

# Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-  
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1  
21684 Agathenburg  
Tel.: 04141/99 13 958  
Fax: 04141/99 13 959  
Mobil: 0176/203 928 33  
mail@torsten-reschke.de  
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg  
Schloßmühlendamm 7  
21073 Hamburg  
Tel.: 040/21 984 981  
Fax: 040/21 984 982

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** **137/10.000stel Miteigentumsanteil an ei-  
nem Grundstück, verbunden mit dem Son-  
dereigentum an der Wohnung im 1. Oberge-  
schoss - Nr. 3 des Aufteilungsplans mit Kel-  
terraum - Nr. I 3**

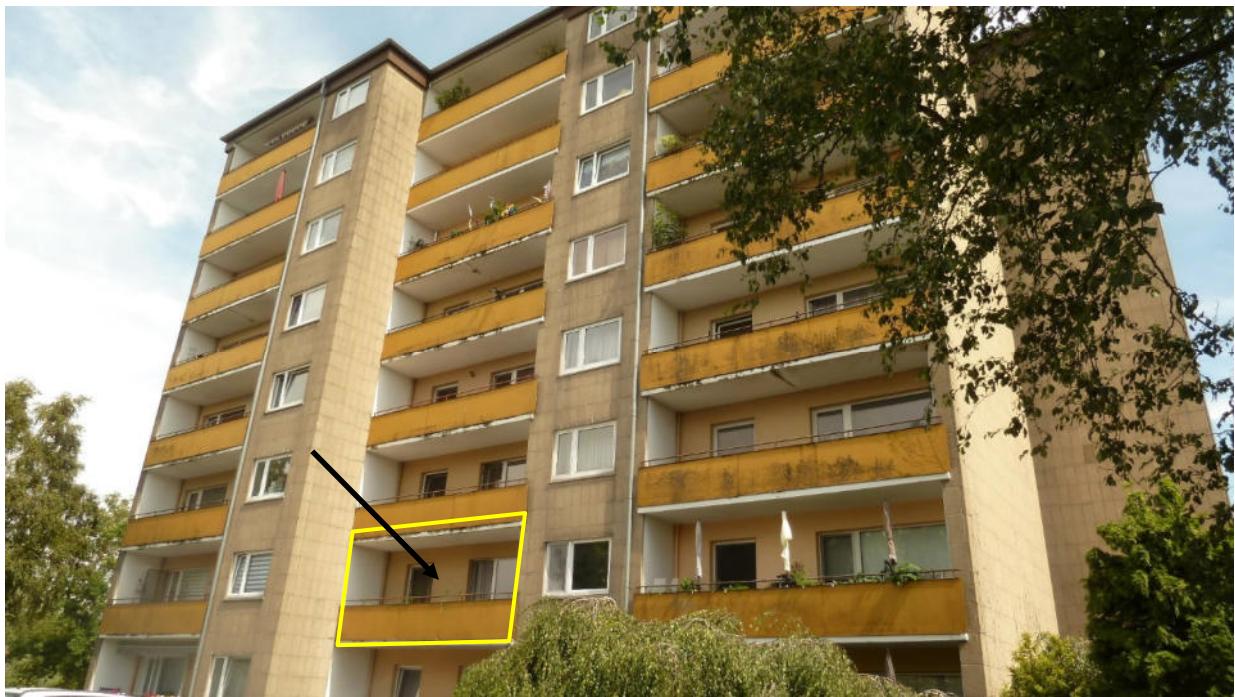
**Adresse:** **Gebrüder-Grimm-Weg 2  
21614 Buxtehude**

**Auftraggeber/in:** **Amtsgericht Buxtehude**  
(Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** **10 K 4/23**

**Wertermittlungsstichtag:** **20. Juli 2023**

**Verkehrswert/Marktwert:** **rund 85.000 EUR**



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
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
<b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>6</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1.1 Lage .....	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten .....	8
3.2 Rechtliche Situation .....	9
3.3 Bauliche Anlagen .....	14
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	14
3.3.2 Wohnungsaufteilung sowie Wohn-/Nutzfläche .....	19
3.4 Beurteilung .....	23
<b>4 Wertermittlung .....</b>	<b>24</b>
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
<b>5 Fragen des Gerichts .....</b>	<b>36</b>
<b>6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung .....</b>	<b>37</b>

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	137/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - Nr. 3 des Aufteilungsplans mit Kellerraum - Nr. I 3
Aufteilung	Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon
Lage	Gebrüder-Grimm-Weg 2, 21614 Buxtehude
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Abt. Zwangsversteigerung) – 10 K 4/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20. Juli 2023
Tage der Ortstermine	11. Juli / 20. Juli 2023
Abschluss der Recherchen	04. August 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 48 Eigentumswohnungen
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1971 / 1985
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 32 Jahre
Wohnfläche	rund 41 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	1 Stück
Kfz-Stellplatz	keiner
Grundstücksgröße	3.210 m <sup>2</sup> (Miteigentumsanteil 137/10.000stel)

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m <sup>2</sup> Wohnfläche)	9,50 EUR/m <sup>2</sup> /Monat
Rohertrag	4.680 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (20,38%)	968 EUR/Jahr
Reinertrag	3.712 EUR/Jahr
Bodenwertanteilsverzinsung	389 EUR/Jahr
Gebäude-(Wohnungs-)Reinertrag	3.324 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,10 Prozent
Barwertfaktor	23,131....
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	76.875 EUR
Bodenwertanteil	18.500 EUR
Vorläufiger Ertragswert	95.375 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-10.000 EUR
Ertragswert	rund 85.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (Kaufpreise) - direkt	rund 88.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche) – direkt (unbelastet)	2.398 EUR/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor (Ertragswert / Rohertrag) - indirekt	20,38-fache / 18,24 -fache

<b>Verkehrswert / Marktwert</b>	<b>rund 85.000 EUR</b>
---------------------------------	------------------------

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 137/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - Nr. 3 des Aufteilungsplans, mit Kellerraum (Nr. I 3), gelegen in der Straße „Gebrüder-Grimm-Weg“ 2 in 21614 Buxtehude.

In dem Gebäude (Keller-, Erd- und 7 Obergeschosse), das ursprünglich im Jahr 1971 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) wurde, befinden sich insgesamt 48 Wohneinheiten (Sondereigentum) und ein Garagen-/ Stellplatzkomplex mit Unter- und Oberdeck.

Die Aufteilung / Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1971.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand).

### 2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

**Auftraggeber/in** Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen** 10 K 4/23

**Datum der Auftragserteilung** Beschluss vom 16. Juli 2023

**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 Baulistenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind
- Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung/en

Die Besichtigung/en des Bewertungsobjekts wurde/ am 11. Juli / 20. Juli 2023 durchgeführt. Anwesen waren:

- Der Vertreter der WEG-Verwaltung (nur am 20.07.2023)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Hinweis: Am 11. Juli 2023 wurde der Außenbereich und der Innenbereich des gemeinschaftlichen Eigentums (Treppenhaus, Kellerbereich) und am 20. Juli 2023 der Innenbereich des Bewertungsobjekts (Wohnung / Sondereigentum Nr. 3) besichtigt.

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 20. Juli 2023 (Tag der letzten Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. August 2023 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Buxtehude - Blatt: 3701 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Lfd.-Nr..... 1 137/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung..... Buxtehude Flur..... 1 Flurstück/e- Nr..... 192/31 Wirtschaftsart..... Hof- und Gebäudefläche Lage..... Gebrüder-Grimm-Weg 2 Größe ..... 3.210 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im I Obergeschoss und Keller- raum (Nr. I 3).
<b>Abt. I</b> - (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
<b>Abt. II</b> - (Lasten/Beschränkungen) <sup>1</sup>	Ifd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 4/23)
<b>Anmerkung zu Abt. III</b> (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs ver- zeichnet 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 19.06.2023
- Einsichtnahme in die Grundakte (Teilungserklärung) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Buxtehude am 29.06.2023
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/ -buch vom 27.06.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 05.07.2023
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 04.08.2023
- Einsichtnahme in die Bauakte bei der Verwaltung der Hansestadt Buxtehude (27.06.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude (26.06.2023)
- Auskünfte der zuständigen Mitarbeiter/in der Stadtverwaltung Buxtehude und der Stadtentwässerung Buxtehude bezüglich der abgabenrechtlichen Gegebenheiten (27.06./03.07.2023)
- 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 2023 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern, Recherchen im Internet (Datenbanken)
- Sonstige Auskünfte / Informationen (WEG-Verwaltung, etc.)
- 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.

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 10

## **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)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln,
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand Juni 2023, 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
- Petersen/Schnoor/Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, 2018
- 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 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Giesecking-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, 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

## **Urheberrechtschutz**

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. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.**

## 3 Wertrelevante Merkmale

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1.1 Lage

**Bundesland**

- Niedersachsen

**Landkreis**

- Stade

**Stadt**

- Hansestadt Buxtehude

**Einwohner**

- rund 41.000

(Quelle: [www.Buxtehude.de](http://www.Buxtehude.de), Stand: 31.12.2022)

**Entfernungen**

- Hamburg Zentrum..... ca. 40 km
- Hannover ..... ca. 150 km
- Cuxhaven..... ca. 95 km
- Stade..... ca. 25 km

Verkehrswege

### Hansestadt Buxtehude - Allgemein

Die Hansestadt Buxtehude liegt in der Metropolregion Hamburg und ist eine „Mittelstadt“ am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade (Niedersachsen). Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73 und ist mit rund 40.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

Der Wirtschaftsstandort Buxtehude, Drehscheibe zwischen Hamburg und Bremen, zählt heute zu den dynamischen Entwicklungszentren in der Metropolregion Hamburg, was sich in der Ansiedlung von Unternehmen aus einer Vielzahl von Wirtschaftszweigen niederschlägt. (u. a. Baugewerbe, Baustoffindustrie, Chemie, Körperpflegemittel, Kunststoffproduktion, Metall- und Anlagenbau, Mikroelektronik, Saatzucht, Spirituosenherstellung und -abfüllung, Umwelttechnik, Flugzeugbau etc.).

Gemäß den Auswertungen ([wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)) wird die Hansestadt Buxtehude bis zum Jahr 2030 als moderat wachsende Stadt mit regionaler Bedeutung (Demografietyp 8) eingestuft.

#### Großräumiger Übersichtsplan

Buxtehude



© Stadtplan Dienst. de 2023

#### Verkehrsanbindung

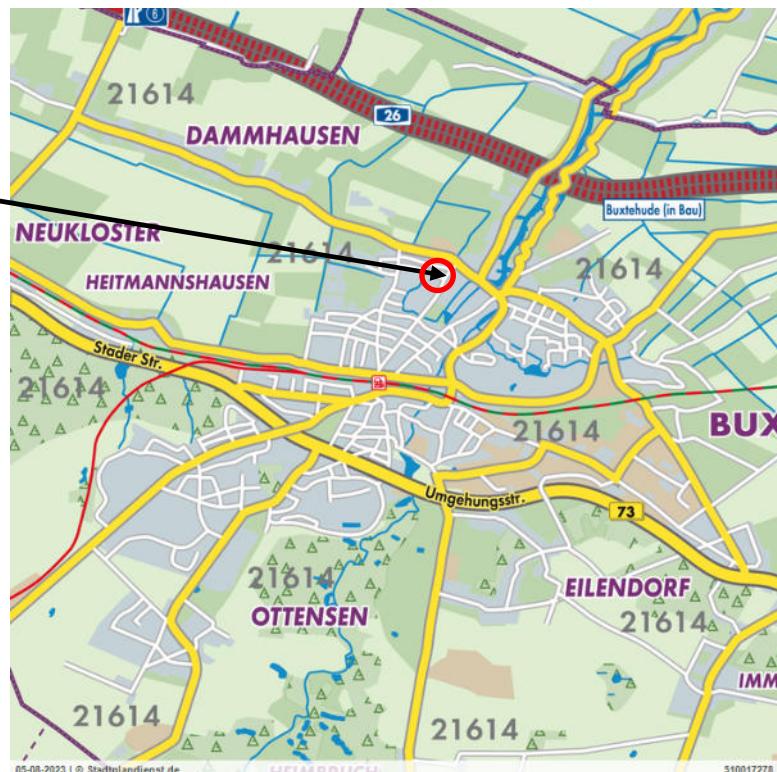
- Bushaltestelle des ÖPNV (Stadtverkehr) in rund 200 Meter Entfernung vorhanden
- Der Bahnhof von Buxtehude (S-Bahn, Regionalverkehr) befindet sich 1.000 Meter entfernt
- Die nächstliegenden Autobahnen sind die A1, A7 (je rund 17 km entfernt) und A 26 (Teilstück Stade- Horneburg- Neu Wulmstorf rund 5 km entfernt)
- Die Bundesstraße 73 (Hamburg-Cuxhaven) verläuft in rund 3 Kilometer Entfernung
- Der internationale Flughafen von Hamburg befindet sich rund 46 Kilometer entfernt

## Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Gebrüder-Grimm-Weg, einer Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets im zentrumsnahen Bereich von Buxtehude. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Gebrüder-Grimm-Weg 2  
Buxtehude  
(Bewertungsobjekt)



© Stadtplandienst. de 2023

### Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befinden sich ein Garagen-/ Kfz-Stellplatzkomplex. Für das Bewertungsobjekt besteht aber kein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz. Im öffentlichen Straßenraum (Gebrüder-Grimm-Weg) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

### Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle-, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Buxtehude ausreichend vorhanden und teilweise / überwiegend fußläufig erreichbar.

### Immissionen

Bei der Straße „Gebrüder-Grimm-Weg“ handelt es sich um Anliegerstraßen innerhalb eines Wohngebiets mit einer geringen Verkehrs frequenzierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt / wahrgenommen werden, durch die im rückwärtigen Bereich verlaufende Straße „Schützenhofweg“ aber auch nicht ausgeschlossen werden.

### Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im zentrumsnahen Bereich
- gute Infrastruktur
- 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: Buxtehude, Hansestadt  
Gemarkung: Buxtehude  
Flur: 1 Flurstück: 192/31

#### Liegenschaftskarte 1:1000

##### Standardpräsentation

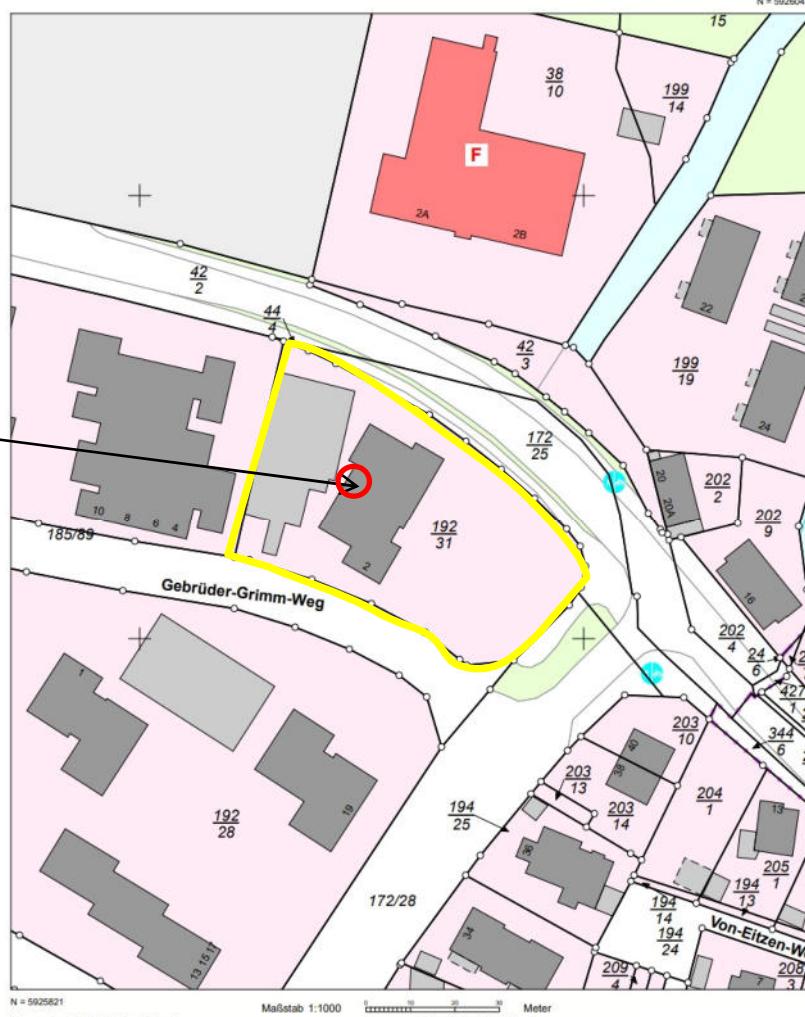
Erstellt am 27.06.2023  
Aktualität der Daten 24.06.2023

N = 5926041

Grundstück mit dem Bewertungsobjekt

Flurstück 192/31

Bereich des Bewertungsobjekts  
(1. OG)



N = 5925821

Maßstab 1:1000

Meter

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 Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Stade -  
Am Sande 4 b  
21682 Stade

Zeilchen: 035-A-867-2023



© 2023

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

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Grundstücksgröße** 3.210 m<sup>2</sup> (Flurstück 192/31, 137/10.000stel)

**Zuschnitt** überwiegend regelmäßig / Eckgrundstück

**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 05.07.2023 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.

### 3.2 Rechtliche Situation

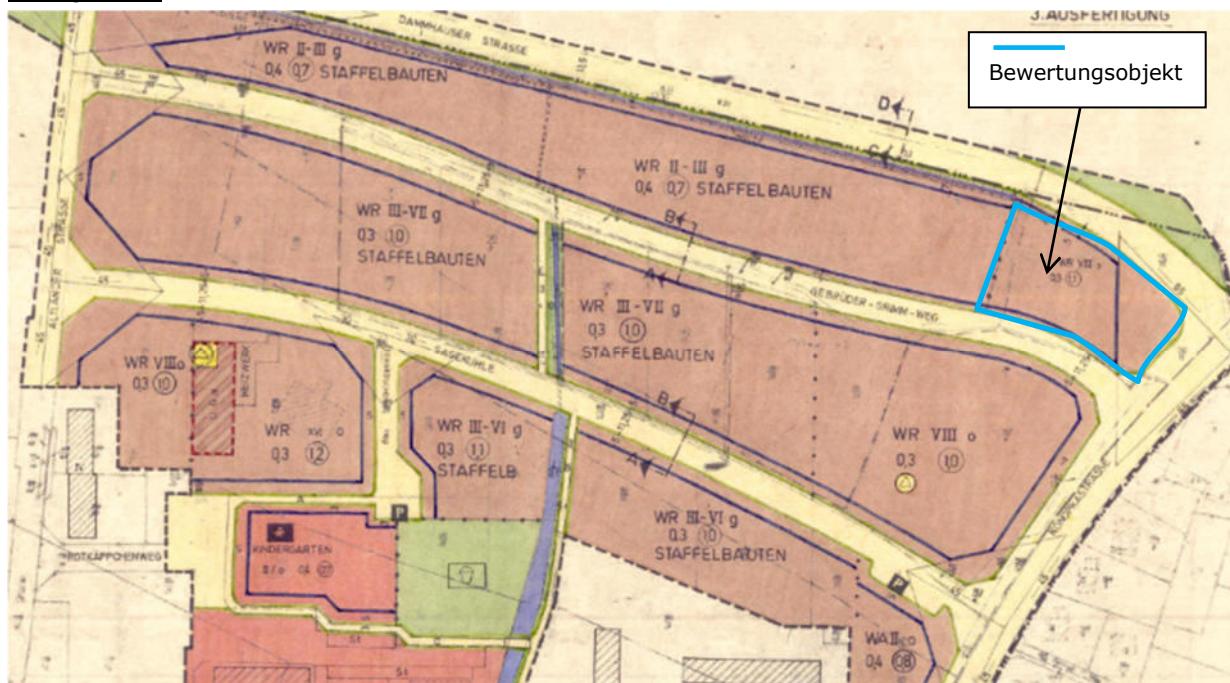
#### Bauplanungs- / Bauordnungsrecht, Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen auf der Internetseite der Stadt Buxtehude (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte besteht für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan Nr. 5E / „Sagekuhle“) mit folgenden Festsetzungen: (auszugsweise):

- WR allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- o offene Bauweise
- VIII achtgeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
- GRZ 0,3 (Grundflächenzahl)
- GFZ 1,1 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen textliche Festsetzungen

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

#### Auszug B-Plan



Zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (27.06.2023) beim Bauordnungsamt der Hansestadt Buxtehude waren folgende Baugenehmigungsbescheide für das Grundstück / Gebäude mit dem Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 630/kru vom 27.08.1969 – Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (48 WE)
- Nr. 1969 - 1970 – diverse Nachtragsgenehmigungen
- Nr. 630/Kru vom 25.09.1970 – Rohbauabnahme
- Nr. 630/kru vom 10.10.1970 – Neubau von 22 Garagen
- Nr. 60/63-Mi vom 26.08.1974 – Schlussabnahme (Wohnhaus, etc.)<sup>2</sup>

Insgesamt gehe ich zunächst davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, etc.) den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

Hinweis: Am Wertermittlungsstichtag bestanden in Bezug auf die Aufteilungen der Wohnungen in dem Gebäude, Abweichungen gegenüber der Aufteilung in den Zeichnungen. Die heutige Aufteilung wurde jedoch in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.11.1970 korrekt dargestellt. Zu beachten ist jedoch, dass im Rahmen der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, keine Prüfung der bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten (Stichwort: Brandschutz) erfolgt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine relevanten Einschränkungen vorhanden sind und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten wurden / werden.

<sup>2</sup> Die Bezugsfertigkeit / Nutzungsbeginn des Wohngebäudes kann mit 1971 angenommen werden.

## **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 Baulistenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude vom 26.06.2023, 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 Auskunft**

Gemäß den mündlichen und schriftlichen Auskünften der zuständigen Sachbearbeiter/in bei der Stadtverwaltung Buxtehude und der Stadtentwässerung Buxtehude (03.07.2023), sind/ waren am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 124 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) mehr zu entrichten.

Beitragspflichtige Maßnahmen sind in dem Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit nicht geplant.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

## **Erschließung**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Gebrüder-Grimm-Weg / Schützenhofstraße) an und wird verkehrstechnisch (Zufahrt/Zuwegung) von dem Gebrüder-Grimm-Weg aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Kanal, Wasser, Strom / Elektrizität, etc.) des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ebenfalls über diese/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 19.06.2023 unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 14.04.2023 (10 K 4/23) 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 älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1971 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) 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 des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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 Co<sub>2</sub>-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-Geislingen<sup>3</sup>, 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.

Gemäß den mir durch die WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen, wurde für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)

---

<sup>3</sup> „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

erstellt<sup>4</sup>. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Verbrauchsausweis“, der auf Grundlage des Verbrauchs (Erdgas) der Jahre 2012 bis 2014 ermittelt wurde. Demnach beträgt der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes rund 143,94 kWha (m<sup>2</sup>a) und entspricht energetisch einem durchschnittlichen Mehrfamilienwohnhaus. Ob dieser Energieverbrauchskennwert jedoch einen objektiven Bewertungsmaßstab in Bezug auf den energetischen Gebäudezustand darstellt bzw. Aufschluss über die energetische Gebäudequalität gibt, muss zumindest als fragwürdig angesehen werden, da der Verbrauch von Heizenergie insbesondere das Nutzerverhalten widerspiegelt.

**Hinweis:**

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>5</sup>.

**Miet- / Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften während der Ortstermine, bestehen / bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen. Das Bewertungsobjekt (Wohnung) wurde nicht genutzt (Leerstand).

**Nachbarrechte**

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegericht 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 Einsichtnahme (29.06.2023) in die Teilungserklärung beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Buxtehude, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von 137/10.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden 50 Sondereigentumsrechte (48 Wohnungen unterschiedlicher Größe und zwei Teileigentumsrecht (Heizwerk und Garagen) begründet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 (Sondereigentum) befindet sich im I. Obergeschoss des Gebäudes. Diesem Sondereigentum ist noch ein Abstellraum im Kellergeschoss (Nr. I. 3 des Aufteilungsplans)<sup>6</sup> zugeordnet. Die rechtlichen Regelungen der Miteigentümer untereinander entsprechen den üblichen Regelungen. So sind u. a. folgende Vereinbarungen getroffen: (auszugsweise)

- § 2: Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechenden gekennzeichneten Räume. Dem jeweiligen Sondereigentum unterliegen insbesondere die nicht tragenden Innenwände, der Fußbodenbelag, der Deckenputz, die Innentüren und die Wohnungseingangstüren, die Innenseiten der Fenster, die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, etc. von der Abzweigung der Hauptleitung an. Gemeinschaftliches Eigentum sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht als Sondereigentum gekennzeichnet sind der Grund und Boden.
- § 4 Die Ausübung eines Gewerbes / Berufs in der Wohnung ist nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch den Verwalter, die jedoch widerrufen werden kann
- § 5 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters und darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- § 6 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Dies betrifft insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußboden-Belag. Die Beseitigung von Glasschäden, die Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren, etc. obliegt den jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumsrechte (Wohnungen, etc.).
- § 15 Jeder Eigentümer hat monatlich im Voraus ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen, dass durch den Verwalter für jedes Wirtschaftsjahr festgelegt wird.

<sup>4</sup> Bei dem vorhandenen Energieausweis handelt es sich um ein Verbrauchsausweis gemäß §§ 16 ff EnEV.

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> Die Nutzung der Kellerräume erfolgt nicht der Aufteilung gemäß der Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde durch die Stadtverwaltung Buxtehude am 03.11.1970 und 25.02.1971 für das Wohngebäude sowie am 06.12.1971 für die Garagen erteilt.

### **WEG-Verwaltung**

Die Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wird von einer externen Verwaltung durchgeführt. Name und Anschrift wird aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht wiedergegeben, dem Gericht (Auftraggeberin) aber gesondert mitgeteilt.

### **Auskünfte der Hausverwaltung**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen die durch die WEG-Verwaltung übermittelt wurden, nur nachrichtlich wiedergegeben werden. Sie werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

#### Wohngeld

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt (Wohnung) betrug am Wertermittlungsstichtag 234,92 EUR / Monat und umfasst im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, die Betriebskosten der Wohnanlage und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage (46,24 EUR/Monat) sowie die Verwaltervergütung (282,79 EUR/Jahr). Es wird davon ausgegangen, dass die Abrechnung der Grundsteuer unmittelbar zwischen der Stadt Buxtehude und den jeweiligen Wohnungseigentümern erfolgt.

#### Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum betrug zum 31.12.2018 insgesamt rund 417.272,83 EUR, der Anteil des Bewertungsobjekts demnach rund 5.716,64 EUR.

#### geplante Maßnahmen / Sonderumlagen

An dem gemeinschaftlichen Eigentum sind, gemäß der schriftlichen Auskunft der WEG-Verwaltung keine Maßnahmen an dem gemeinschaftlichen Eigentum geplant.

## 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.

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

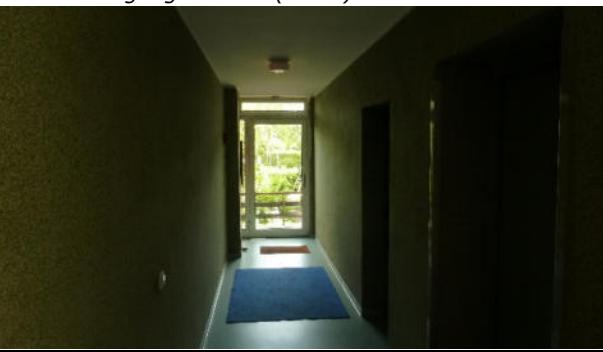
Das Bewertungsobjekt (Wohnung) wurde im Innenbereich, das Gemeinschaftseigentum (Gebäude / Grundstück) im Außen- und das Treppenhaus sowie der Kellerbereich im Innenbereich besichtigt.

Baujahr /Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>1971 (Jahr der Fertigstellung des Gebäudes)</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>48 Stück (6-Spänner = 6 Wohnungen je Geschoss)</li> </ul>
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keller-, Erd- sowie 7 Obergeschosse</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Außenwände in Massivbauweise (Stahlbeton), teilweise mit Fassadenverkleidung -</li> <li>Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion</li> <li>Massive Überdachung im Eingangsbereich des Gebäudes</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flachdachkonstruktion in Stahlbetonausführung mit Dämmung und Bitumenbahnabdichtung</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stahlbetondecken mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag</li> <li>Balkone /Loggien in den Wohnungen mit Metallbrüstungsgeländer</li> </ul>
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>gegenläufige Massivtreppen mit Zwischenpodesten, Betonstein-Belag</li> </ul>
Aufzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden (2012 überholt)</li> </ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treppenhaus verputzt / hell gestrichen, im Kellerbereich Rohmauerwerk – gestrichen</li> <li>Flure der Etagen mit Strukturputzverkleidung</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kellerbereich: Rohfußboden</li> <li>Treppenhaus: Betonwerkstein</li> <li>Flure: PVC-Belag</li> </ul>
Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (Treppenhaus 2005/2007)</li> <li>Einflügige Eingangstür (Gebäude) in Metallrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Seitenteil mit Klingeltableau und Briefkastenanlage</li> </ul>

Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Verbrauchsmesszähler an den Heizkörpern in den jeweiligen Wohnungen</li> <li>je Wohneinheit getrennte Zähleranlage für Strom / Elektrizität</li> </ul>
Außenanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>klein-/großformatige Pflasterung im Zuwegungs-, Zufahrts- und Kfz-Stellplatzbereich, Rasenfläche, Ziergewächse, Baumaufwuchs, Einfriedung mit Zaun und/oder Hecke, Spielplatz</li> <li>Garagen-/Kfz-Stellplatzkomplex (zwei Ebenen)</li> <li>Treppen/Stufen / Podeste im Gebäudeeingangsbereich</li> <li>Einhäusung für Müllbehälter, etc.</li> </ul>

**Fotodokumentation (außen und gemeinschaftlicher Bereich)**



<p><i>Gebäudeeingangsbereich (innen)</i></p> 	<p><i>Flurbereich mit Aufzug</i></p> 
<p><i>Aufzug (innen)</i></p> 	<p><i>Umgebung</i></p> 
<p><i>Treppenhaus</i></p> 	<p><i>Kellerbereich</i></p> 
<p><i>Keller des Bewertungsobjekts</i></p> 	<p><i>Waschmaschinen (gemeinschaftlich mit Münzen)</i></p> 

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjekts** (Wohnung SO-Nr. 3)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>verputzt, tapeziert / gestrichen, Sanitärbereich und Küche teilweise gefliest</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>verputzt / gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fliesen-, Textil- oder PVC-Belag</li> </ul>
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fenster in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (2004)</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfache, beschichtete Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen, teilweise Glasfüllung</li> <li>einfache, beschichtete Wohnungseingangstür mit Umfassungszarge</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken</li> </ul>
Technik / sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>Radiatoren-Heizkörper</li> <li>Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation</li> <li>Gegensprechanlage mit Türöffner-Funktion (Eingang)</li> <li>Einbauküche / Küchenmöbel</li> <li>zentraler-TV-Anschluss</li> </ul>

**Innenaufnahmen**

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohnung / Sondererntum Nr. 3) wurde am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Zimmer	Küche
<p><i>Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.</i></p>	
Bad/WC	Flur / Wohnungseingangstür
Balkon / Loggia	Blick vom Balkon / von der Loggia
<p><i>Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.</i></p>	

## **Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen**

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

Im Bereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 3) sind für eine weitere Nutzung Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft die Wand-, Decken- und Boden-Beläge, die sanitären Anlagen (Badewanne, WC, etc.) und die elektrische Installation. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einem Eigentümer-/ Mieterwechsel von neuen Eigentümern durchschnittlich durchgeführt wird.

Die Höhe der erforderlichen Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, ob und in welchem Umfang neue Eigentümer die vorgenannten Maßnahmen durchführen werden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und auch finanziellen Möglichkeiten der Erwerber ab. Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur<sup>7</sup> und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes<sup>8</sup>, auf rund **10.000 EUR** geschätzt und unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Diese Kosten untergliedern sich wie folgt:

- Erneuerung der sanitären Anlagen ..... 5.000 EUR
- Wand-/Boden-Belagsarbeiten (anteilig) ..... 3.000 EUR
- Überholung der technischen Installation ..... 2.000 EUR

Es wird jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

## **Wichtiger Hinweis!!!!**

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

---

<sup>7</sup> Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

<sup>8</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.3 – Seite 28

### 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, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert, auf Plausibilität überprüft und sind im Wesentlichen nicht zu beanstanden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte / Abgeschlossenheitsbescheinigung, die, wenn erforderlich, durch den Unterzeichner teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst bzw. 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 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn-/Schlafzimmer</li> <li>• Bad/WC</li> <li>• Küche</li> <li>• Flur</li> <li>• Balkon/Loggia ½</li> </ul>	19,54 m <sup>2</sup> 3,41 m <sup>2</sup> 7,16 m <sup>2</sup> 6,15 m <sup>2</sup> 4,38 m <sup>2</sup>	rund 41 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>rund 41 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	-	-

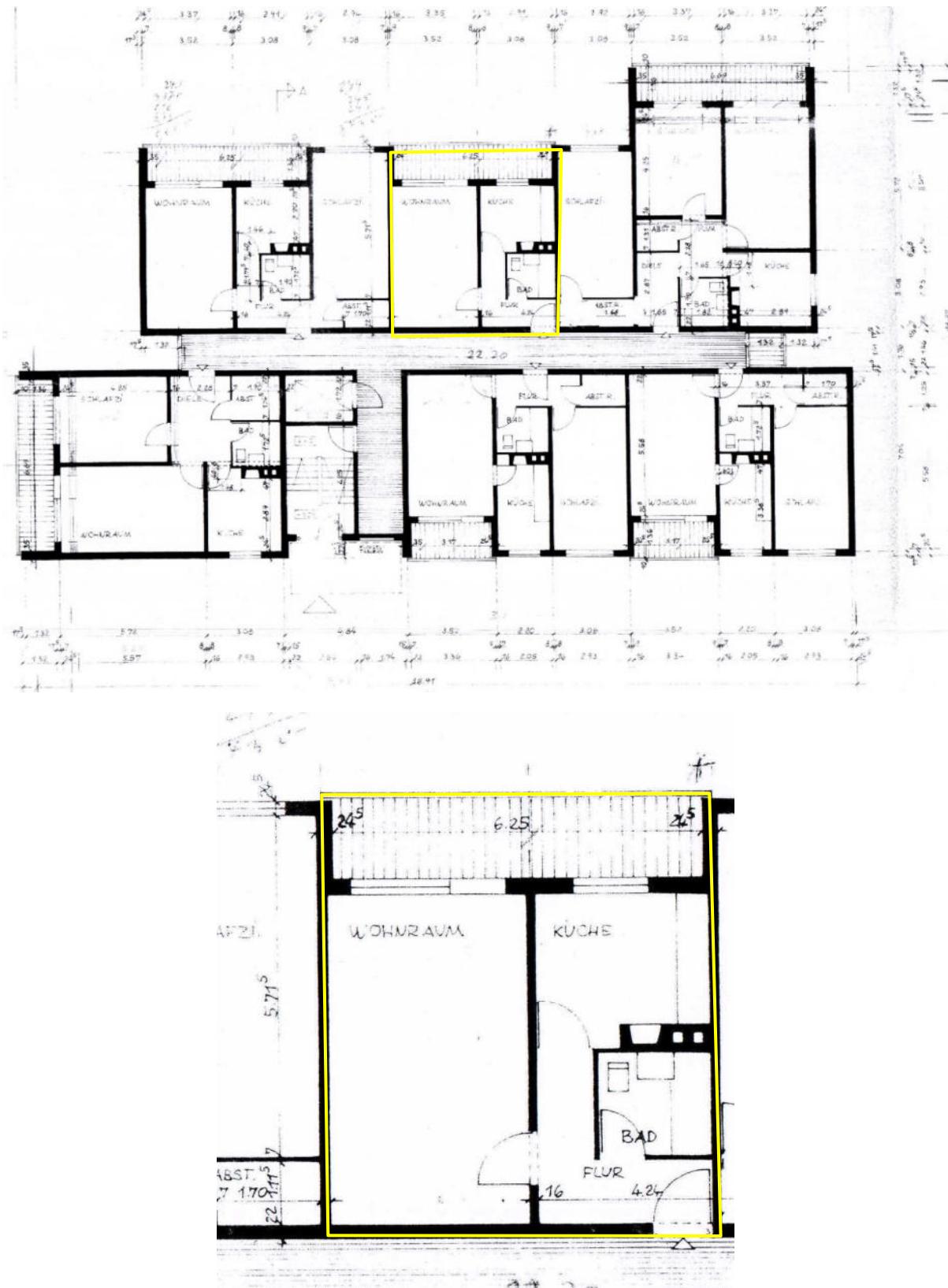
Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 3) beträgt insgesamt rund 41 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt.

Der Balkon / die Loggia wurde mit der Hälfte der Grundfläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Kellerraums beträgt rund 5 m<sup>2</sup>.

Grundriss Teilkeller

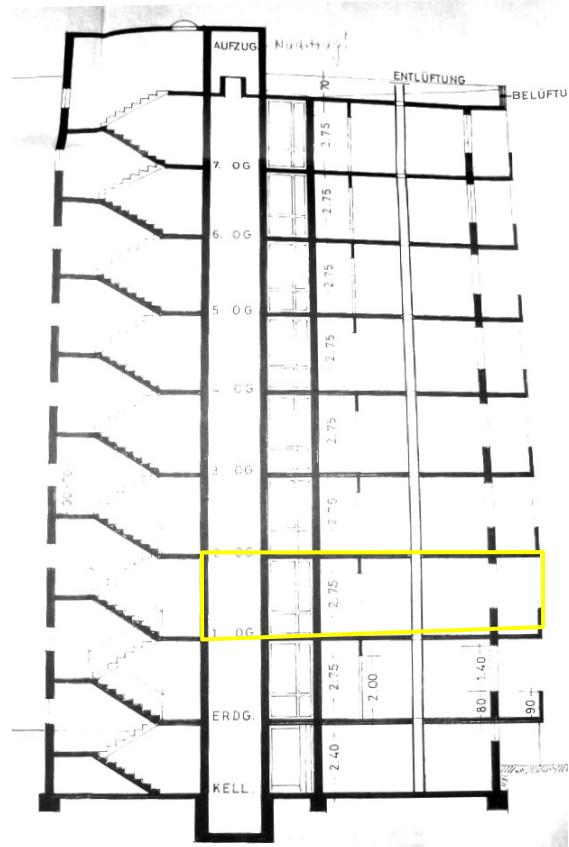
Wohnung / Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

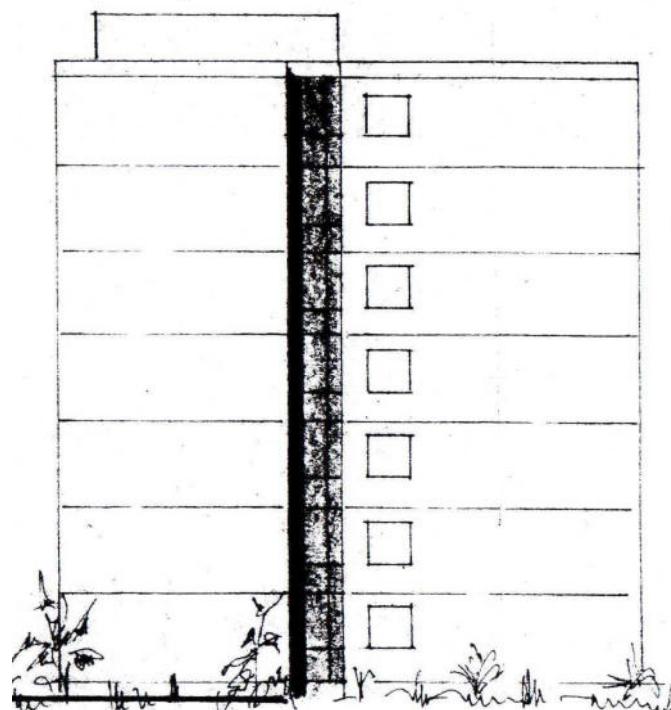
Schnitt

— Gebäudebereich / Wohnung / Sondereigentum Nr. 3 (Bewertungsobjekt)



Ansichten

Norden

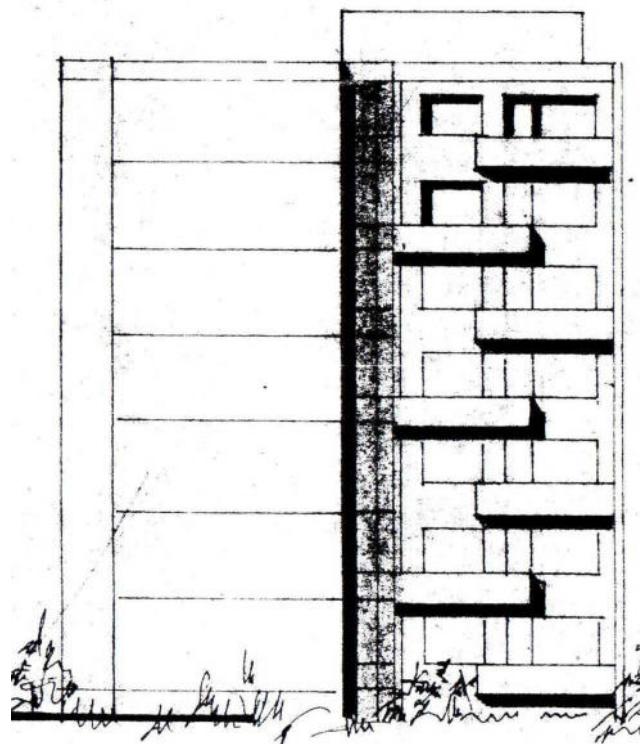


NORDEN  
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten

Sondereigentum Nr. 3 (Bewertungsobjekt)

*Süden (straßenseitig)*



SÜDEN

*Westen*



WEST-ANSICHT

*(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)*

### **3.4 Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 137/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - Nr. 3 des Aufteilungsplans, mit Kellerraum (Nr. 1 3), gelegen in der Straße „Gebrüder-Grimm-Weg“ 2 in 21614 Buxtehude.

In dem Gebäude (Keller-, Erd- und 7 Obergeschosse), das ursprünglich im Jahr 1971 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) wurde, befinden sich insgesamt 48 Wohneinheiten (Sondereigentum) und ein Garagen-/ Stellplatzkomplex mit Unter- und Oberdeck.

Die Aufteilung / Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1971.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentrumsnahen Bereich von Buxtehude mit einer guten Infrastruktur. Die Konzeption der Wohnung (Größe, Anzahl der Zimmer, Zuschnitt und Ausstattung) und die Gebäudekonzeption (gemeinschaftliches Eigentum) insgesamt, können unter Berücksichtigung eines einfachen Standards als marktgerecht für dieses Teilmktsegment eingestuft werden. Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts ist nach meiner Auffassung unter Vermietungsaspekten (rendite-/anlageorientiert) einzustufen.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für dieses Teilmktsegment (Wohnungseigentum) im Bereich der Hansestadt Buxtehude mit den angrenzenden Ortschaften / Stadtteilen, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, jedoch ist die allgemeine Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem 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 belien, 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 17 Kaufpreise aus zurückliegenden zeitnahen Kauffällen aus der Kaufpreissammlung übermittelt, die mit dem Bewertungsobjekt in den relevanten Einflussfaktoren grob 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.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> 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 Marktgescchehen für dieses Teilmktsegment 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
=	Grundstücksreinertrag
-	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:

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

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 Wertermittlungsstichtag) gezahlten Miete aus und überprüft diese anhand von Vergleichsmieten oder eines Mietspiegels auf Orts-/Marktüblichkeit. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand).

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende Netto-Kaltmiete wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage des Mietspiegels für die Hansestadt Buxtehude, des IVD-Preisspiegels 2023 für Wohnimmobilien im Bereich des Landkreises Stade, der Mietwertübersicht auf dem Portal des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Stade<sup>10</sup> 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	Mietspiegel <sup>11</sup> IVD-Preisspiegel <sup>12</sup>	Internet <sup>13</sup> / eigen Erfahrungswerte
1- 2 Zimmer	40 - 60 m <sup>2</sup>	8,50 – 10,00 EUR/m <sup>2</sup>	8,63 EUR/m <sup>2</sup> 5,90 – 9,75 EUR/m <sup>2</sup>	8,35 – 11,84 EUR/m <sup>2</sup> 7,95 – 9,25 EUR/m <sup>2</sup>

Ich halte einen Mietansatz von rund 9,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat für die Wohnung (SO Nr. 3), zur Ableitung des Rohertrags, für angemessen. Folgende Aspekte wurden berücksichtigt:

positiv

- Zentrale Wohnlage innerhalb von Buxtehude
- Marktgängige Wohnungsgröße

negativ

- durchschnittlicher Ausstattungsstandard<sup>14</sup>
- ältere Gebäudekonzeption

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche /Anzahl	Miete	Rohnertrag/Jahr
Wohnung	9,50 EUR/m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	390 EUR/Monat	4.680 EUR/Jahr
		gesamt	390 EUR/Monat	4.680 EUR/Jahr

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 3) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 4.680 EUR/Jahr.

<sup>10</sup> Dashboard: [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mieten](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mieten)

<sup>11</sup> Mietspiegel der Hansestadt Buxtehude

<sup>12</sup> IVD-Preisspiegel 2023 Landkreis Stade, mittlere Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

<sup>13</sup> Wohnpreis de.

<sup>14</sup> Unter Berücksichtigung der Revitalisierungsmaßnahmen

#### 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	335	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 335 EUR/Jahr für die WEG- /Miet-Verwaltung angesetzt <sup>15</sup> (298 x 12,4 %).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	539	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (41 m <sup>2</sup> ) in Höhe von rund 13,15 EUR/Jahr/m <sup>2</sup> (13,15 m <sup>2</sup> x 41 m <sup>2</sup> = 539 EUR/Jahr) angesetzt.
Mietausfallwagnis	94	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 = 4.680 EUR)
<b>insgesamt</b>	<b>968</b>	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungsstichtag 968 EUR/Jahr und entsprechen rund 20,68 Prozent des Rohertrags, was für Wohnungseigentum als gering eingestuft werden kann, aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität<sup>16</sup> bei der Wertermittlung aber angesetzt werden muss.

<sup>15</sup> Gemäß Modell erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01.01.2021 zu 10/2022 (12,4 Prozent)

<sup>16</sup> 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich um 1971 erbaut und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert 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 Kleiber<sup>17</sup>:

*„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 Wertermittlungsstichtag 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 **32 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 8 Modernisierungspunkte) gewählt / ermittelt.<sup>18</sup>

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 32 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 19:

$$\begin{aligned} & (\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 32 Jahre} = \text{Alter: 38 Jahre}) \\ & (2023 - 38 = 1985 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}) \end{aligned}$$

Hierzu wird seitens des Unterzeichners aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modell-theoretische 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.

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

---

<sup>17</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>18</sup> Hier wurden die erforderlichen Maßnahmen innerhalb der Wohnung berücksichtigt.

#### 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 Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade hat einen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum abgeleitet, der auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen, Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Bereich des Landkreises Stade ermittelt und das Modell auf dem Dashboard des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktdaten)<sup>19</sup> veröffentlicht. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz 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  $\varnothing$ -Wert 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/Piehler, 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 2023)	Wohnungseigentum	1,5 – 4,5 %
Gutachterausschuss Landkreis Verden	Eigentumswohnungen	$\varnothing$ 1,7 %
Gutachterausschuss Landkreis Harburg	Eigentumswohnungen	$\varnothing$ 0,7 %

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 0,7 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.

Innerhalb der ermittelten Bandbreite wird der für diese Wertermittlung anzuwendende Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) anhand eines Modells für die marktgerechte Ermittlung

<sup>19</sup> Vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Liegenschaftszinssatze](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Liegenschaftszinssatze)

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	0,8
Restnutzungsdauer	kurz	mittel	lang	0,1	0,8
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,2

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 0,7 bis 3,50 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 0,70 + \frac{(0,2 \times 1,0 + 0,2 \times 1,0 + 0,2 \times 0,8 + 0,1 \times 0,8 + 0,3 \times 1,2) \times (3,50 - 0,70)}{2} \approx 2,100\dots$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren zunächst ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rund **2,10 Prozent**, der aufgrund der wertrelevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Mietniveau, Größe/Zuschnitt, 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 Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem Barwertfaktor (Vervielfältiger) multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV), der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Wohnungsreinertrags ermittelt. In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,10 % und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 32 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **23,131...**

#### 4.2.6 Bodenwert

##### Bodenrichtwert

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). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. 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 3.210 m<sup>2</sup>, der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts 137/10.000stel.

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 .....: 01.01.2023
- Entwicklungszustand .....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 420 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung .....: Wohnbaufläche (MFH)

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Grundstücksgröße, Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt stimmen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert für die Ableitung des Bodenwertanteils für das Bewertungsobjekt ohne weitere Anpassung übernommen werden kann.

Somit ergibt sich folgender Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt:

Bodenwertberechnung		
Ausgangswert	420 EUR/m <sup>2</sup>	
Größe des Grundstücks (gesamt)	3.210 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert (Gesamtgrundstück)	1.348.200 EUR	
Miteigentumsanteil	137/10.000stel	
= Bodenwertanteil	18.470 EUR	18.500 EUR

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 18.500 EUR.

#### 4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Rohertrag	4.680 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	968 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	3.712 EUR/Jahr
- Bodenwertanteilsverzinsung <sup>20</sup>	389 EUR/Jahr
= Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	3.324 EUR/Jahr
x Barwertfaktor	23,131....
= Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	76.875 EUR
+ Bodenwert/-anteil	18.500 EUR
= vorläufiger Ertragswert	95.375 EUR

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 95.375 EUR.

#### 4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten / Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 18 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Revitalisierungsmaßnahmen im Bereich des Sondereigentums Nr. 3 (Wohnung) berücksichtigt werden:

- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Erneuerung der Wand-/Boden-Belagsarbeiten (anteilig)
- Überholung der technischen Installation

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten / Aufwendungen werden überschlägig mit rund **10.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird seitens des Unterzeichners aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Aufwendungen **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt.

#### 4.2.9 Ertragswert

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

Vorläufiger Ertragswert	95.375 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen	-10.000 EUR
= Ertragswert <b>gerundet</b>	<b>85.375 EUR</b> <b>85.000 EUR</b>

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 85.000 EUR.

<sup>20</sup> Die Bodenwertanteilsverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Liegenschaftszinssatz  $18.500 \text{ EUR} \times 0,021 = 389 \text{ €/J}$

## 4.3 Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Veränderungen von einzelnen Einflussgrößen 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 Bodenwertanteil<sup>21</sup> in Höhe von 18.500 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
9.250 EUR	80.619 EUR	Abschlag 50 %
18.500 EUR	85.375 EUR	Ansatz
27.750 EUR	90.132 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 Restnutzungsdauer<sup>22</sup> um 5 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung / Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
27 Jahre	76.463 EUR	Verkürzung 5 Jahre
32 Jahre	85.375 EUR	Ansatz
37 Jahre	93.408 EUR	Verlängerung 5 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 32 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 10,5 bzw. 9,5 Prozent betragen.

### Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes<sup>23</sup> um 0,5 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
1,60 Prozent	93.531 EUR	Reduzierung um 0,5 %
2,10 Prozent	85.375 EUR	Ansatz
2,60 Prozent	78.112 EUR	Erhöhung um 0,5 %

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent (Ausgangswert 2,10 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 9,5 bzw. 8,5 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.“

<sup>21</sup> Vgl. Ausführungen Seite 31

<sup>22</sup> Vgl. Ausführungen Seite 28

<sup>23</sup> 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: Vergleichbare Lage (Bodenrichtwert) in Buxtehude
- Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus / Eigentumswohnungen
- Baujahr: 1971
- Wohnfläche: 41 m<sup>2</sup> (30 bis 80 m<sup>2</sup>)

Vom Gutachterausschuss wurden mir insgesamt 17 Kaufpreise aus dem Zeitraum 08.2021 bis 06.2023 von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) im Bereich der Hansestadt Stade zur Verfügung gestellt, die in den wesentlichen Einflusskriterien mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen. Die Spanne der 17 Kaufpreise reicht von **1.650 EUR/m<sup>2</sup> = Minimum bis 3.375 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche = Maximum** (Kaufpreisspanne von 59.000 EUR bis 225.000 EUR bei einer Spanne der Wohnfläche zwischen 32 und 80 m<sup>2</sup>).

Nach einer Überprüfung der einzelnen Kaufpreise zur Ableitung des Vergleichswerts werden im vorliegenden Fall 17 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 Stade<sup>24</sup> angegeben sind. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit dem Niedersächsischen Immobilienindex für Wohnungseigentum (NIPIX)<sup>25</sup> angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Nr.	Datum Kauf	Baujahr	WFL m <sup>2</sup>	Kaufpreis EUR	KP-relativ EUR/m <sup>2</sup>	Wohnfläche Faktor	Zeit Faktor	Angepasst EUR/m <sup>2</sup>
1	23.08.2021	1979	80	225.000	2.812	1,040	1,050	3.070,70
2	23.09.2021	1972	55	188.000	3.418	1,040	1,020	3.625,81
3	11.10.2021	1980	65	145.500	2.239	1,040	1,030	2.398,42
4	09.11.2021	1981	65	146.000	2.246	1,040	1,030	2.405,92
5	09.11.2021	1981	65	146.000	2.246	1,040	1,030	2.405,92
6	30.11.2021	1974	37	65.000	1.757	1,040	0,990	1.809,01
7	22.12.2021	1980	67	205.000	3.060	1,040	1,040	3.309,70
8	27.12.2021	1980	64	146.000	2.281	1,040	1,030	2.443,41
9	17.01.2022	1980	40	135.000	3.375	0,910	1,000	3.071,25
10	11.04.2022	1981	65	162.000	2.492	0,910	1,030	2.335,75
11	04.04.2022	1978	32	59.000	1.844	0,910	0,980	1.644,48
12	08.08.2022	1981	80	132.000	1.650	0,910	1,050	1.576,58
13	26.09.2022	1981	67	150.000	2.239	0,910	1,040	2.118,99
14	24.11.2022	1981	66	130.000	1.970	0,910	1,040	1.864,41
15	15.02.2023	1982	59	180.000	3.051	1,000	1,030	3.142,53
16	24.05.2023	1982	57	120.000	2.105	1,000	1,030	2.168,15
17	22.06.2023	1982	57	128.000	2.246	1,000	1,030	2.313,38
	<b>29.04.2022</b>	<b>1980</b>	<b>60</b>	<b>144.853</b>	<b>2.414</b>	<b>0,99</b>	<b>1,03</b>	<b>2.453,20</b>

<sup>24</sup> Vgl. Grundstücksmarktdaten für den Landkreis Stade, etc.

<sup>25</sup> Vgl. Landesgrundstücksmarktdaten Niedersachsen 2023 – Grundstücksmarktinformationen/2023/indexreihen/NIPIXmonat

Der mittlere relative Wert (EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche) der 17 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Ø - Wert - ohne Anpassung der Wohnfläche und der Kaufzeitpunkt - rund 2.414 EUR/m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche sowie an die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte des Bewertungsobjekts und der herangezogenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, rund 2.453 EUR/m<sup>2</sup>.

Der angepasste Medianwert<sup>26</sup> beträgt rund 2.398,42 EUR/m<sup>2</sup>, bei einer Standardabweichung<sup>27</sup> von 582,34 EUR/m<sup>2</sup> (≈ 24,47 Prozent).

Mit dem angepassten Medianwert (EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche) ergibt sich der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

Ausgangswert	2.398 EUR/m <sup>2</sup>
× Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>
= vorläufiger Vergleichswert	98.318 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen	-10.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	88.318 EUR <b>88.000 EUR</b>

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus den 17 Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten, beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 88.000 EUR und liegt rund 3.000 EUR (≈ 9 Prozent) über dem ermittelten Ertragswert (85.000 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, auch wenn die sich ergebenden Werte (Ertrags-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen.

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> 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.

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Miet- / Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während der Ortstermine, bestehen / bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen. Das Bewertungsobjekt (Wohnung) wurde nicht genutzt (Leerstand).

### b) Wer ist WEG-Verwalter

Die Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwaltung) wird durch eine/n externe/n Verwalter/in / Verwaltung durchgeführt. Der Name und die Anschrift der/s WEG-Verwalterin/s / Verwaltung werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

### c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften und den durch den Unterzeichner 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.

### 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?

Gemäß den mir durch die WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen, wurde für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt<sup>28</sup>. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Verbrauchsausweis“, der auf Grundlage des Verbrauchs (Erdgas) der Jahre 2012 bis 2014 ermittelt wurde. Demnach beträgt der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes rund 143,94 kWh/a (m²a) und entspricht energetisch einem durchschnittlichen Mehrfamilienwohnhaus. Ob dieser Energieverbrauchskennwert jedoch einen objektiven Bewertungsmaßstab in Bezug auf den energetischen Gebäudezustand darstellt bzw. Aufschluss über die energetische Gebäudequalität gibt, muss zumindest als fragwürdig angesehen werden, da der Verbrauch von Heizenergie insbesondere das Nutzerverhalten widerspiegelt.

#### Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>29</sup>.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 05.07.2023 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 der Hansestadt Buxtehude vom 26.06.2023, sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

---

<sup>28</sup> Bei dem vorhandenen Energieausweis handelt es sich um ein Verbrauchsausweis gemäß §§ 16 ff EnEV.

<sup>29</sup> 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

## 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 - 137/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans und einem Kellerraum (Nr. I 3) 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-Kaltmiete, Bewirtschaftungskosten und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz (Marktanpassung) abgeleitet / ermittelt und begründet. Die Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums (Wohnung) 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 Wertermittlungsstichtag wider, weiter Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte direkte Vergleichswert (dieser wurde auf Grundlage von 17 Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt) plausibilisiert den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis insgesamt.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - 137/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans und einem Kellerraum (Nr. I 3), gelegen in der Straße „Gebrüder-Grimm-Weg“ 2 in 21614 Buxtehude, zum Wertermittlungsstichtag 20. Juli 2023 mit rund

**85.000 EUR**

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 07. August 2023

