

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

Bewertungsobjekt: 2.513/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Abstellraum im Spitzboden - Nr. 1 des Aufteilungsplans und Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen (u. a. Kfz-Stellplätze, etc.)

Adresse: Am Maisfeld 13
21698 Harsefeld

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 1/24

Tag der Gutachtenerstellung: 29. Juni 2024

Wertermittlungstichtag: 20. Juni 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 156.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten	9
3.2 Rechtliche Situation	10
3.3 Bauliche Anlagen.....	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	15
3.3.2 Wohnungsaufteilung sowie Wohn-/Nutzfläche.....	18
3.4 Beurteilung	23
4 Wertermittlung	24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2 Ertragswertermittlung	25
4.2.1 Rohertrag	26
4.2.2 Bewirtschaftungskosten	27
4.2.3 Restnutzungsdauer	28
4.2.4 Liegenschaftszinssatz	29
4.2.5 Barwertfaktor	30
4.2.6 Bodenwert	31
4.2.7 Vorläufiger Ertragswert.....	32
4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	32
4.2.9 Ertragswert.....	32
4.3 Sensitivitätsanalyse.....	33
4.4 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	34
5 Fragen des Gerichts	36
6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	37

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 39 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	2.513/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Abstellraum im Spitzboden - Nr. 1 des Aufteilungsplans und Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen (u. a. Kfz-Stellplätze, etc.)
Aufteilung	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon
Lage	Am Maisfeld 13, 21698 Harsefeld
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Abt. Zwangsversteigerung) – 10 K 1/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20. Juni 2024
Tag des Ortstermins	20. Juni 2024
Abschluss der Recherchen	29. Juni 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Eigentumswohnungen
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1989 / 1989
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 35 Jahre
Wohnfläche	rund 64 m ²
Anzahl der Zimmer	3 Stück
Kfz-Stellplätze	1 – 2 Stück
Grundstücksgröße	701 m ² (Miteigentumsanteil 2.513/10.000stel)

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m ² Wohnfläche)	9,50 EUR/m ² /Monat
Rohertrag	8.016 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (20,63 %)	1.654 EUR/Jahr
Reinertrag	6.362 EUR/Jahr
Bodenwertanteilsverzinsung	874 EUR/Jahr
Gebäude-(Wohnungs-)Reinertrag	5.488 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,30 Prozent
Barwertfaktor	23,862....
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	130.952 EUR
Bodenwertanteil	38.000 EUR
Vorläufiger Ertragswert	168.952 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-13.000 EUR
Ertragswert	rund 156.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert	(Kaufpreise) - direkt	rund 141.000 EUR
Vergleichsfaktor	(EUR/m ² Wohnfläche) – direkt (unbelastet)	2.409 EUR/m ²
Rohertragsfaktor	(Ertragswert / Rohertrag) – indirekt (unbelastet)	21,08

Verkehrswert / Marktwert	rund 156.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 2.513/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Abstellraum im Spitzboden - Nr. 1 des Aufteilungsplans und den Sondernutzungsrechten an Grundstücksbereichen (Kfz- Stellplatz, etc.), gelegen in der Straße „Am Maisfeld“ 12 in 21698 Harsefeld. In dem Gebäude (Erd- und Obergeschoss sowie Spitzboden/Dachraum), das ursprünglich im Jahr 1989 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) wurde, befinden sich insgesamt 4 Wohneinheiten (Sondereigentum). Die Aufteilung / Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1988 und wurde im Jahr 2012 geändert.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 1/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 15. April 2024
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind • Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung/en

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde 20. Juni 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt (Wohnung) und das Gebäude insgesamt nur vom Außenbereich besichtigt werden. Der Eigentümer war an dem anberaumten Orts-termin nicht anwesend, so dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt, den Zustand und die Ausstattung, etc. erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Buxtehude (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 20. Juni 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 29. Juni 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Harsefeld - Blatt: 3633 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr..... 1 2.513/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung..... Harsefeld Flur..... 1 Flurstück/e- Nr..... 182/43 Wirtschaftsart..... Gebäude- Freifläche Lage..... Am Maisfeld 13 Größe 701 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. 1 des Aufteilungsplans mit einem Abstellraum auf dem Spitzboden Nr. 1
Abt. I - (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II - (Lasten/Beschränkungen) ¹	lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 1/24)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 15.04.2024
- Einsichtnahme in die Grundakte (Teilungserklärung) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Buxtehude am 29.04.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 24.04.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.04.2024
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 28.06.2024
- Unterlagen aus der Bauakte bei der Verwaltung des Landkreises Stade (07.06.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (24.04.2024)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (22.04.2024)
- Zeichnungen und Flächenberechnungen aus der Bauakte / Teilungserklärung
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für das Land Niedersachsen
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte)
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern, Recherchen im Internet (Datenbanken)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten / Auswertungen von diversen / verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

¹ Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 11

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2022/23 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearb.), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

² Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- und/oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Stade
Samtgemeinde	• Harsefeld
Gemeinde	• Flecken Harsefeld
Einwohner Samtgemeinde	• rund 23.300
Flecken Harsefeld	• rund 14.800

(Quelle; Wegweiser-kommune.de – 31.12.2023)

Entfernungen	• Hamburg Zentrum..... ca. 51 km	} Verkehrswege
	• Hannover ca. 170 km	
	• Stade..... ca. 18 km	
	• Buxtehude..... ca. 15 km	

Samtgemeinde / Flecken Harsefeld - Allgemein

Die Samtgemeinde Harsefeld liegt im südlichen Teil des Landkreises Stade. Sie wurde im Jahre 1972 im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform gebildet und besteht aus dem Flecken Harsefeld, den Gemeinden Ahlerstedt, Bargstedt und Brest. Zum Flecken Harsefeld gehören die Ortsteile Hollenbeck, Issendorf, Ruschwedel, Griemshorst sowie der zentrale Ort Harsefeld mit dem Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Die Samtgemeinde Harsefeld ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinderegion wird überwiegend durch die Landwirtschaft, von kleineren und mittelständigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes, dem Handel sowie der Logistik- und Dienstleistungsbranche geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Harsefeld bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografietyt 8) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Harsefeld



© Stadtplandienst. de 2024

Verkehrsanbindung

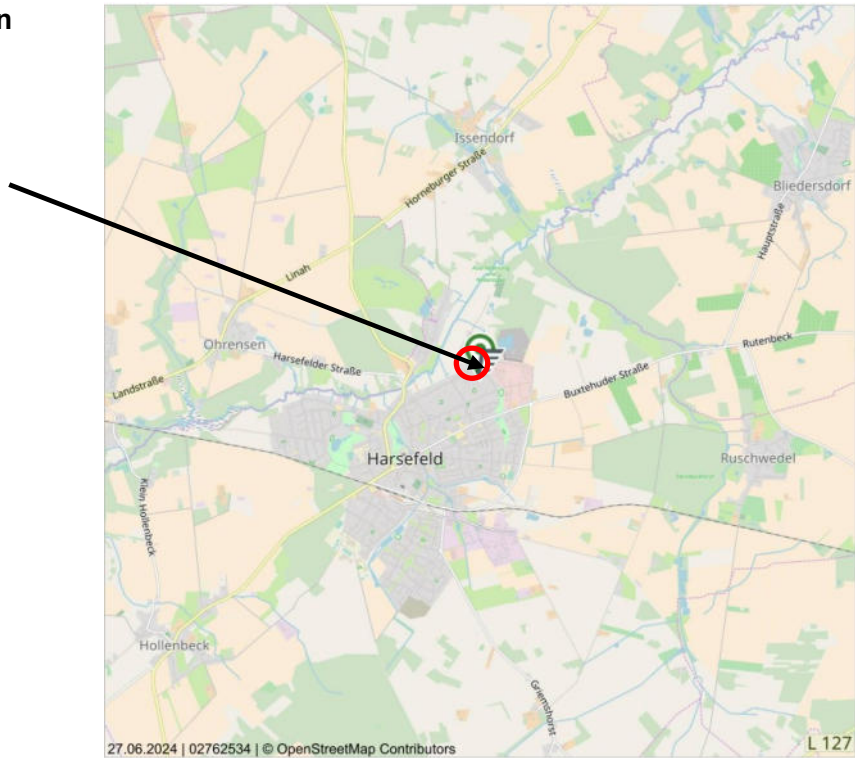
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) in Harsefeld vorhanden und fußläufig erreichbar
- Der Haltepunkt EVB in Harsefeld mit Anschluss nach Buxtehude, dort Anschluss an die S-Bahn und „Start“ nach Hamburg, Cuxhaven/Stade befindet sich in rund 2.500 Meter Entfernung
- Die nächstliegenden Autobahnen sind die A1 (Hamburg-Bremen) rund 21 km und die A 26 (Stade-Hamburg / Teilstück) rund 10 km entfernt
- Der Flughafen Hamburg befindet sich in rund 61 km Entfernung

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Am Maisfeld, einer Anliegerstraße (Sackgasse) innerhalb eines Wohngebiets im südöstlichen Randbereich von Harsefeld. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienwohnhäusern sowie Ein-/Zweifamilienwohnhäusern geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Am Maisfeld 13, Harsefeld
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befinden sich ein Kfz-Unterstand (4 Stellplätze) und 3 Kfz-(Frei)Stellplätze. Für das Bewertungsobjekt bestehen ein bis zwei Sondernutzungsrechte an diesen Kfz-Stellplätzen. Im öffentlichen Straßenraum (Am Maisfeld) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeiteinrichtungen sind in Harsefeld und weitläufiger in Buxtehude bzw. Stade vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Am Maisfeld“ handelt es sich um eine Anliegerstraße (Sackgasse) innerhalb eines Wohngebiets mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im Randbereich von Harsefeld
- gute Infrastruktur für ein ländliches Grund-/Mittelzentrum
- störende Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt / wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**
Gemeinde: Harsefeld, Flecken
Gemarkung: Harsefeld
Flur: 1 Flurstück: 182/43

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

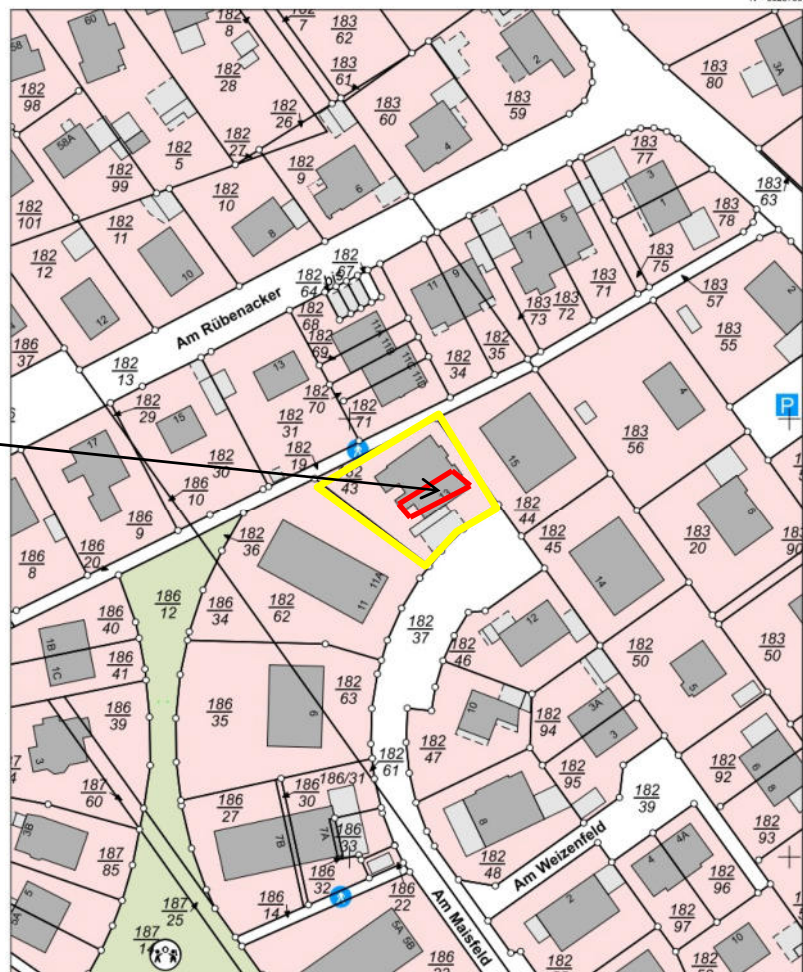
Erstellt am 24.04.2024
Aktualität der Daten 20.04.2024

N = 5923793

Grundstück mit dem Bewertungsobjekt

Flurstück 182/43

Bereich des Bewertungsobjekts
(1. OG)



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Stade -
Am Sande 4b
21682 Stade

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Land-
- Katasteramt Stade -
Am Sande 4 b
21682 Stade
Zeichen: 035-A-536-2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung Niedersachsen
© 2024

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe ist
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über
einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 701m² (Flurstück 182/43, MEA 2.513/10.000stel)

Zuschnitt überwiegend regelmäßig (trapezförmig)

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 25.04.2024 bestehen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

3.2 Rechtliche Situation

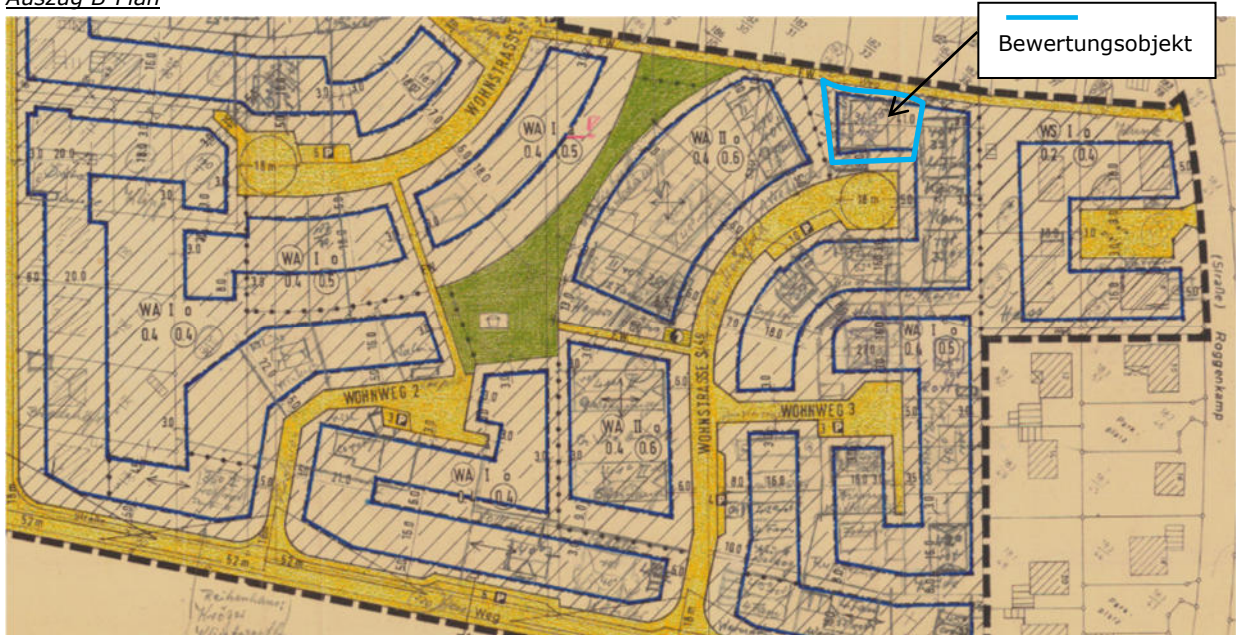
Bauplanungs- / Bauordnungsrecht, Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen auf der Internetseite des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte besteht für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan Nr. 50 von Harsefeld / „Zwischen Feldstraße und Roggenkamp“) mit folgenden Festsetzungen: (auszugsweise):

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- o offene Bauweise
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/-felder und textliche Festsetzungen

Eine Bebaubarkeit ist demnach nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Auszug B-Plan



Aus der Bauakte beim Landkreis Stade wurden mir folgende Baugenehmigungsbescheide für das Grundstück/Gebäude mit dem Bewertungsobjekt übermittelt:

- Nr. 63-22-880117 vom 15.04.1988 – Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
- Nr. 163-22-880759 vom 20.07.1988 – Neubau eines Kfz-Unterstandes mit Abstellraum

Insgesamt gehe ich zunächst davon aus, dass das/die vorhandenen Gebäude/baulichen Anlagen den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit vom Außenbereich mit bloßem Auge ersichtlich, keine relevanten Abweichungen gegenüber den erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 24.04.2024, sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und / oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten vorhanden sind.

Abgabenrechtliche Gegebenheiten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld vom 22.01.2024 sind/waren am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt mehr zu entrichten.

Die Gemeindestraße „Am Maisfeld“ ist endausgebaut und abgegolten. Ein Schmutz- und Regenwasserkanalbaubeitrag ist ebenfalls abgegolten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag auch keine anderen öffentlichen Beiträge/Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Am Maisfeld“) an und wird verkehrstechnisch (Zufahrt/Zuwegung) von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Kanal, Wasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße/n/Bereich/e erfolgt.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.04.2024 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 07.02.2024 (10 K 1/24) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich 1989 erbaut/fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Zustandes und der Ausstattung (Annahme/n) keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt vor, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers / Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen⁴, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz)Energiekosten in den letzten Monaten kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren Stellenwert bzw. wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert einer Immobilie entfalten werden.

Ob für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, kann nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, war keine Innenbesichtigung des Gebäudes/der Wohnung möglich und es wurden

⁴ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

auch durch den Eigentümer keine Unterlagen übermittelt/übersandt. Aufgrund des Baujahres des Zustandes (Außenbereich) und der Ausstattung (Annahme) wird davon ausgegangen, dass es sich um ein normales Bestandsgebäude (unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweisungspflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁵.

Miet- / Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Aufgrund der am Wertermittlungsstichtag gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt wurde.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung / Sondernutzungsrechte

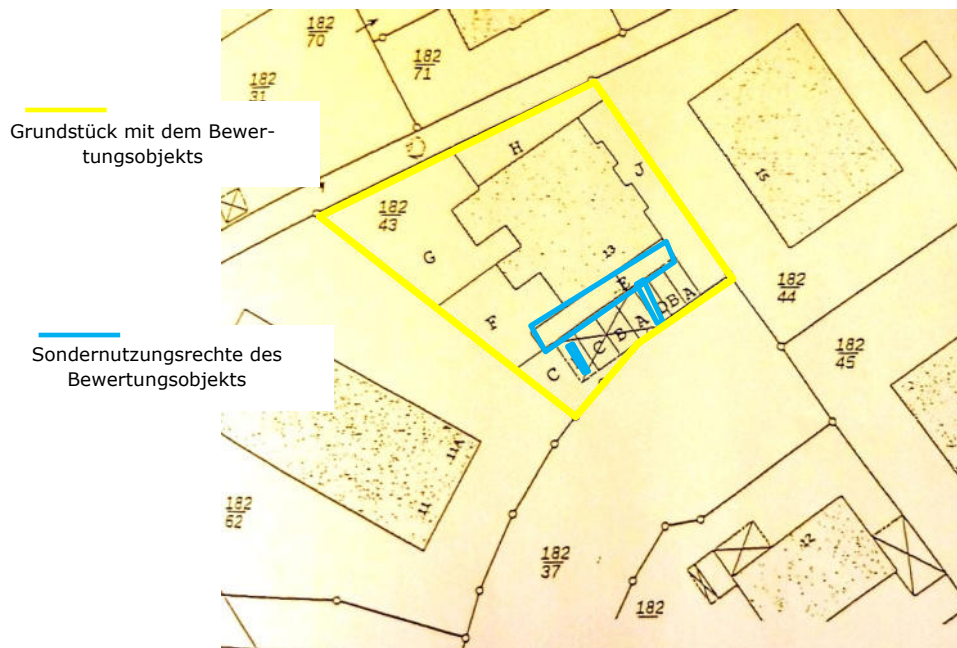
Gemäß der Einsichtnahme (29.04.2024) in die Teilungserklärung (Bewilligung/en vom 26.09./28.11.1988 und Änderung vom 01.11.2012) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Buxtehude, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von 2.513/10.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden 4 Sondereigentumsrechte (4 Wohnungen unterschiedlicher Größe) begründet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 (Sondereigentum) befindet sich im I. Obergeschoss des Gebäudes. Diesem Sondereigentum ist noch ein Abstellraum im Spitzboden (Nr. I. des Aufteilungsplans) zugeordnet. Weiterhin bestehen für das Bewertungsobjekt Sondernutzungsrechte an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Kfz-Stellplätze, Abstellbereiche im Außenbereich (Nr. E), etc.). Die rechtlichen Regelungen der Miteigentümer untereinander entsprechen den üblichen Regelungen. So wurden u. a. folgende Vereinbarungen getroffen: (auszugsweise)

- § 2: Alle Miteigentümer räumen sich Sondereigentum ein und beschränken ihr Miteigentum an dem Flurstück 182/43 der Flur 1, Gemarkung Harsefeld in der Weise, dass jedem der Miteigentümer das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude eingeräumt wird.
- § 3: Dem jeweiligen Sondereigentum unterliegen insbesondere die nicht tragenden Innenwände, der Fußbodenbelag, der Deckenputz, die Innentüren und die Wohnungseingangstüren, die sanitären Einrichtungen, die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, etc. von der Abzweigung der Hauptleitung an.
Gemeinschaftliches Eigentum sind die Räume und Gebäudeteile (u. a. die Wohnungstrennwände), die nicht als Sondereigentum gekennzeichnet sind und der Grund und Boden.
- § 5 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung aller übrigen Miteigentümer und darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Ausübung eines Gewerbes / Berufs in der Wohnung ist nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch den Verwalter, die jedoch widerrufen werden kann. Die Ausübung eines freien Berufes gilt nicht als Gewerbe.
Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.
Jeder Eigentümer hat monatlich im Voraus ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen, dass durch den Verwalter für jedes Wirtschaftsjahr festgelegt wird.

⁵ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019 / GEG 2020 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Die Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde durch den Landkreis Stade am 11.10.1988 für das Wohngebäude erteilt.

Übersichtsplan der Sondernutzungsrechte



WEG-Verwaltung

Ob eine Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorhanden ist bzw. bestellt wurde, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Demzufolge können auch keine Angaben/Auskünfte in Bezug auf die Höhe des monatlichen Hausgeldes (dieses beinhaltet in der Regel die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), die Versicherungsprämie, die Betriebskosten der Wohnanlage und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Verwaltervergütung) und darüber erfolgen, ob Maßnahmen an dem gemeinschaftlichen Eigentum geplant sind.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften oder Annahmen und von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Wichtiger Hinweis: *Wie bereits ausgeführt, konnte bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich der Wohnung (Bewertungsobjekt) und des gemeinschaftlichen Eigentums (Gebäude) nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand der Innenbereiche beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.*

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde / konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft (werden). Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brand- und Trinkwasserschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Trinkwasserverordnung (Stichwort- Legionellenschutz) oder dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 1) und das gemeinschaftliche Eigentum (Gebäude) konnten nicht in den Innenbereichen besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte nur vom Außenbereich.

Baujahr /Chronik	• 1989 (ursprüngliches Baujahr/Jahr der Fertigstellung des Gebäudes)
Wohneinheiten	• 4 Stück (2-Spänner = 2 Wohnungen je Geschoss)
Geschosse	• Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum/Spitzboden)
Baukonstruktion	• Zweischaliges Außenmauerwerk mit Luftschicht und Fassade in Verblendmauerwerk • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Massive Schornsteinzüge mit Abdeckhauben (außen)
Dach	• Pfetten-/Krüppelwalmdachkonstruktion mit Betondachsteindeckung, Trapezgauen, Dachentwässerung (Rinnen/Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung, Dachflächenfenster, Dachunterstände mit Profilholzverkleidung
Decken	• Stahlbetondecke (EG/DG) mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag • Holzbalkenkonstruktion über dem Dachgeschoss • Balkone in den Wohnungen im Obergeschoss mit Metallbrüstungsgeländer
Treppen	• gegenläufige Massivtreppe mit Zwischenpodest (EG/DG) mit Betonstein-Belag • gewendelte Treppe im Übergang (DG/SPB = Abstellbereiche)
Aufzug	• nicht vorhanden
Wände	• Treppenhaus verputzt / hell gestrichen,
Bodenbeläge	• Treppenhaus: Betonwerkstein

Fenster/Türen	- Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (Treppenhaus 2005/2007) - Einflügelige Eingangstür (Gebäude) in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, innenliegende Sprossen, Klingeltableau und Briefkastenanlage im Eingangsbereich - Furnierte Innentüren (Treppenhaus)
Haustechnik	- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Verbrauchsmesszähler an den Heizkörpern in den jeweiligen Wohnungen oder WMZ - je Wohneinheit getrennte Zähleranlage für Strom / Elektrizität - Beleuchtungseinrichtungen (Außen- und Innenbereich)
Außenanlage	- Zuwegung, Kfz-Stellplätze mit Beton-Verbundpflasterung, teilweise großformatige Pflasterung - Kleine Rasenfläche, Ziergewächse, Baumaufwuchs, Einfriedung mit Zaun und/oder Hecke (gemeinschaftliches Eigentum) - Kfz-Unterstand / Abstellbereich in Holzbalkenkonstruktion mit Flachdach

Fotodokumentation (außen und gemeinschaftlicher Bereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Seitliche Ansicht I



Rückwärtige/seitliche Ansicht



Gebäudeeingangsbereich



Kfz-Unterstand/Kfz-Stellplätze

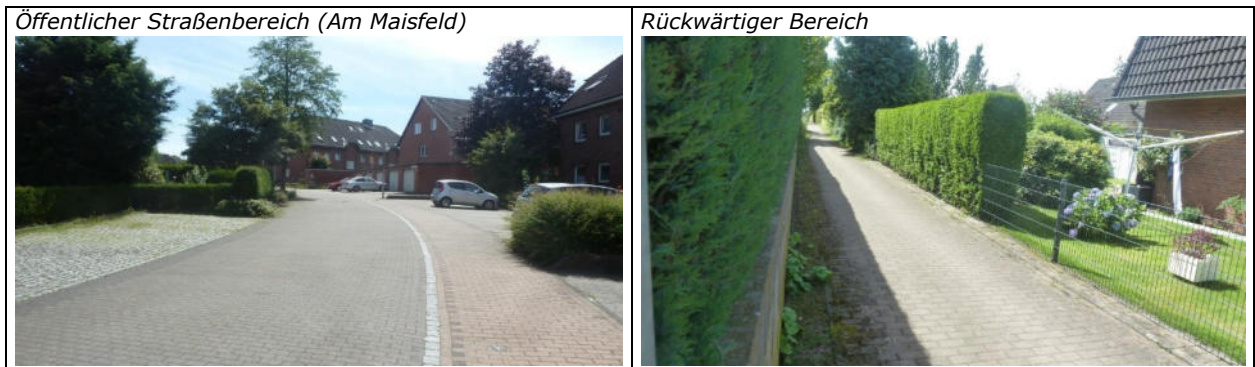


Abstellbereich (Sondernutzungsrecht)



Treppenhaus (EG)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjekts (Wohnung SO-Nr. 1) - **Annahme**

Wände	• verputzt, tapeziert / gestrichen, Sanitärbereich und Küche teilweise gefliest
Decken	• verputzt / gestrichen
Bodenbeläge	• Fliesen-, Textil- oder PVC-Belag
Fenster/-türen	• Fenster in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung und innenliegenden Sprossen
Türen	• Beschichtete/furnierte Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Glasfüllung • furnierte Wohnungseingangstür mit Umfassungszarge
Sanitärbereiche	• wandhängendes oder Stand-WC mit Spülkasten, Bade-/Duschwanne, Waschbecken
Technik / sonstiges	• Platten-/Flachheizkörper • Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation • Einbauküche / Küchenmöbel • zentraler-TV-Anschluss

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohnung-Nr. 1) können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard der Wohnung wird von mir als mittel eingestuft. (Skala: einfach, mittel, gehoben, stark gehoben).

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude / die baulichen Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, soweit vom Außenbereich ersichtlich, in einem normalen Unterhaltungszustand. Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den wesentlichen Bereichen durchgeführt.

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich der Wohnung (Nr. 1 = Bewertungsobjekt) erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.8 Seite 32 - Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- und/oder Mieterwechseln im Bereich des Bewertungsobjekts anfallen (z. B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht separat angesetzt, da diese Maßnahmen in den Eingangswerten (Bewirtschaftungskosten, etc.), bei Anwendung des Ertragswertverfahren (ImmoWertV) enthalten sind.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung / Abstellraum) bei einem Zuschlag in einem üblichen Zustand (geräumt / besenrein) übergeben wird.

3.3.2 Wohnungsaufteilung sowie Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzflächen) wurden den vorliegenden Unterlagen (Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.) entnommen bzw. durch den Unterzeichner ermittelt. Eine Überprüfung der Fläche/n konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte / Abgeschlossenheitsbescheinigung, die durch den Unterzeichner markiert wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine nochmalige Überprüfung zwingend erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer / Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss (Wohnung 1)	• Wohnzimmer	18,79 m ²	rund 64 m ²
	• Zimmer	11,50 m ²	
	• Zimmer	8,25 m ²	
	• Bad/WC	7,70 m ²	
	• Küche	7,30 m ²	
	• Flur	7,93 m ²	
	• Abstellraum	1,09 m ²	
	• Balkon (¼)	1,00 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 64 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

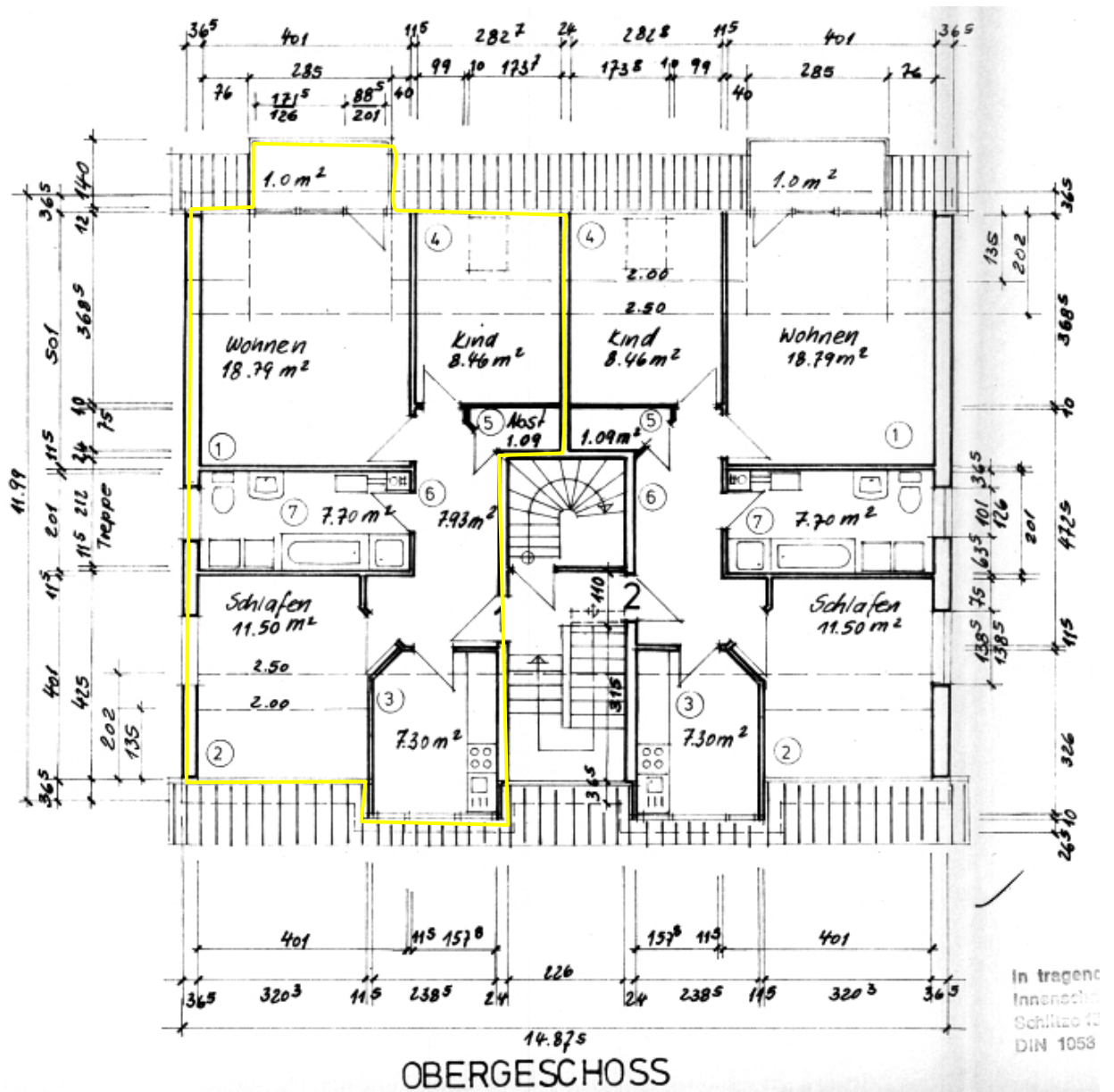
Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 1) beträgt insgesamt rund 64 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

Der Balkon wurde mit einem Viertel der Grundfläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Abstellraums unter der Bodentreppe beträgt rund 3 m² und im Bereich des Spitzbodens rund 9 m².

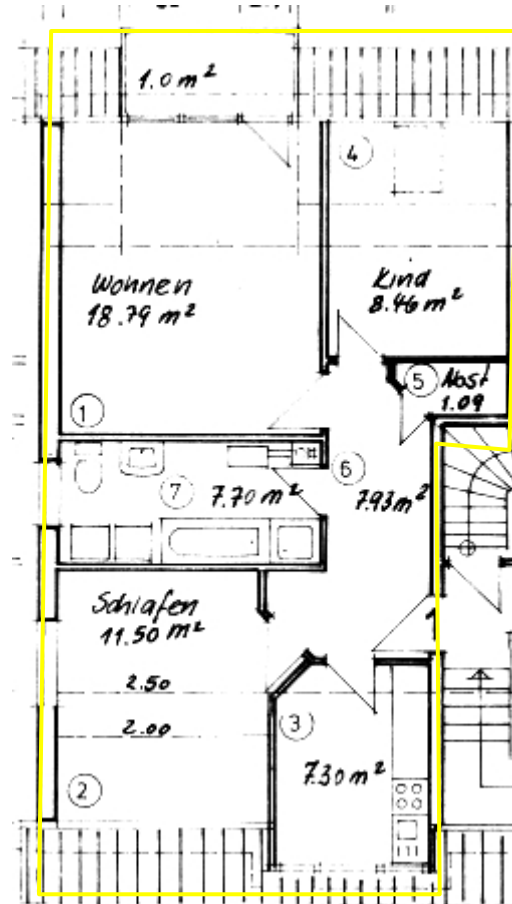
Grundriss 1. Obergeschoss

Wohnung / Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)

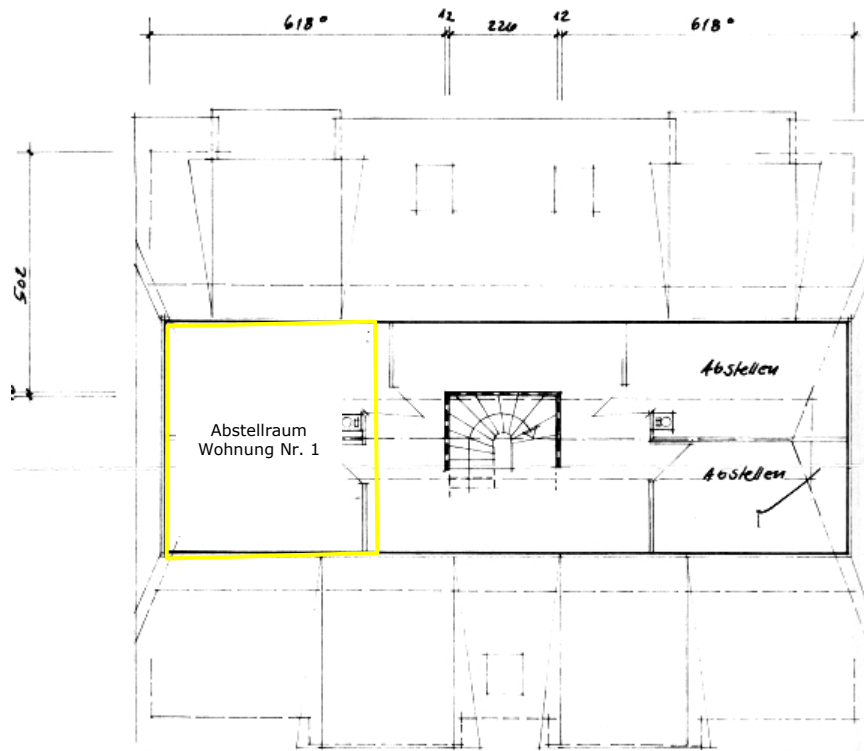


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Auszug Wohnung 1



Grundriss Spitzboden



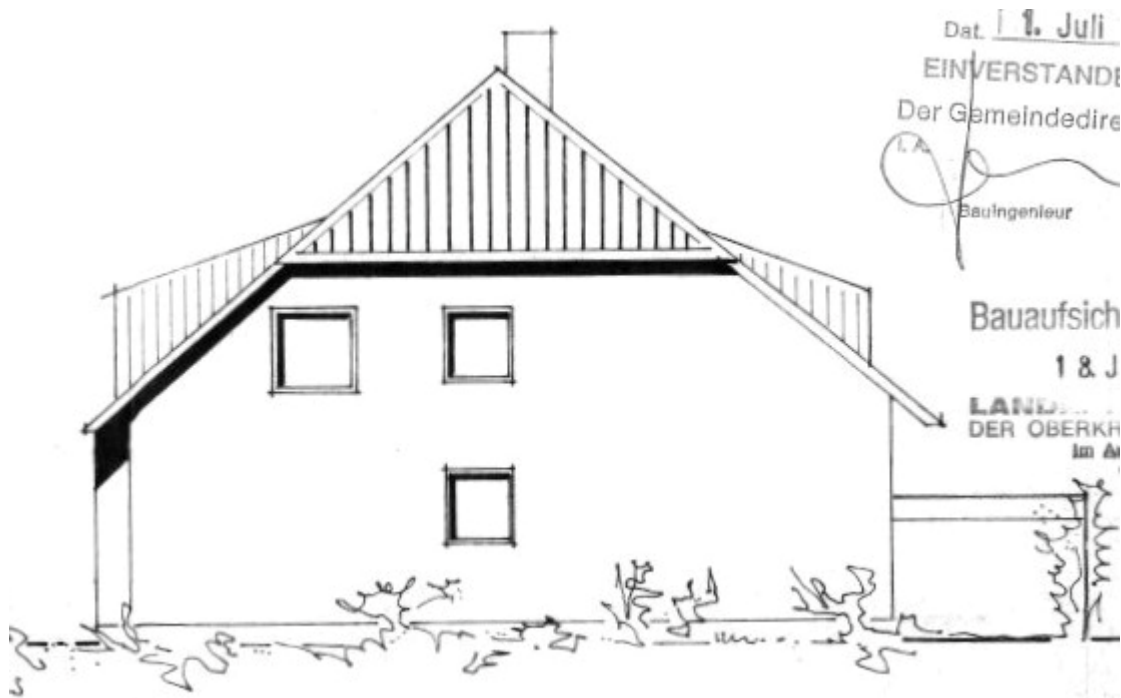
SPITZBODEN

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

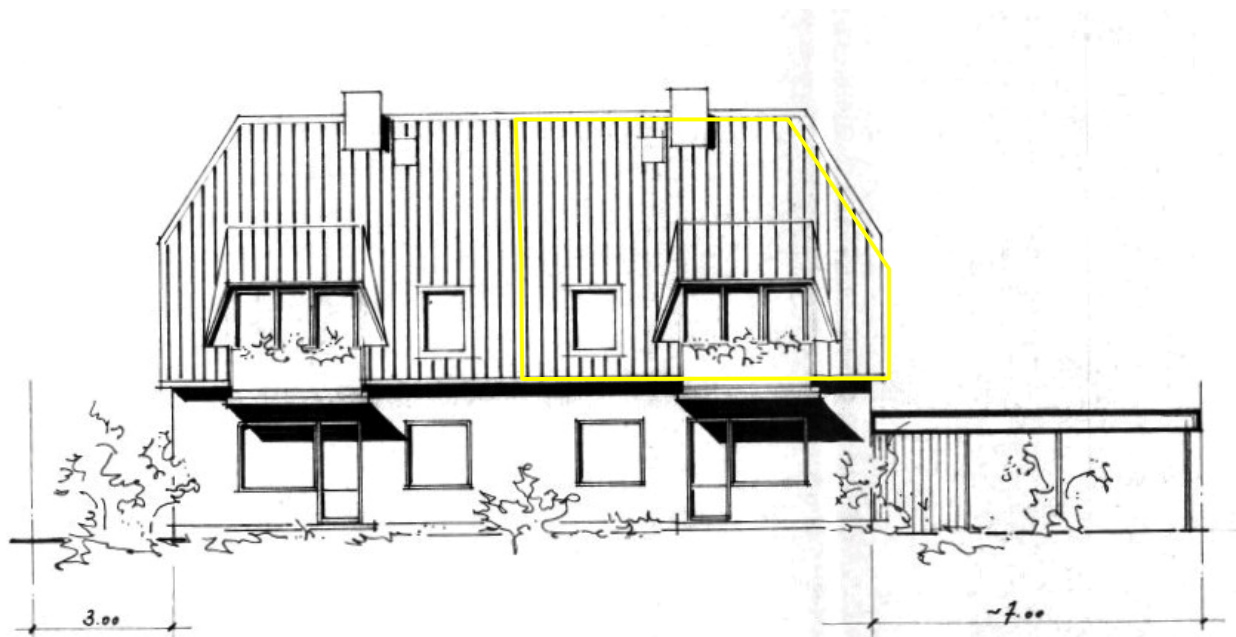
Ansichten

Sondereigentum Nr. 3 (Bewertungsobjekt)

Nordwestseite



Süd-Westseite



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 2.513/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Abstellraum im Spitzboden - Nr. 1 des Aufteilungsplans und den Sondernutzungsrechten an Grundstücksbereichen (Kfz- Stellplatz, etc.), gelegen in der Straße „Am Maisfeld“ 12 in 21698 Harsefeld. In dem Gebäude (Erd- und Obergeschoss sowie Spitzboden/Dachraum), das ursprünglich im Jahr 1989 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) wurde, befinden sich insgesamt 4 Wohneinheiten (Sondereigentum). Die Aufteilung / Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1988 und wurde im Jahr 2012 geändert.

Am Wertermittlungstichtag wurde die Wohnung (Bewertungsobjekt) augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Bereich von Harsefeld mit einer guten Infrastruktur. Die Konzeption der Wohnung (Größe, Anzahl der Zimmer, Zuschnitt und Ausstattung) und die Gebäudekonzeption (gemeinschaftliches Eigentum) insgesamt, können unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an dieses Teilmarktsegment (Eigentumswohnungen) als marktgerecht eingestuft werden. Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts kann nach meiner Auffassung einerseits unter einer Eigen-/Selbstnutzung und andererseits unter Vermietungsaspekten (rendite-/anlageorientiert) eingestuft werden.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für dieses Teilmarktsegment (Wohnungseigentum) im Bereich des Flecken Harsefelds, einschl. den angrenzenden Ortschaften, kann am Wertermittlungstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, jedoch ist die allgemeine Marktsituation (allgemein sinkende Nachfrage mit einem teilweise sinkenden Preisniveau) als nachteilig einzustufen.

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert / Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert / Marktwert „.....durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert (Marktwert) stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung zum vorliegenden Bewertungsfall

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück / Wohnung) sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei in der ImmoWertV konkret normierten Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke (insbesondere Wohnungs- / Teileigentum) nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Für das Bewertungsobjekt wurden mir vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte insgesamt 22 Kaufpreise aus zurückliegenden zeitnahen Kauffällen aus der Kaufpreissammlung übermittelt, die mit dem Bewertungsobjekt in den relevanten Einflussfaktoren grob überschlägig übereinstimmen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungs- bzw. Teileigentum als Hauptbewertungsverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an der Wohnung wird am besten durch die Miete (Ertrag) zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen häufig auch als Anlageobjekte gehalten werden und vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung besitzen. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer (selbstgenutzten) Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt, auch insofern liegt also dem durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer ein Ertragswertdenken nicht fern.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum nach herrschender Meinung in der führenden Fachliteratur überwiegend völlig ungeeignet. Da es nämlich in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen, kann eine sinnvolle und sachgerechte Aufteilung der Normalherstellungskosten nicht vorgenommen werden.⁶

⁶ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis Verlag 2023, V- Seite 2.430 Rnd.-Nr. 79

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Der Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten auf Grundlage des zuvor beschriebenen Ertragswertdenkens mit Hilfe des in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Ertragswertverfahrens abgeleitet, da dieses Verfahren einerseits das Marktgeschehen für dieses Teilmarktsegment widerspiegelt und andererseits eine ausreichende Datengrundlage (Rohertrag, Liegenschaftszinssatz, etc.) zur Verfügung steht bzw. abgeleitet werden kann. Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) mittels des direkten Vergleichswertverfahrens (Kaufpreise) durchgeführt.

4.2 Ertragswertermittlung

Eingangsgrößen

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlage
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert (-anteil)

Allgemeines Ertragswertverfahren (ImmoWertV)

Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)	
	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücks-(Wohnungs-) Reinertrag
-	Bodenwertanteilsverzinsung
=	Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert
+	Bodenwert/-anteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
=	Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertanteils wie folgt ermittelt:

$$\text{Bodenwertanteilsverzinsung} = \text{Bodenwertanteil} \times \text{Liegenschaftszinssatz}$$

Der Barwertfaktor ergibt sich gemäß der nachfolgenden Formel wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + LZ)^{RND} - 1}{(1 + LZ)^{RND} \times LZ} \quad (RND = \text{Restnutzungsdauer}; LZ = \text{Liegenschaftszinssatz})$$

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV- unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2.1 Rohertrag

Bei dem Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) handelt es sich um den marktüblich erzielbaren Ertrag, der bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielt werden kann.

Bei der Ermittlung dieses marktüblichen Ertrags (hier wird die marktübliche Nettokaltmiete zu Grunde gelegt) geht man im Allgemeinen von der aktuell (am Wertermittlungstichtag) gezahlten Miete aus und überprüft diese anhand von Vergleichsmieten oder eines Mietspiegels auf Orts-/Marktüblichkeit. Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag ein Mietvertrag bestand, konnte nicht abschließend ermittelt werden.

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende Netto-Kaltmiete wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der Auswertungen des IVD-Preisspiegels 2024 für Wohnimmobilien im Bereich des Landkreises Stade, der Mietwertübersicht auf dem Portal des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Stade⁷, von Auswertungen in verschiedenen Internetportalen und Auskünften von ortskundigen Immobilienmaklern abgeleitet. Dabei wird der Mietansatz unter Berücksichtigung des örtlichen- und regionalen Marktes, unter Würdigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Ausstattung, des Zuschnitts der Wohnung / des Gebäudes bewertet. Folgende Spannen wurden recherchiert:

Wohnungstyp	Wohnfläche	Preisspanne (Nettokalt-Miete)		
		Makler	Mietwertübersicht ⁸ IVD-Preisspiegel ⁹	Internet ¹⁰ / eigen Erfahrungswerte
3 Zimmer	60 - 80 m ²	8,50 – 10,00 EUR/m ²	9,20 EUR/m ² 8,75 – 9,75 EUR/m ²	8,35 – 11,84 EUR/m ² 7,95 – 9,25 EUR/m ²

Ich halte einen Mietansatz von rund 9,50 EUR/m²/Monat für die Wohnung (Sondereigentum Nr. 1), zur Ableitung des Rohertrags, für angemessen. Folgende Aspekte wurden berücksichtigt:

positiv

- Marktgängige Wohnungsgröße
- Geringe Anzahl von Wohneinheiten im Gebäude
- Nachfragemarkt (Wohnungen)

negativ

- Dachschrägen vorhanden
- keine Barrierefreiheit

Für die Kfz-Stellplätze wird ein ortsüblicher Mietansatz von je 30 EUR/Stück/Monat angesetzt

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche /Anzahl	Miete	Rohertrag/Jahr
Wohnung	9,50 EUR/m ²	64 m ²	608 EUR/Monat	7.296 EUR/Jahr
Kfz-Stellplätze	30 EUR/Monat	2 Stück	60 EUR/Monat	720 EUR/Jahr
		gesamt	668 EUR/Monat	8.016 EUR/Jahr

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 1) beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 8.016 EUR/Jahr.

⁷ Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/mieten

⁸ Wie Fußnote 7

⁹ IVD-Preisspiegel 2024 Landkreis Stade, mittlere Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 70 m² (3 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

¹⁰ Wohnpreis.de.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 (1) ImmoWertV) sind jährliche marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, des Gebäudes bzw. der Wohnung erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Aufwendungen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs-, die nicht umlagefähigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV 21, unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Modellkonformität) sowie Erfahrungssätzen aus der Fachliteratur gewählt und unterteilen sich wie folgt:

Kostenposition	EUR/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	417	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 417 EUR/Jahr für die WEG- /Miet-Verwaltung angesetzt ¹¹ ($358 \times 16,6\%$).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	1.077	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (64 m^2) in Höhe von rund $13,64 \text{ EUR/Jahr/m}^2$ ($13,64 \text{ m}^2 \times 64 \text{ m}^2 = 873 \text{ EUR/Jahr}$) angesetzt. Für die beiden Kfz-Stellplätze wird jeweils ein Ansatz von 102 EUR/Jahr gewählt.
Mietausfallwagnis	160	Das Mietausfallwagnis für wohnwirtschaftliche Objekte liegt in einer Spanne von 2-6 % des Rohertrags. Im vorliegenden Fall gehe ich von einem mittleren Wagnis aus (Ansatz: 2 % v. RO = 8.016 EUR)
insgesamt	1.654	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungsstichtag 968 EUR/Jahr und entsprechen rund 20,63 Prozent des Rohertrags, was für Wohnungseigentum als gering eingestuft werden kann, aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹² bei der Wertermittlung aber angesetzt werden muss.

¹¹ Gemäß Modell erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01.01.2021 zu 10/2023 (16,6 Prozent)

¹² Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss bzw. die Werte zugrunde gelegt werden müssen, dass/die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.3 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus und hat sich im Allgemeinen, aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen, deutlich verringert.

Die *wirtschaftliche* Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden liegt nach aktuellen Erkenntnissen in einer Spanne zwischen 60 - 80 Jahren (Kleiber, Sprengnetter, Sommer/Piebler, etc.)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1989 erbaut/fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹³:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes / der Wohnung auf rund **35 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 der ImmoWertA = Punktetabelle des Modernisierungsgrades) gewählt / ermittelt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1989:

$$\begin{aligned} &(\text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 35 \text{ Jahre} = \text{Alter: } 35 \text{ Jahre}) \\ &(2024 - 35 = 1989 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}) \end{aligned}$$

Zu berücksichtigen ist, dass der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen, abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV (80 Jahre) in Höhe von 70 Jahren zugrunde gelegt hat (§ 10 ImmoWertV/Modellkonformität).

Weiterhin wird angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Zu erwähnen ist auch, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 (2) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert / Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen, da er hauptsächlich als Rechengröße dient. Er wird (sollte) regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreisen und den zugeordneten Reinerträgen) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet (werden). Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade hat für den Zeitraum 2023 keinen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum abgeleitet. Daher wird zunächst auf die Auswertungen des Jahres 2022 zurückgegriffen. Die Ableitung erfolgte auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen für Eigentumswohnungen im Bereich des Landkreises Stade. Das Modell ist auf dem Dashboard des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktdaten)¹⁴ veröffentlicht. Demnach betrug der Liegenschaftszinssatz im Jahr 2022 rund 1,9 Prozent. Die Ermittlung / Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung.

Da es sich bei diesem Zinssatz jedoch um einen $\emptyset$ -Wert handelt und dieser sich auf einen zurückliegenden Zeitraum handelt, halte ich es für erforderlich, weitere Erfahrungswerte des Liegenschaftszinssatzes in der Literatur und veröffentlichten Publikationen heranzuziehen. Folgende Liegenschaftszinssätze wurden recherchiert:

Quelle	Kategorie	Liegenschaftszinssatz
Kleiber in Verkehrswertermittlung, V Syst. Darst. EW-Verfahren S.1.813 Rnd.-Nr. 249 ff	Eigentumswohnungen	3,0 - 3,5 %
Sommer/Piebler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis	Eigentumswohnungen	3,5 - 4,0 %
Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II	Wohnungseigentum	2,8 - 3,8 %
Empfehlung des IVD (Stand Januar 2024)	Wohnungseigentum	1,5 - 4,5 %
Gutachterausschuss Landkreis Verden ¹⁵	Eigentumswohnungen	$\emptyset$ 2,8 %
Gutachterausschuss Landkreis Harburg	Eigentumswohnungen	$\emptyset$ 1,2 %

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes, die wie folgt definiert werden können:

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher niedriger	niedriger höher
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	höher niedriger	niedriger höher
Zahl der Wohnungen im Gebäude	höher niedriger	höher niedriger

Auf Grundlage der aufgeführten Erfahrungswerte aus der Literatur, der IVD-Empfehlung und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Modells des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, ergibt sich daraus zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von rund 1,2 bis 4,5 Prozent. Aufgrund der allgemeinen Situation für Wohnungseigentum im Bereich des Landkreises Stade und dem Umstand, dass die Angaben in der führenden Fachliteratur dem in den letzten 10 Jahren stark gestiegenen Preisniveau für (Wohn-)Immobilien und die aktuelle Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau) nicht immer berücksichtigt sind, halte ich es für angemessen, im vorliegenden Bewertungsfall die Obergrenze der Spanne des Liegenschaftszinssatzes auf 3,5 Prozent zu begrenzen.

¹⁴ Vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Liegenschaftszinssätze

¹⁵ Unter Berücksichtigung des Mietniveaus und der Lage (Bodenrichtwert)

Innerhalb der ermittelten Bandbreite wird der für diese Wertermittlung anzuwendende Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) anhand eines Modells für die marktgerechte Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen abgeleitet (siehe Zeißler: marktkonforme Liegenschaftszinssätze GuG 05/2001 und Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung 2010).

Risikofaktoren	Ausprägung			Gewicht	Note
Noten	0	1	2		
Lage	Sehr gut	gut	einfach	0,2	1,0
Ausstattung	Über mittel	mittel	Unter Mittel	0,2	1,0
Wohnungsgröße	zeitgemäß	kleiner als zeitgemäß	größer als zeitgemäß	0,2	0,6
Restnutzungsdauer	kurz	mittel	lang	0,1	1,0
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,1

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 1,20 bis 4,00 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 1,20 + \frac{(0,2 \times 1,0 + 0,2 \times 1,0 + 0,2 \times 0,6 + 0,1 \times 1,0 + 0,3 \times 1,1) \times (3,50 - 1,20)}{2} \approx 2,2925...$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein objektbezogener Liegenschaftszinssatz von rund **2,30 Prozent**, der aufgrund der wertrelevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Mietniveau, Größe/Zuschnitt, Marktsituation, etc.) und den damit verbundenen Risiken in Bezug auf eine Immobilieninvestition als angemessen angesehen werden kann.

4.2.5 Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem Barwertfaktor (Vielfältiger) multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV), der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Wohnungsreinertrags ermittelt. In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,30 % und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **23,862...**

4.2.6 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Die Größe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt beträgt 701 m², der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts 2.513/10.000stel.

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 180 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Grundstücksfläche: 700 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen.

Ich gehe zunächst davon aus, dass aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts die überwiegende Anzahl der wert-/preisbildenden Merkmale in dem Bodenrichtwert enthalten sind. In Bezug auf die Art der Bebauung (MFH mit 4 Wohnungen) ist festzuhalten, dass hier eine höherwertige Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist. Da aber keine Anpassungsfaktoren für diesen Umstand zu Verfügung stehen, erfolgte hier eine pauschale Anpassung. Dabei wird sich an einer internen Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte orientiert, in der der Unterschied des Bodenwerts bei einer Bebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern und einer Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der gleichen Bodenrichtwertzone untersucht wurde. Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass bei einer Ausweisung des Bodenrichtwerts mit einer Ein-/Zweifamilienhausbebauung und einer vorhandenen oder möglichen Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus, eine Anpassung mit einem Faktor von bis zu 1,4, je nach Umfang (Anzahl der Wohnungen, etc.) erfolgen kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich aufgrund der Größe des Gebäudes (Anzahl der Wohnungen) daher eine Anpassung des Bodenrichtwerts mit dem Faktor 1,2 (Zuschlag in Höhe von 20 Prozent des Bodenrichtwerts = angepasster Ausgangswert 216 EUR/m²) für angemessen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag:

Ausgangswert	216 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücks (gesamt)	701 m ²	
= Bodenwert (Gesamtgrundstück)	151.416 EUR	
x Miteigentumsanteil	2.513/10.000stel	
= Bodenwertanteil	38.050 EUR	38.000 EUR

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 38.000 EUR.

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Rohertrag	8.016 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.654 EUR/Jahr
= Grundstücks-(Wohnungs-)Reinertrag	6.362 EUR/Jahr
- Bodenwertanteilsverzinsung ¹⁶	874 EUR/Jahr
= Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	5.488 EUR/Jahr
x Barwertfaktor	23,862.....
= Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	130.952 EUR
+ Bodenwert/-anteil	38.000 EUR
= vorläufiger Ertragswert	168.952 EUR

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 168.952 EUR.

4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall die nicht mögliche Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts (Sondereigentum Nr. 1) berücksichtigt werden. Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts möglich. Die Besichtigung erfolgte nur im Außenbereich. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 1) und des gemeinschaftlichen Eigentums sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen. Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung, die Instand-/ Unterhaltung der Wohnung, etc. wurden nicht ausreichend gewürdigt. Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes/der baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes sowie der Größe der Wohnung, halte ich einen Risikoabschlag von 13.000 EUR (rund 10 Prozent des Wohnungsertragswert = 130.952 EUR) für angemessen.

4.2.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	168.952 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-13.000 EUR
= Ertragswert gerundet	155.952 EUR 156.000 EUR

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 156.000 EUR.

¹⁶ Die Bodenwertanteilsverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Liegenschaftszinssatz $38.000 \text{ EUR} \times 0,023 = 874 \text{ €/J}$

4.3 Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Veränderungen von einzelnen Eingangsgrößen reagiert. Im vorliegenden Bewertungsfall werden diesbezüglich der Bodenwert, die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz überprüft.

Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwerts, der der Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwertanteil¹⁷ in Höhe von 38.000 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
19.000 EUR	147.380 EUR	Abschlag 50 %
38.000 EUR	155.952 EUR	Ansatz
57.000 EUR	164.525 EUR	Zuschlag 50 %

Bei Abweichungen des Bodenwerts/-anteil um 50 Prozent, ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 5,5 Prozent betragen.

Restnutzungsdauer

Zur Überprüfung des Einflusses der Restnutzungsdauer auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung der Restnutzungsdauer¹⁸ um 5 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung / Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
30 Jahre	142.989 EUR	Verkürzung 5 Jahre
35 Jahre	155.952 EUR	Ansatz
40 Jahre	167.523 EUR	Verlängerung 5 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 35 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 8,5 bzw. 7,5 Prozent betragen.

Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes¹⁹ um 0,5 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
1,60 Prozent	171.497 EUR	Reduzierung um 0,5 %
2,30 Prozent	155.952 EUR	Ansatz
2,80 Prozent	142.237 EUR	Erhöhung um 0,5 %

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent (Ausgangswert 2,30 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 10 bzw. 9 Prozent betragen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes folgt dem Grundsatz:

„.....Je höher das Risiko einer Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszinssatz angenommen werden und umgekehrt, je geringer das Risiko, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.“

¹⁷ Vgl. Ausführungen Seite 31

¹⁸ Vgl. Ausführungen Seite 28

¹⁹ Vgl. Ausführungen Seite 29/30

4.4 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Datengrundlage

Zur Ermittlung des direkten Vergleichswerts wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingeholt. Dabei wurden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Räumliche Lage: Am Maisfeld 13, Harsefeld (+ 5 Kilometer)
- Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus / Eigentumswohnungen
- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: 64 m² (50 bis 90 m²)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden mir insgesamt 22 Kaufpreise aus dem Zeitraum 04.2022 bis 05.2024 von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) im Bereich des Flecken Harsefeld zur Verfügung gestellt, die in den wesentlichen Einflusskriterien mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen. Die Spanne der 22 Kaufpreise reicht von **1.212 EUR/m² = Minimum bis 3.654 EUR/m² Wohnfläche = Maximum** (Kaufpreisspanne von 97.000 EUR bis 190.000 EUR bei einer Spanne der Wohnfläche zwischen 52 und 90 m²).

Nach einer Überprüfung der einzelnen Kaufpreise zur Ableitung des Vergleichswerts werden im vorliegenden Fall 22 Kaufpreise herangezogen. Für die unterschiedlichen Größen der Wohnungen (Wohnfläche) der Kaufobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt erfolgt eine hilfsweise Anpassung mit den Faktoren die in den Grundstücksmarktdaten für den Landkreis Stade²⁰ angegeben sind. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit dem Niedersächsischen Immobilienindex für Wohnungseigentum (NIPIX)²¹ angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Nr.	Datum Kauf	Baujahr	WFL m ²	Kaufpreis EUR	KP-relativ EUR/m ²	Wohnfläche Faktor	Zeit Faktor	Angepasst EUR/m ²
1	14.04.2022	1985	75	172.500	2.300	1,020	0,835	1.958,65
2	28.04.2022	1993	86	160.000	1.860	1,041	0,835	1.616,61
3	20.09.2022	1985	52	190.000	3.654	0,971	0,885	3.140,52
4	20.10.2022	1974	71	192.500	2.711	1,010	0,916	2.506,85
5	14.11.2022	1994	74	210.000	2.838	1,020	0,910	2.633,47
6	08.12.2022	1989	77	230.000	2.987	0,990	0,940	2.779,15
7	20.03.2023	1974	61	123.000	2.016	1,041	0,943	1.978,68
8	29.03.2023	1992	90	295.000	3.278	0,981	0,943	3.029,90
9	13.05.2023	1994	54	149.800	2.774	0,981	0,982	2.672,53
10	19.04.2023	1974	71	120.000	1.690	1,010	0,957	1.633,01
11	13.06.2023	1989	85	145.000	1.706	1,041	0,981	1.741,95
12	28.08.2023	1991	80	97.000	1.212	1,031	1,029	1.285,08
13	04.09.2023	1995	89	220.000	2.472	1,041	0,983	2.529,98
14	25.10.2023	1990	83	160.000	1.928	1,031	1,006	1.999,89
15	14.11.2023	1982	64	125.000	1.953	1,000	1,027	2.006,29
16	23.11.2023	1995	69	191.000	2.768	1,010	1,027	2.871,97
17	14.12.2023	1987	77	160.000	2.078	1,031	1,030	2.205,29
18	19.12.2023	1973	75	185.000	2.467	1,020	1,030	2.591,67

²⁰ Vgl. Gru19ndstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade, etc.

²¹ Vgl. Lande20sg Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2024 – Grundstücksmarktinformationen/2024/indexreihen/NIPIXmonat

19	12.01.2024	1994	53	149.000	2.811	0,981	1,000	2.756,42
20	15.02.2024	1996	56	125.800	2.246	0,981	1,000	2.202,39
21	15.04.2024	1994	53	125.000	2.358	0,981	1,000	2.312,21
22	16.05.2024	1982	64	197.000	3.078	1,000	1,000	3.078,00
		1987	70,86	169.209	2.408	1,01	0,97	2.342

Der mittlere relative Wert (EUR/m² Wohnfläche) der 22 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Ø - Wert - ohne Anpassung der Wohnfläche und der Kaufzeitpunkt - rund 2.408 EUR/m² und unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche sowie an die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte des Bewertungsobjekts und der herangezogenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, rund 2.342 EUR/m².

Der angepasste Medianwert²² beträgt rund 2.409,53 EUR/m², bei einer Standardabweichung²³ von 507,63 EUR/m² ($\pm$ 22,18 Prozent).

Mit dem angepassten Medianwert (EUR/m² Wohnfläche) ergibt sich der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

Ausgangswert		2.409,53 EUR/m ²
x	Wohnfläche	64 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	154.210 EUR
$\pm$	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung ²⁴	-13.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	141.176 EUR 141.000 EUR

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus den 22 Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten, beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 141.000 EUR und liegt rund 15.000 EUR ($\pm$ 9,5 Prozent) unter dem ermittelten Ertragswert (141.000 EUR).

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Vergleichswertverfahren im vorliegenden Fall nur um eine Plausibilitätskontrolle handelt, da für einige abweichende wertrelevante Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts, gegenüber den Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung, nur für zwei wertrelevante Einflussfaktoren (Wohnfläche + zeitliche Anpassung) jeweils Korrekturfaktoren überschlägig abgeleitet werden konnte.

Eine Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts aus dem direkten Vergleichswert ist im vorläufigen Bewertungsfall, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale nicht möglich.

²² Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Vergleichswerte (angepasste Kaufpreise) liegt. Der Median teilt also die Vergleichswerte in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

²³ Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte eines Merkmals rund um dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel). Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt.

²⁴ Vgl. Kapitel 4.2.8. – Seite 32

5 Fragen des Gerichts

a) Miet- / Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Aufgrund der am Wertermittlungsstichtag gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt wurde.

b) Wer ist WEG-Verwalter

Ob eine Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorhanden ist bzw. bestellt wurde, kann nicht abschließend beurteilt werden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb auf/in dem Bewertungsobjekt geführt wurde.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) möglich war.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, kann nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, war keine Innenbesichtigung des Gebäudes/der Wohnung möglich und es wurden auch durch den Eigentümer keine Unterlagen übermittelt/übersandt. Aufgrund des Baujahres des Zustandes (Außenbereich) und der Ausstattung (Annahme) wird davon ausgegangen, dass es sich um ein normales Bestandsgebäude (unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung²⁵.

h) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 25.04.2024 bestehen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 24.04.2024, sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁵ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019 / GEG 2020 /2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung

Definition:

Der Verkehrswert / Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts

Der Verkehrswert / Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – 2.513/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans und einem Abstellraum im Spitzboden (Nr. 1) das Ertragswertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, da dieses Verfahren die höchste Relevanz besitzt und die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts angemessen berücksichtigt werden konnten. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Rohertrag/Netto-Kaltniete, Bewirtschaftungskosten und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz (Marktanpassung) abgeleitet / ermittelt und begründet. Der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögliche Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Immobilienmarkt für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag wider, weiter Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte direkte Vergleichswert (dieser wurde auf Grundlage von 22 Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt) plausibilisiert den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - 2.513/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Abstellraum im Spitzboden - Nr. 1 des Aufteilungsplans und Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen (u. a. Kfz-Stellplätze, etc.) gelegen in der Straße „Am Maisfeld“ 13 in 21698 Harsefeld, zum Wertermittlungstichtag 20. Juni 2024 mit rund

156.000 EUR

angenommen werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 29. Juni 2024

