kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 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:	**290/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (EG-Mitte + rechts + Teilbereich im Souterrain), einem Boden- und Kellerraum sowie einem Kfz-Stellplatz - jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes**
Adresse:	**Spiegelberg 19** **21682 Stade**
Auftraggeber/in:	**Amtsgericht Stade** (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen:	**71 K 13/23**
Wertermittlungsstichtag:	**29. November 2023**
Verkehrswert/Marktwert:	**rund 187.000 EUR**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **1**

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten **2**

2 Allgemeines **4**

2.1 Bewertungsobjekt 4

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt 4

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage 4

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben 5

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur 5

3 Wertrelevante Merkmale **7**

3.1 Grundstücksbeschreibung 7

3.1.1 Lage 7

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten 9

3.2 Rechtliche Situation 10

3.3 Bauliche Anlagen 16

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale 16

3.3.2 Gebäudeaufteilung 21

3.4 Beurteilung 27

4 Wertermittlung **28**

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung 28

4.2 Ertragswertermittlung 29

4.2.1 Rohertrag 30

4.2.2 Bewirtschaftungskosten 31

4.2.3 Restnutzungsdauer 32

4.2.4 Liegenschaftszinssatz 33

4.2.5 Barwertfaktor 34

4.2.6 Bodenwert 35

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert 36

4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 36

4.2.9 Ertragswert 36

4.3 Sensitivitätsanalyse 37

4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle 38

5 Fragen des Gerichts **40**

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung **41**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 43 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 4 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 evtl. vorhandene Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohnung) entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	290/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (EG - Mitte + rechts + Teilbereich im Souterrain), einem Boden- und einem Kellerraum sowie einem Kfz-Stellplatz – jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans
Aufteilung (Wohnung)	4 Zimmer, Essbereich, Küche, zwei Bäder/WCs, Flure, Bereich im Souterrain
Anschrift/Lage	Spiegelberg 19, 21682 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Abt. Zwangsversteigerung) – 71 K 13/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	29. November 2023
Tag des Ortstermins	29. November 2023
Abschluss der Recherchen	15. Dezember 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Eigentumswohnungen
Ursprüngliches Baujahr/Umbau/Modernisierungen	1907/1978/1995
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 21 Jahre
Wohnfläche (EG + Souterrain)	rund 134 m²
Anzahl der Zimmer (Wohnung Nr. 1)	4 - 5 Stück
Kfz-Stellplätze	1 Stück
Grundstücksgröße Mieteigentumsanteil des Bewertungsobjekts	489 m² 290/1.000stel

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m² Wohnfläche)	9,00 EUR/m²/Monat
Rohertrag	14.832 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (16,7 %)	2.471 EUR/Jahr
Reinertrag (Wohnung / Kfz-Stellplatz)	12.361 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,5 Prozent
Barwertfaktor	16,185…
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	181.243 EUR
Bodenwertanteil	46.500 EUR
Vorläufiger Ertragswert	227.743 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-40.000 EUR
Ertragswert	rund 187.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 172.000 EUR
Vergleichsfaktor (Wohnfläche)	1.585 EUR/m²

Verkehrswert/Marktwert	**rund 187.000 EUR**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen

lfd.-Nr. 4 – Reallast (Geldrente)	**0 EUR**
lfd.-Nr. 5 – Rückauflassungsvormerkung	**0 EUR**
lfd.-Nr. 10 – Sanierungsvermerk	**0 EUR**
lfd.-Nr. 11 – Zwangsversteigerungsvermerk	**0 EUR**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 290/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte und rechts) und einem Teilbereich im Souterrain, einem Boden- und einem Kellerraum – jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans sowie einen Kfz-Abstellplatz, gelegen in der Straße „Spiegelberg“ 19 in 21682 Stade.

In dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt (Souterrain/Teilkeller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Dachraum/Spitzboden) befinden sich insgesamt 4 Wohneinheiten (Sondereigentum) unterschiedlicher Größe. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 4 Sondereigentumsrechten.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde ursprünglich 1907 als Bäderhaus erbaut/errichtet und im Laufe der Zeit (u. a. 1978, 1995, 2023) umgebaut und instandgehalten. Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1978.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag selbst genutzt. In einem Teilbereich wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, dieser Bereich wurde nicht genutzt.

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 13/23
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 19. September 2023
Auftragsumfang/Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Feststellung wer die WEG-Verwaltung durchführt • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 29. November 2023 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Vertreter der Eigentümerin
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 29. November 2023 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21. Dezember 2023 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch Stade - Blatt: 10421 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. .....1 290/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung.....Stade Flur .....14 Flurstück/e-Nr.....215 Wirtschaftsart .....Hof- und Gebäudefläche Lage .....Spiegelberg 19 Größe .....489 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte und rechts (Nr. 1 des Aufteilungsplanes).
Abt. I - (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)[1]	lfd.-Nr. 4: Reallast (Geldrente) lfd.-Nr. 5: Rückauflassungsvormerkung lfd.-Nr. 10: Sanierungsvermerk lfd.-Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 13/23)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 20.09.2023
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade am 17.10.2023
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 17.10.2023
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (13.10.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 20.10.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023
- Schriftliche Auskunft der Hansestadt Stade in Bezug auf den Denkmalschutz (11.12.2023)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 13.11.2023
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade vom 15.12.2023
- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 07.12.2023
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

[1] vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 11 ff

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- 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, 10. Auflage 2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand März 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
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 6. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 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, München: Verlag C.H. Beck 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. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Kreis	• Landkreis Stade
Stadt	• Hansestadt Stade
Einwohner (Stade)	• rund 48.353 *(Quelle: Landesamt für Statistik - Stand 31.12.2022)*

Entfernungen

- Hamburg- Zentrum .....ca. 55 km
- Hannover .....ca. 190 km
- Cuxhaven.....ca. 75 km
- Buxtehude.....ca. 25 km

Verkehrswege

Hansestadt Stade - Allgemein

Die Hansestadt Stade ist die Kreisstadt des Landkreises Stade in Niedersachsen, gelegen zwischen Cuxhaven und Hamburg. Stade besteht neben dem eigentlichen Stadtgebiet aus den vier Ortschaften Bützfleth, Haddorf, Hagen sowie Wiepenkathen und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg, einem der stärksten Wirtschaftsstandorte der Welt.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Stade ist geprägt durch eine starke weltweit tätige Industrie, zahlreichen Zuliefer- und Servicebetrieben und vielfältigen kleineren Gewerbeunternehmen in Handel und Handwerk. Stade ist wegen seiner Zentralität und Wirtschaftskraft auch ausgeprägtes Dienstleistungszentrum. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen (DOW Deutschland, E.ON Energie, Aluminium Oxid Stade GmbH und Airbus) angesiedelt. Hier befindet sich auch das CFK Valley, ein Netzwerk/Verbund von verschiedenen Unternehmen in der Leichtbau-/Faserverbundwerkstoffverarbeitung. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Stade bis zum Jahr 2030 als Demografietyp 6 (Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

- Bushaltestellen des ÖPNV (Stadtverkehr) ist in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.
- Der Bahnhof in Stade (S-Bahn, Regionalbahn) befindet sich rund einen Kilometer entfernt.
- Die nächstliegende Autobahn ist die A 26 (Teilstück) Stade-Hamburg rund 4 Kilometer entfernt.
- Die Bundesstraßen 73 und 74 verlaufen direkt durch Stade.
- Der Flughafen Hamburg befindet sich in rund 65 Kilometer Entfernung.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Spiegelberg“ in der historischen Altstadt, dem Zentrum der Hansestadt Stade in unmittelbarer Nähe zum Hafen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Bebauung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie dem gegenüberliegenden Hafen.

Örtlicher Übersichtsplan

Spiegelberg 19, Stade (Bewertungsobjekt)

© Stadtplandienst. de 2023

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Parkplätze
Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befinden sich vier Kfz-Stellplätze, ein Stellplatz ist dem Bewertungsobjekt (der Wohnung Nr. 1) zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum (Spiegelberg, Bürgerstraße, etc.) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur bedingt möglich.

Infrastruktur
Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche und Freizeit-Einrichtungen sind in Stade ausreichen vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Immissionen
Bei der Straße „Spiegelberg“ handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße (Kopfsteinpflaster) im historischen Stadtkern mit einer geringen Verkehrsfrequentierung. Östlich des Bewertungsobjekts verläuft die stark frequentierte innerstädtische „Hansestraße“. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Straßen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt, aber insbesondere während der Hauptberufsverkehrszeiten, nicht ausgeschlossen werden.

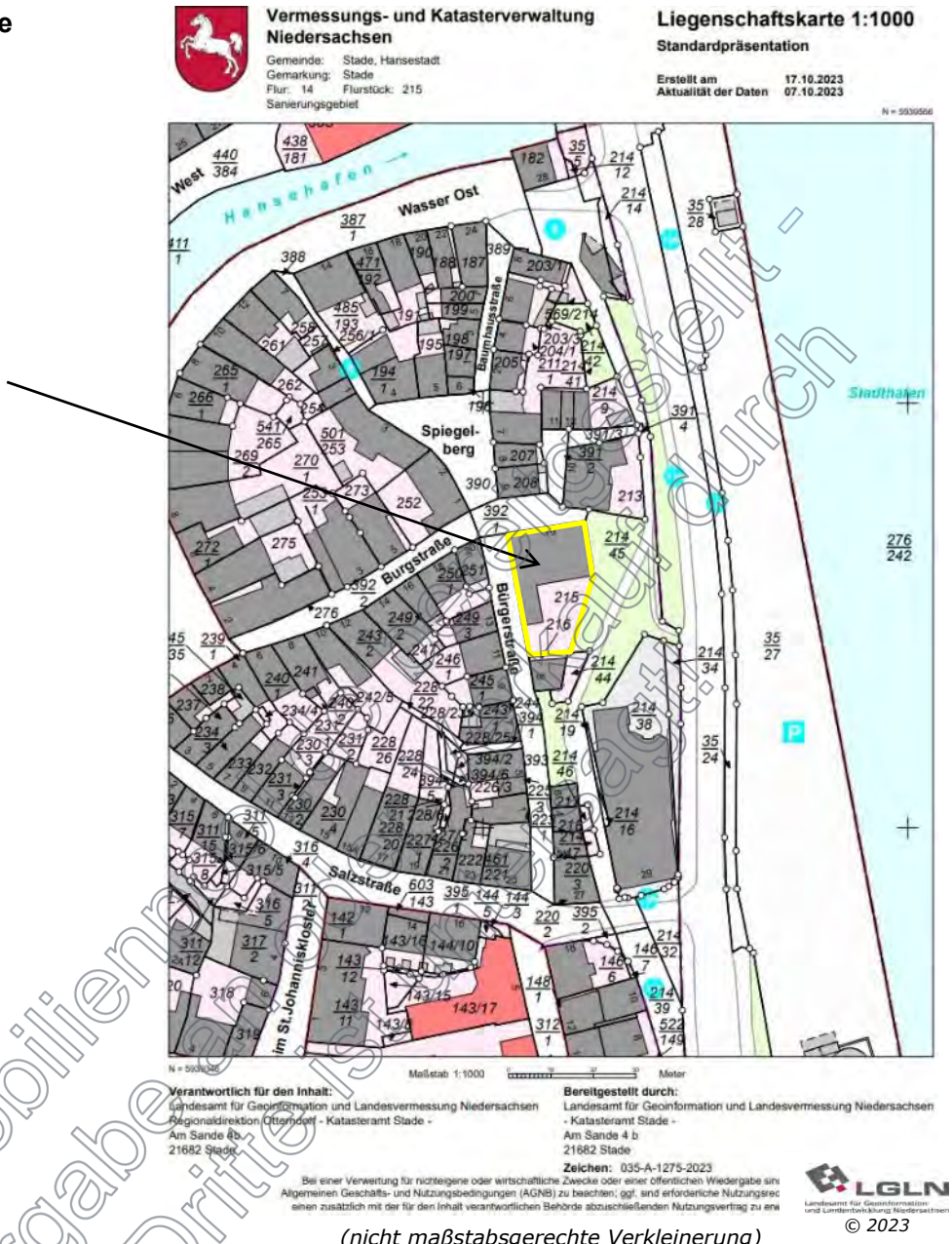
Lagebeurteilung
Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gemischt genutzt Umgebungsbebauung (Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, u. a.)
- gute Infrastruktur (Kreisstadt)
- wertrelevante 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 und Altlasten

Liegenschaftskarte



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

© 2023

Grundstücksgröße	489 m² (Flurstück 215) Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts = 290/1.000
Zuschnitt	unregelmäßig, winklig, Eckgrundstück
Topographie	Hanglage, in Richtung Osten (Hafen) und Süden abfallend

Bodenbeschaffenheit und 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 Landreises Stade vom 16.10.2023 bestehen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ***keine*** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

3.2 Rechtliche Situation

Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein Aufstellungsbeschluss (09.03.2015) für den Bebauungsplan Nr. E II „Zwischen Spiegelberg und Stadthafen“. Der Bebauungsplan ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Somit handelt es sich am Wertermittlungsstichtag um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (13.10.2023) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 794 Bauschein vom 01.11.1978 – Umbau des Wohnhauses
- Nr. 63.1 8200/19/2 aus 1995 – Erstellung eines Zwergenhauses und Einbau einer Dachgaube

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes waren in der Bauakte nicht vorhanden. Gemäß den durchgeführten Recherchen kann das ursprüngliche Baujahr mit 1907 angenommen, die Nutzung erfolgte als sogenanntes Bäderhaus.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandene Gebäude den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht, da bei der durchgeführten Ortsbesichtigung, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, keine relevanten Abweichungen gegenüber den erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 20.10.2023 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.

Denkmalschutz

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin der Hansestadt Stade vom 11.12.2023 ist für das Objekt „Spiegelberg 19“ nicht im Verzeichnis der Baudenkmale des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen und unterliegt nicht den rechtlichen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG).

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Sanierungsgebiet

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines förmlichen Sanierungsverfahrens, das in Abt. II des Grundbuchs unter der lfd.-Nr. 10 eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Stade – Altstadt“. Zweck der Förderung ist die Initiierung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Mängeln. Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Umsetzung der Sanierungsziele der Hansestadt Stade dienen.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen gemäß § 144 BauGB folgende Maßnahmen einer besonderen Genehmigung (auszugsweise und nicht abschließend):

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (hierunter fallen z. B. auch Dach- und Fassadenarbeiten, Veränderungen an Fenstern und Türen, Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen etc., Änderungen am Wohnungsgrundriss oder Veränderung des Wohnumfeldes)
- Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr
- rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken/Wohnungseigentum etc. sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
- Eintragungen von Belastung in Abt. II oder Abt. III der Grundbücher (u. a. Eintragung von Dienstbarkeiten, Grundschuldbestellungen, etc.)

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich überwiegend um Maßnahmen, die durch die Grundstückseigentümer freiwillig in Anspruch genommen werden können. Zum Abschluss des Sanierungsverfahrens wird eine Prüfung durchgeführt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen (Ausgleichsbeträge) entstanden sind, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch noch keine Aussage zur zukünftigen Höhe des Ausgleichsbetrages getroffen werden. Demzufolge kann der wertrelevante Einfluss des Sanierungsvermerks auf den Verkehrswert/ Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag mit ***0 EUR*** angenommen werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein Sanierungsvermerk lediglich informativen Charakter entfaltet. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchsrechts dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch inne.

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, 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 der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 13.11.2023 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und ***nicht steuerlichen Abgaben*** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

1. *Straßenausbau*
   a) *Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße „Spiegelberg". Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Spiegelberg".*
   b) *Die Straße „Spiegelberg" ist erstmals hergestellt.*
2. *Erschließungsbeiträge*
   Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Spiegelberg" einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.
3. *Straßenausbaubeiträge*
   Es gibt derzeit für die Hansestadt Stade keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.
4. *Ausgleichsbeträge*
   Das Grundstück befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Ob am Wertermittlungsstichtag noch weitere/andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag 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-, Boden und Deichverbände

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Spiegelberg) an und wird zuwegungs-/zufahrtstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße / diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und 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 waren/sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 20.09.2023 insgesamt vier Eintragungen vorhanden, die nachfolgend auszugsweise mit den Eintragungsbewilligungen wiedergegeben werden:

lfd.-Nr. 4 - Reallast (Geldrente) auf die Dauer von 103 Monaten ab dem 4. Juli 1988 für die Berechtigte Person. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Mai 1989.
Die Dauer von 103 Monaten entspricht 8,6 Jahren. Damit ist die Dauer der Reallast Anfang 1997 abgelaufen. Die Reallast entfaltet demnach am Wertermittlungsstichtag keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjektes.

lfd.-Nr. 5 - Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die berechtigte Person. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Mai 1989.

lfd.-Nr. 10 - Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 14.05.2021.

lfd.-Nr. 11 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (71 K 13/23).

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.[2]

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Im vorliegenden Bewertungsfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/ Marktwert des Bewertungsobjekts entfalten.

Dies begründet sich u. a. darin, da die Reallast (lfd.-Nr. 1) nur für einen Zeitraum von 103 Monaten (8,6 Jahren) vereinbart wurde und somit Anfang 1997 bereits abgelaufen war. Dies betrifft auch die Eintragung unter der lfd.-Nr. 2 (bedingte Rückauflassungsvormerkung), da diese sich auf die Eintragung unter der lfd.-Nr. 1 bezieht.

Die Eintragungen unter der lfd.-Nr. 3 (Sanierungsvermerk) und lfd.-Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) haben generell keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert eines Bewertungsobjekts, da es sich wie bereits nur um einen Hinweis (Sanierungsvermerk) bzw. um einen Sperrvermerk (Zwangsversteigerungsvermerk) handelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[2] vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

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 bei dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1907 erbaut und im Laufe der Zeit (u. a. 1978, 1995, 2023) modernisiert 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) und einem Eigentümerwechsel (Teilbereich) stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis 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 sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des Co_2-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[3], spielte die Energieeffizient 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 und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gemäß den mir durch die WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen wurde für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt[4]. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energiebedarfsausweis“ (§§ 16 ff EnEV) der auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde. Demnach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt rund 207,3 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „G“, was einem unterdurchschnittlichen Wert in Bezug auf die energetischen Eigenschaften entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen vergleichbare Mehrfamilienhäuser, die nicht wesentlich modernisiert sind, auf der Skala im Bereich „F“.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung[5].

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde durch die Eigentümerin und Familienangehörige selbst genutzt. In einem Teilbereich wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, dieser Bereich wurde nicht genutzt.

Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Sondernutzungsrechte, etc.

Gemäß Einsichtnahme in die Teilungserklärung beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von 290/1.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden 4 Sondereigentumsrechte (4 Wohnungen) unterschiedlicher Größen begründet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 (Sondereigentum) befindet sich im Erdgeschoss und in einem Teilbereich des Souterrains (zweiter Eingang zu der Wohnung). Dem Sondereigentum (Wohnung) sind noch ein Bodenraum und ein Abstellraum im Teilkeller sowie ein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Die rechtlichen Regelungen der Miteigentümer untereinander entsprechen den üblichen Regelungen. So sind u. a. folgende Vereinbarungen getroffen: (auszugsweise)

§ 2/1 Jeder Miteigentümer hat in den Räumen seines Sondereigentums einschließlich Zubehör und den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes das ausschließliche und abgesonderte Privateigentum.

§ 2/2 Innerhalb der Räume seines Sondereigentums kann jeder Miteigentümer deren Bestandteile verändern, beseitigen oder solche einfügen, soweit dadurch nicht das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines Miteigentümers über das nach dieser Ordnung und nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, die äußere Gestaltung sowie die Zweckbestimmung des Gebäudes verändert und die Stabilität und Solidität desselben gefährdet wird.

§ 3 Das Gebäude ist bestimmt, rein bürgerlichen Wohnzwecken zu dienen. Eine gewerbliche (nicht störendes Gewerbe) Nutzung bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft.

§ 4 Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen.

§ 9 Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung. Es bestehen Ausnahmen, u. a. bei Veräußerung an andere Miteigentümer in der Gemeinschaft und Ehepartner sowie im Zuge einer Zwangsversteigerung.

§ 11 Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile laufend auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Bescheinigung/en nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde durch den Landkreis Stade am 10.11.1978 unter der Nummer 794 erteilt.

[4] Der Energieausweis wurde am 07.11.2018 erstellt.

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

WEG-Verwaltung

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

Angaben der Hausverwaltung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die schriftlich erteilten Informationen der Hausverwaltung nur nachrichtlich wiedergegeben werden. Sie werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Wohngeld

Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beträgt das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung 7.596,00 €/Jahr (633,00 EUR/Monat). Dieses Wohngeld umfasst im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebs-/Heizkostenkosten der Wohnanlage und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage (124,39 EUR/Monat), das Wohngeldausfallwagnis sowie die Verwaltervergütung (343,25 EUR/Jahr).

Instandhaltungsrücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum betrug zum 31.12.2022 insgesamt rund 20.337,71 EUR, der Anteil des Bewertungsobjekts demnach rund 6.071,49 EUR.

Gemäß des zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplans und den Auskünften der WEG-Verwaltung wurde im Januar 2023 für 10.307,84 EUR eine neue Heizungsanlage installiert. Am Ende des Jahres 2023 wird die Rücklage inkl. der Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan rund 15.029,87 EUR betragen.

geplante Maßnahmen / Sonderumlagen

An dem gemeinschaftlichen Eigentum sind gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung keine Maßnahmen geplant, die über die normale/übliche Instandhaltung hinausgehen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 der während des Ortstermins anwesenden Person/en, von Annahmen und/oder 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.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde (konnte) bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft (werden). Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie Sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das gemeinschaftliche Eigentum (Grundstück, Gebäude) wurde im Außenbereich und im Inneren im Treppenhaus und im Bereich des Teilkellers besichtigt. Die Wohnung (Bewertungsobjekt) wurde im Innenbereich komplett besichtigt.

Baujahr/Chronik	• 1907 – ursprüngliches Baujahr (Bäderhaus) • 1978 – Umbau-/Umnutzungs-/Modernisierungsmaßnahmen des Wohnhauses • 1995 – Erstellung eines „Zwergenhauses" und Einbau einer Dachgaube
Wohneinheiten	• 4 Stück
Anzahl der Geschosse	• Teilkeller/Souterrain, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Dachraum
Wohnungen/Geschoss	• 2 Stück (Zweispänner)
Baukonstruktion	• Massivbauweise (Teilkeller/Souterrain, Erd- und ausgebautes DG, Dachraum) • Fundamente/Sohle in Massivausführung, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend • ein-/zweischaliger Außenwandaufbau, Fassade mit Sichtmauerwerk- gestrichen, in den Giebelbereichen mit Metall-/Holzverkleidung, teilweise Fachwerk mit Ausfachungen verputzt/gestrichen • Innenwände in Kalksandsteinausführung/Leichtbauwände • Abstellräume im Teilkeller mit Abtrennungen in Holkonstruktion
Dach	• Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondacheindeckung, Flachdachgaube, Zwergenhaus, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung
Decken	• Geschossdecken (TK/EG/DG) in Massiv- oder Holzbalkenausführung mit Ober-Aufbau
Treppen/ Treppenhaus	• angewendelte, offene Holztreppe mit Holzgeländer und -Holzhandlauf (EG/DG), gerade verlaufende massive Betontreppe (TK/EG) • Wände tlw. verputzt/gestrichen, im Teilkeller Rohmauerwerk gestrichen
Fenster/Türen	• zweiflüglige Eingangstür (Gebäude) in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung • Fenster in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung und innenliegenden Sprossen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Haustechnik	• Gas-Zentralheizung (2023) mit zentraler Warmwasserversorgung (Speicher) • Unterverteilungen der elektrischen Installation der einzelnen Wohnungen • Versorgungsanschlüsse der einzelnen Verbrauchsmedien mit separaten Zähleranlagen (Wasser, Abwasser, Elektrik/Strom) für die Wohnungen • Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Bereichen • zentraler TV-Anschluss • Briefkastenanlage im Gebäude-Eingangsbereich/Treppenhaus (Innenbereich)
Außenanlage	• Kfz-Stellplätze mit Kopfsteinpflaster befestigt • Rasenfläche, Baum- oder Strauchaufwuchs, Ziergewächse • Einfriedung (Grundstück) mit Hecke/Strauchwuchs oder offen

Fotodokumentation (Außenbereich / Gemeinschaftlicher Bereich innen, Bewertungsobjekt)

Vorder-/Straßenansicht (Nord- und Westseite)

Vorder-/Straßenansicht (West-/Südwestseite)

Seitliche Ansicht (Ostseite)

Rückwärtige Ansicht (Südseite)

rückwärtige Ansicht (Südseite)

Gebäudeeingangsbereich an der Nordseite

Von mir manipuliert bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Weitergabe ist untersagt.

Zusätzlicher Eingang zur Wohnung Nr. 1 (Souterrain)

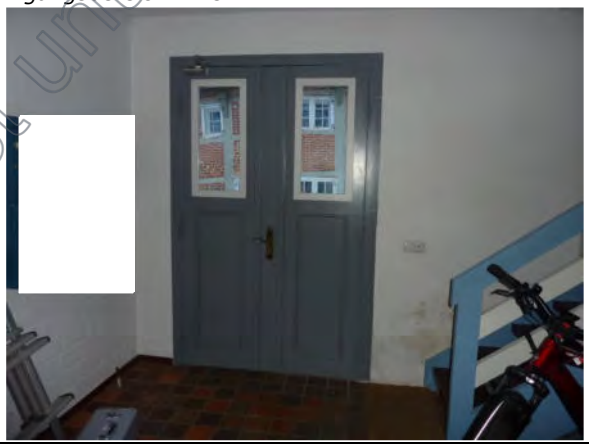
Kfz-Stellplatz des Bewertungsobjekts

Öffentlicher Straßenbereich (Bürgerstraße)

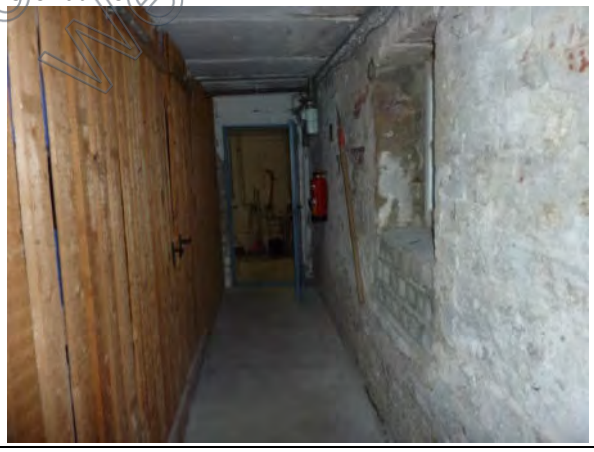
Öffentlicher Straßenbereich (Spiegelberg)

Treppenhaus

Eingangsbereich Innen



Kellerräume



Stromzähler

Von immobilienpool.de bereitgestellt - zur Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wesentliche Ausstattungsmerkmale (Wohnung / SO-Nr. 1 = Bewertungsobjekt)

Hinweis	Das Sondereigentum ist/war am Wertermittlungsstichtag in zwei separat nutzbare Teilbereiche geteilt. Jeder Bereich verfügt über einen separaten Zugang. Ein Zugang erfolgt über das Treppenhaus und ein Zugang erfolgt über einen Eingang im Souterrain[6]. Ein Teilbereich (I) wird/wurde durch die Eigentümerin selbst genutzt, der andere Bereich (II) steht/stand leer.
Wände	• verputzt/gestrichen, Sanitärbereiche und Küche gefliest
Decke/n	• Holzkonstruktion/Sichtbalken gestrichen, tlw. verputzt/gestrichen
Bodenbeläge	• Holzdielen, Parkett, Laminat-, Fliesen-Belag
Fenster	• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, innenliegende Sprossen
Treppe	• massive, geradläufige, geschlossene Massivtreppe (Souterrain/EG) als separater Eingang im Teilbereich I
Türen	• beschichtete Innentüren und Wohnungseingangstür mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	• Stand-WC/Spülkasten, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken (Teilbereich II) • Stand-WC/Spülkasten, Badewanne, Waschbecken (Teilbereich I)
Technik, sonstiges	• Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation • Einbauküche mit elektrischen Geräten (nur im Bereich des Teilbereichs I) • Zentraler TV-Empfangsanschluss • Platten-/Flachheizkörper

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohnung) können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür nicht die erforderliche Zustimmung durch die/den Eigentümer/in erteilt wurde.

Ausstattungsstandard

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

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude / die baulichen Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den im Laufe der Zeit durchgeführten Umnutzungs-/Modernisierungsmaßnahmen, insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand für ältere Bestandgebäude. Teilweise sind Rissbildungen an der Fassade und den Innenbereichen der Außenwände (Wohnung 1) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Im Bereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 1) sind für eine weitere Nutzung umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, die in Teilbereichen einer Komplettsanierung entsprechen. Dies betrifft die sanitären Anlagen, die Boden-, Wand- und Decken-Beläge, die Innentüren und die komplette technische Installation (Elektro, etc.). Dies betrifft einerseits den abgetrennten (separaten Bereich) = Wohnungsbereich II und andererseits den selbstgenutzten Wohnungsbereich I.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einem Eigentümerwechsel von neuen Eigentümern durchschnittlich durchgeführt wird bzw. werden muss.

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[7] und

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[6] Vgl. Grundrisse auf Seite 23 ff

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

unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes[8], auf insgesamt rund ***40.000 EUR*** geschätzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

- Erneuerung der sanitären Anlagen ..... 10.000 EUR
- Wand-/Decken-/Boden-Belagsarbeiten (anteilig)[9] ..... 5.000 EUR
- Erneuerung der Innentüren ..... 2.000 EUR
- Überholung/Erneuerung der technischen Einrichtungen/Installation ..... 23.000 EUR

Es wird jedoch 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.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- bzw. Mieterwechseln anfallen oder durchgeführt werden (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung) bei einem Verkauf in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird d. h., dass die sich in dem Bereich des Bewertungsobjekts befindlichen Einrichtungsgegenstände, etc. noch entsorgt/geräumt werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[8] vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.3 – Seite 31 f

[9] Bei den Rissbildung an den Außenwänden wird davon ausgegangen, da es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, dass die erforderlichen Maßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft (Instandhaltungsrücklage) beglichen werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche) und die Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) des Gebäudes und der Wohnung (Bewertungsobjekt) wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte/Abgeschlossenheitsbescheinigung, die, wenn erforderlich, 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 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 der jeweiligen Flächen/Bereiche erforderlich.

Hinweis:

Wie bereits ausgeführt (vgl. Seite 20), ist/war das Sondereigentum am Wertermittlungsstichtag in zwei separate Teilbereiche geteilt. Die bauliche Trennung wurde eine Trockenbauwand hergestellt. Diese vorhandene Trennung kann jedoch jederzeit aufgehoben werden.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Souterrain (Wohnung 1)	• Eingangsbereich • Abstellraum	11,81 m² 1,34 m² — rund 13 m²	
EG (Wohnung 1)	• Wohnen • Essen • Kochen • Flur I • Bad I • Schlafen • Durchgangszimmer • Zeichenbüro • Flur II • Bad II	30,53 m² 10,89 m² 5,41 m² 3,17 m² 4,00 m² 15,97 m² 9,22 m² 33,01 m² 5,25 m² 3,52 m² — rund 121 m²	
Wohnfläche gesamt		**rund 134 m²**	**-**
Nutzfläche gesamt		**-**	**-**

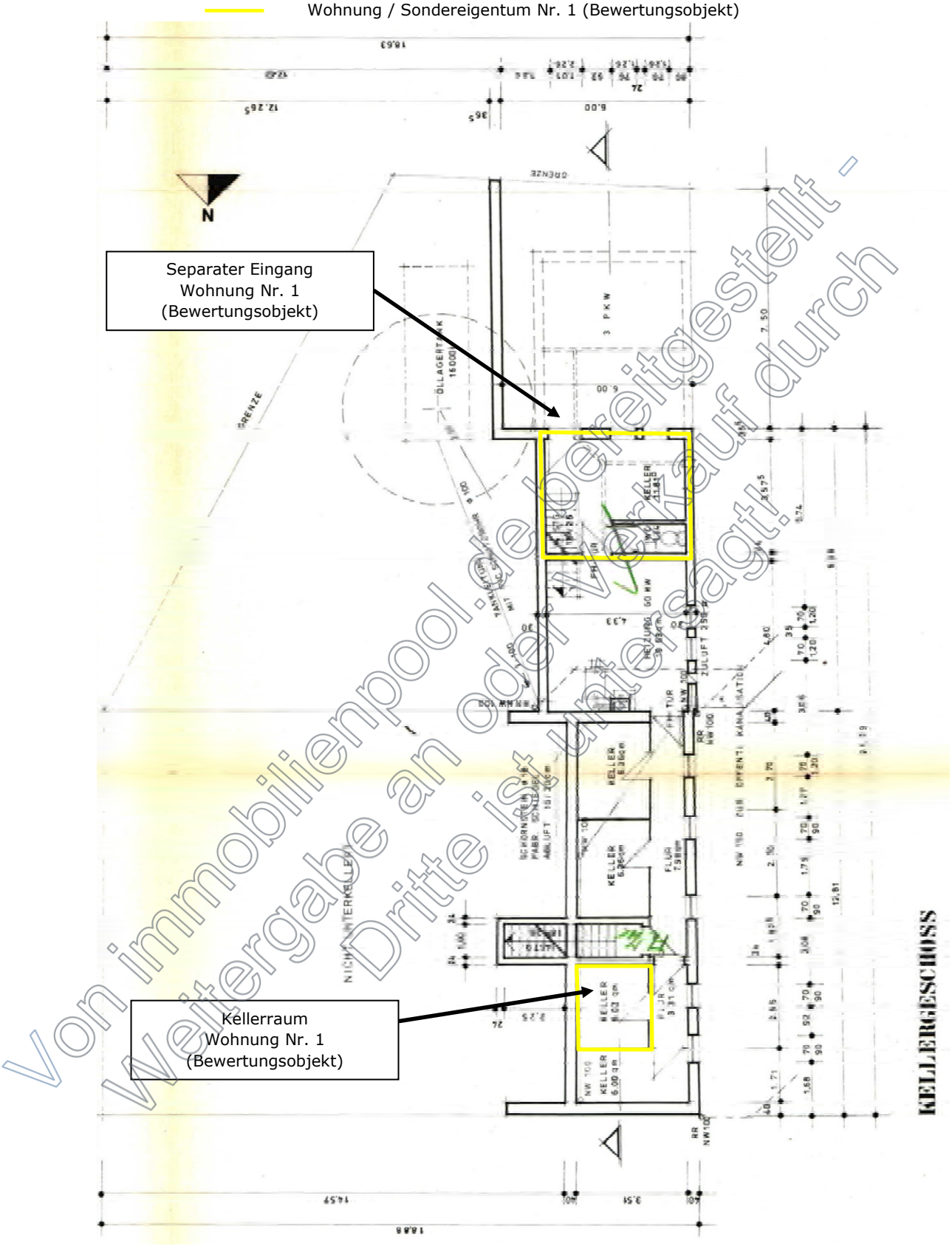
Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum/Wohnung Nr. 1) beträgt insgesamt rund 134 m². Der Teilbereich I der Wohnung beträgt rund 95 m² und des Teilbereichs II rund 39 m².

Die Nutzfläche des Kellerraums beträgt rund 6 m² und die Nutzfläche des Bodenraums rund 20 m².

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Souterrain/Teilkeller

Wohnung / Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)

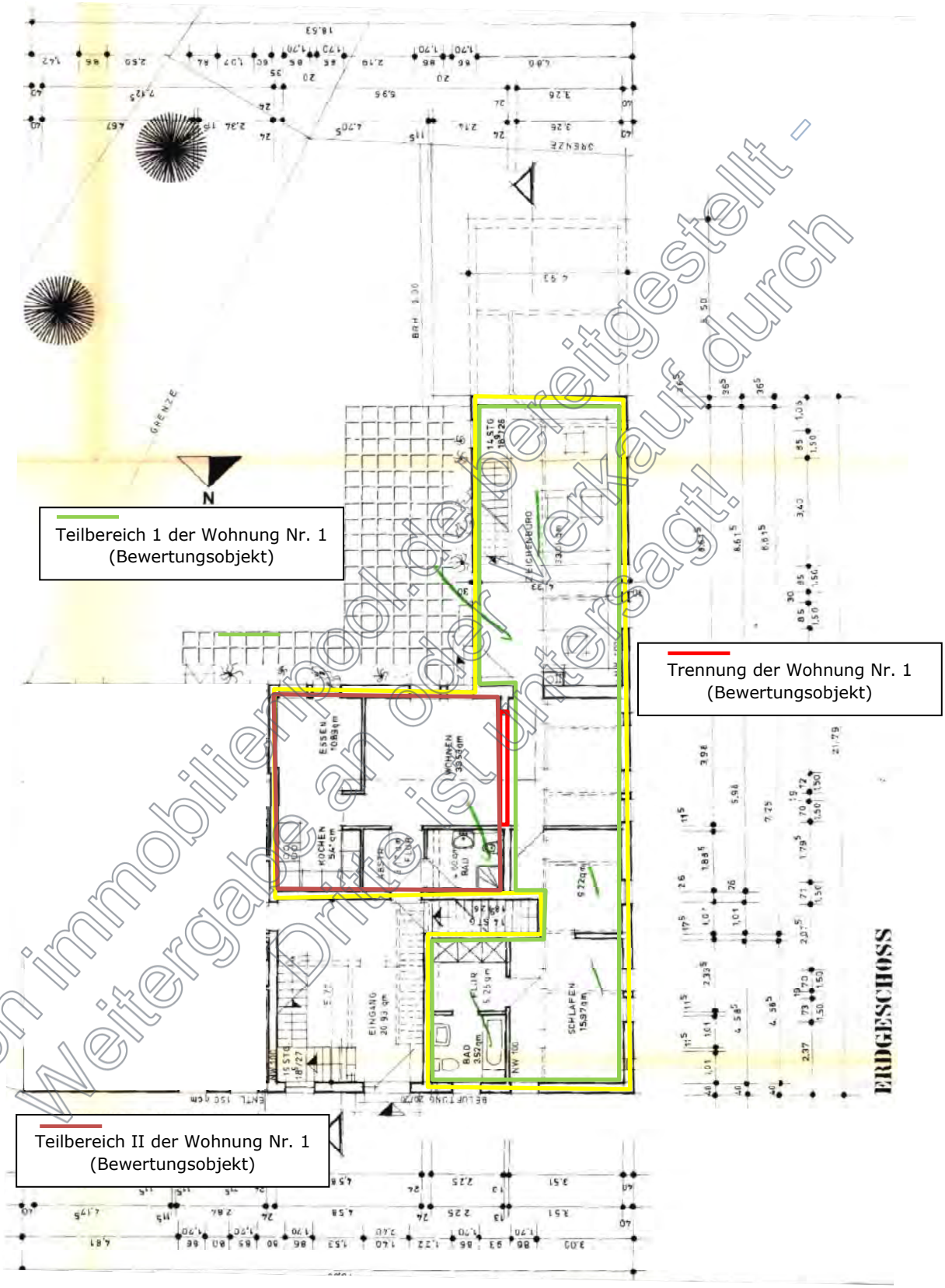


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

Wohnung / Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)

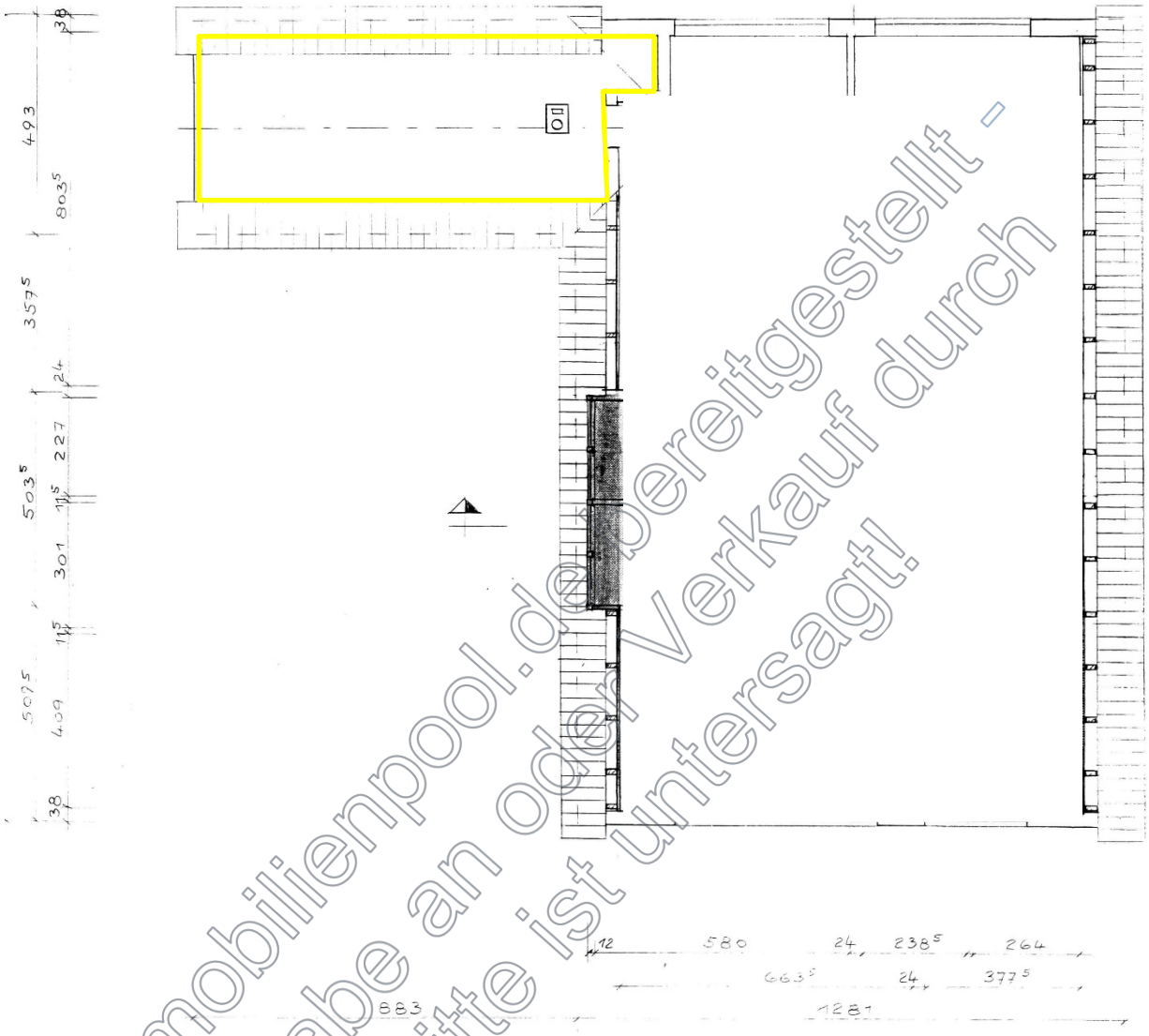


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss DG / Dachboden (Wohnung 1)

Bodenraum Sondereigentum / Wohnung Nr. 1

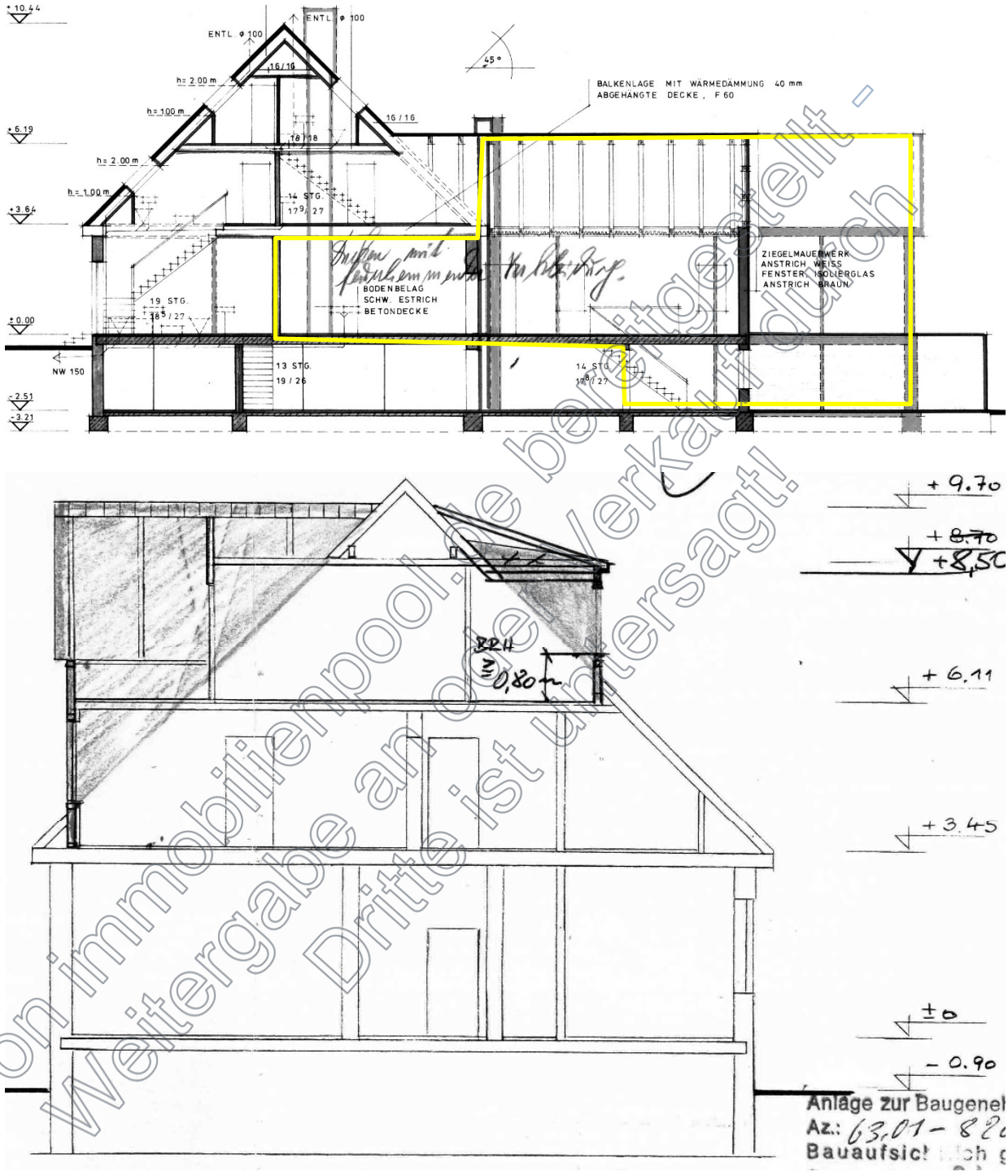


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schnitt/e

Gebäudebereich / Sondereigentum/Wohnung Nr. 1 (Bewertungsobjekt)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

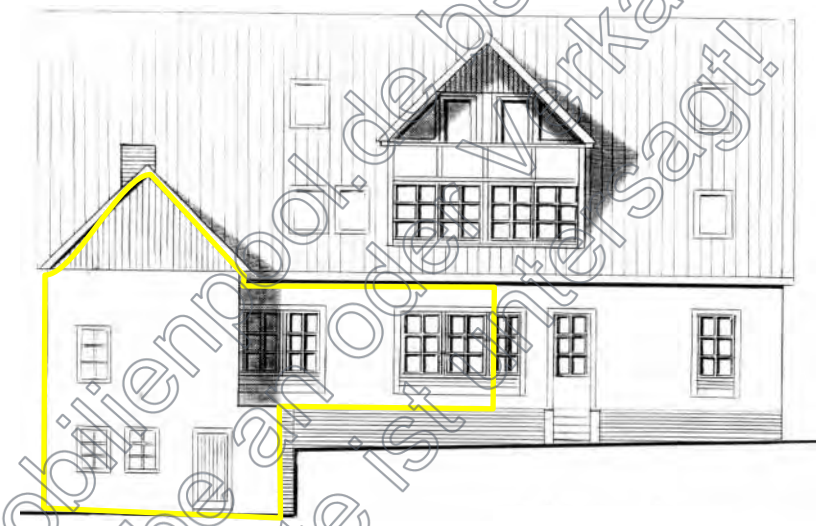
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ansichten

Gebäudebereich / Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)

Norden

Süden



Osten

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 290/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte und rechts) und einem Teilbereich im Souterrain, einem Boden- und einem Kellerraum – jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans sowie einen Kfz-Abstellplatz, gelegen in der Straße „Spiegelberg“ 19 in 21682 Stade.

In dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt (Souterrain/Teilkeller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Dachraum/Spitzboden) befinden sich insgesamt 4 Wohneinheiten (Sondereigentum) unterschiedlicher Größe. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 4 Sondereigentumsrechten.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde ursprünglich 1907 als Bäderhaus erbaut/errichtet und im Laufe der Zeit (u. a. 1978, 1995, 2023) umgebaut und instandgehalten. Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1978.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag selbst genutzt. In einem Teilbereich wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, dieser Bereich wurde nicht genutzt.

Die Konzeption (Grundrissgestaltung, Ausstattung) der Wohnung (Sondereigentum Nr. 1) entspricht aufgrund des Zuschnitts, ohne eine zentrale Erschließung der einzelnen Räume über einen Flur (die Räume gehen überwiegend ohne Flurbereiche fließend ineinander über (Durchgangszimmer)), nur noch bedingt den heutigen Anforderungen an das Teilmarktsegment (Wohnungseigentum). Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind aber umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich.

Die übrigen Objektmerkmale (u. a. Größe, Anzahl der Zimmer) sowie die Gebäudekonzeption insgesamt können am Wertermittlungsstichtag noch als marktgerecht für dieses Teilmarktsegment eingeordnet werden. Als vorteilhaft ist die Aufteilung in zwei separate Bereiche einzustufen, da hier eine flexible Nutzung gegeben ist.

Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts kann nach meiner Auffassung unter verschiedenen Gesichtspunkten erfolgen. Neben einer Eigennutzung sind auch Vermietungsaspekten (rendite-/anlageorientiert) möglich.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für das Teilmarktsegment (Wohnungseigentum) im Bereich der Altstadt der Hansestadt Stade, muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, was insbesondere auf die allgemeine Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau) und dem Risikofaktor in Bezug auf die Revitalisierungsmaßnahmen zurückgeführt werden kann.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts 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/Gebäude) sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei in der ImmoWertV konkret normierten Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

Vergleichswertverfahren
Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke (insbesondere Wohnungs-/Teileigentum) nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsfälle 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 auf Anfrage eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung von zurückliegenden und zeitnahen Kauffällen übermittelt, die mit dem Bewertungsobjekt in den relevanten Einflussfaktoren grob überschlägig übereinstimmen

Ertragswertverfahren
Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungs- bzw. Teileigentum als Hauptbewertungsverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an der Wohnung wird am besten durch die Miete (Ertrag) zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen häufig auch als Anlageobjekte gehalten werden und vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung besitzen. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines (selbstgenutzten) Wohnungseigentums 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- bzw. 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.[10]

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall
Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten auf Grundlage des zuvor beschriebenen Ertragswertdenkens mit Hilfe des in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Ertragswertverfahrens abgeleitet, da dieses Verfahren einerseits das Marktgeschehen für dieses Teilmarktsegment widerspiegelt und andererseits eine ausreichende Datengrundlage (Rohertrag, Liegenschaftszinssatz, etc.) zur Verfügung steht bzw. abgeleitet werden kann.

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* wird bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und als Plausibilitätskontrolle (direktes Vergleichswertverfahren) zum Tragen.

4.2 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

Der Barwertfaktor ergibt sich gemäß der nachfolgenden Formel wie folgt:

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

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 zugrunde 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 selbst genutzt bzw. in einem Teilbereich wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden gemäß der erteilten Auskunft nicht.

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende/n Netto-Kaltmiete/n wird daher im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage des IVD-Preisspiegels 2023 für Wohnimmobilien im Bereich der Hansestadt Stade, der Mietwertübersicht auf dem Portal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Stade[11], der Auswertung von Online-Portalen, Recherchen im Internet und aufgrund eigener Erfahrungen für den Bereich des Bewertungsobjekts abgeleitet. Dabei wird/werden der/die Mietansätze unter Berücksichtigung des örtlichen und regionalen Marktes, unter Würdigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Ausstattung, des Zuschnitts der Wohnung bzw. des Gebäudes bewertet. Folgende Spannen wurden recherchiert:

Wohnungstyp	Wohnfläche	Preisspanne (Nettokalt-Miete)		
		GAG[12]	Mietwertübersicht[13] IVD-Preisspiegel[14]	Internet[15] eigene Erfahrungswerte
2 - 3 Zimmer	55 - 120 m²	7,95 – 9,55 EUR/m²	Ø 10,50 EUR/m² 9,00 EUR/m²	7,60 – 13,50 EUR/m² 8,50 – 11,00 EUR/m²

Ich halte folgende Mietansätze zur Ableitung des Rohertrags für angemessen:

- Wohnung: 9,00 EUR/m²
- Kfz-Stellplatz: 30,00 EUR/Monat

Folgende Einflussfaktoren wurden berücksichtigt:

<u>positiv</u>

- marktgängige Wohnungsgröße
- unterstellte Modernisierung der Wohnung
- Lage in der historischen Altstadt
- Aufteilung in zwei separate Teilbereiche

<u>negativ</u>

- Grundrissgestaltung (u. a. Durchgangszimmer)
- ältere Gebäudekonzeption
- auch nach einer unterstellten Modernisierung der Wohnung sind Einschränkungen vorhanden

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche /Anzahl	Miete	Rohertrag/Jahr
Wohnung	9,00 EUR/m²	134 m²	1.206 EUR/Monat	14.472 EUR/Jahr
Kfz-Stellplatz	30 EUR/Stück	1 Stück	30 EUR/Monat	360 EUR/Jahr
		gesamt	*1.236 EUR/Monat*	*14.832 EUR/Jahr*

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Wohnung / Sondereigentum Nr. 1) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 14.832 EUR/Jahr.

[11] Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mieten

[12] wie Fußnote 9

[13] Wohnpreis.de / Immoscout, etc. (Durchschnittswert)

[14] IVD-Preisspiegel 2023 Stade, guter Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 70 m² (3 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

[15] wie Fußnote 11

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergaben oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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, 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	346	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 346 EUR/Jahr für die WEG-/Miet-Verwaltung angesetzt[16] (298 x 16,6 %).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	1.828	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (134 m²) in Höhe von rund 13,64 EUR/Jahr/m² (13,64 €/m² x 134 m² = 1.828 EUR/Jahr) angesetzt. Für den Kfz-Stellplatz erfolgt kein zusätzlicher Ansatz.
Mietausfallwagnis	297	Das Mietausfallwagnis für wohnwirtschaftliche Objekte liegt in einer Spanne von 2 - 4 % des Rohertrags. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Ansatz in Höhe von 2 % des Rohertrags (entspricht dem Modell zur Ableitung d. Liegenschaftszinssatzes = 14.832 EUR x 2 % = 297 EUR).
insgesamt	**2.471**	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungsstichtag rund 2.471 EUR/Jahr und entsprechen rund 16,7 Prozent des Rohertrags, was unter der Berücksichtigung der Art, des Alters, der Bauweise, der Ausstattung etc. als angemessen erscheint und aufgrund der erforderlichen Modellkonformität[17] auch zwingend angesetzt werden muss.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

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

4.2.3 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1907 errichtet und im Laufe der Zeit (u. a. 1978, 1995, 2023) durch Maßnahmen instandgehalten wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber[18]:

„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 der/s Gebäude/s des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Modells (Anlage 2 der ImmoWertA – Punktetabelle des Modernisierungsgrades), mit rund **21 Jahre** angenommen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren[19] und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 21 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1974:

GND: 70 Jahre - RND: 21 Jahre = Alter: 49 Jahre
2023 - 49 = 1974 (bewertungsrelevantes Baujahr)[20]

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

4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 (2) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert/ Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen, da er hauptsächlich als Rechengröße dient. Er wird (sollte) regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreisen und den zugeordneten Reinerträgen) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet (werden). Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade hat für Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz abgeleitet, der auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen für Eigentumswohnungen im Bereich des Landkreises Stade ermittelt und das Modell auf dem Dashboard des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen (Landesgrundstücksmarktdaten)[21] veröffentlicht. Demnach beträgt der ø Liegenschaftszinssatz 1,9 Prozent (Spanne -4,9 bis 6,7 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 ø-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, Gruppe 5, S. 254 ff, Verfahren GuG 95	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 Harburg	Eigentumswohnungen	Ø 0,7 %

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

[19] Die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren wird abweichenden von den Vorgaben der ImmoWertV (GND 80 Jahre) herangezogen, da die Modelle für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (Wohngebäude) abstellen (Modelkonformität § 10 ImmoWertV).

[20] Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

[21] Vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Liegenschaftszinssätze

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 -4,9 bis 6,7 Prozent. Aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Umstand, dass die Angaben in der führenden Fachliteratur dem stark gestiegenen Preisniveau für (Wohn-) Immobilien noch nicht immer Rechnung getragen haben, halte ich es für angemessen, im vorliegenden Bewertungsfall die Untergrenze der Spanne des Liegenschaftszinssatzes auf 1,5 Prozent und 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 von Liegenschaftszinssätzen abgeleitet (vgl. 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	0,7
Ausstattung	uber mittel	mittel	unter Mittel	0,2	1,5
Wohnungsgröße	zeitgemäß	kleiner als zeitgemäß	größer als zeitgemäß	0,2	0,5
Restnutzungsdauer	kurz	mittel	lang	0,1	0,7
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,3

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 1,5 bis 3,50 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 1{,}50 + \frac{(0{,}2 \times 0{,}5 + 0{,}2 \times 1{,}5 + 0{,}2 \times 0{,}5 + 0{,}1 \times 0{,}7 + 0{,}3 \times 1{,}3) \times (3{,}50 - 1{,}50)}{2} \approx 2{,}500...$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund ***2,5 Prozent***, der aufgrund der relevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Größe/Zuschnitt sowie insbesondere der Marktsituation, etc.) und den damit verbundenen Risiken in Bezug auf eine Immobilieninvestition als angemessen angesehen werden kann.

4.2.5 Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag am 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 2,5 % und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 21 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund ***16,183...***

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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). 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 489 m², der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts 290/1.000stel.

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) .....: 340 EUR/m²
- Art der Nutzung .....: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße.....: 300 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 300 m², Bewertungsgrundstück = 489 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten[22] abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
300 m²	1,08
489 m²	1,04

Der auf die Größe des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$340\ \text{EUR/m}^2 \times \frac{1{,}04}{1{,}08} \approx 328\ €/\text{m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

	Ausgangswert	328 EUR/m²	
x	Größe des Grundstücks (gesamt)	489 m²	
=	Bodenwert (Gesamtgrundstück)	160.392 EUR	
x	Miteigentumsanteil	290/1.000	
=	Bodenwertanteil	46.514 EUR	*46.500 EUR*

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 46.500 EUR.

Es wird an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse gezeigt, dass der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall nur einen untergeordneten Einfluss auf den sich ergeben Ertragswert entfaltet.

[22] vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Rohertrag	14.832 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	2.471 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	12.361 EUR/Jahr
–	Bodenwertanteilsverzinsung[23]	1.163 EUR/Jahr
=	Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	11.199 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor	16,185...
=	Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	181.243 EUR
+	Bodenwert/-anteil	46.500 EUR
=	vorläufiger Ertragswert	*227.743 EUR*

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 227.743 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 Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums/der Wohnung Nr. 1 berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 21 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Erneuerung der sanitären Anlagen .....10.000 EUR
- Wand-/Decken-/Boden-Belagsarbeiten (anteilig) .....5.000 EUR
- Erneuerung der Innentüren .....2.000 EUR
- Überholung/Erneuerung der technischen Einrichtungen/Installation .....23.000 EUR

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund ***40.000 EUR*** wertmindernd berücksichtigt. Es wird 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	227.743 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-40.000 EUR
=	Ertragswert **gerundet**	187.743 EUR **187.000 EUR**

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 187.000 EUR.

[23] Die Bodenwertanteilsverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Liegenschaftszinssatz 46.500 EUR x 0,025 = 1.163 €/J.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Sensitivitätsanalyse

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

Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwerts, der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwertanteil[24] in Höhe von 46.500 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
23.250 EUR	173.900 EUR	Abschlag 50 %
46.500 EUR	187.743 EUR	Ansatz
69.750 EUR	201.585 EUR	Zuschlag 50 %

Bei Abweichungen des Bodenwerts/-anteil um 50 Prozent, ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die je 7,4 Prozent betragen.

Restnutzungsdauer

Zur Überprüfung des Einflusses der Restnutzungsdauer auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung der Restnutzungsdauer[25] um 5 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung/Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
16 Jahre	152.696 EUR	Verkürzung 10 Jahre
21 Jahre	187.743 EUR	Ansatz
26 Jahre	218.718 EUR	Verlängerung 10 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 21 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 18,6 bzw. 16,5 Prozent betragen.

Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes[26] um 0,5 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
2,00 Prozent	200.955 EUR	Reduzierung um 0,5 %
2,50 Prozent	187.743 EUR	Ansatz
3,00 Prozent	175.541 EUR	Erhöhung um 0,5 %

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent (Ausgangswert 2,5 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 7 bzw. 6,5 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.“

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[24] vgl. Ausführungen Seite 35

[25] vgl. Ausführungen Seite 32/33

[26] vgl. Ausführungen Seite 33/34

4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle

Datengrundlage

Für die Ermittlung des direkten Vergleichswerts wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingeholt. Dabei wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Räumliche Lage: Stader Altstadt
- Gebäudeart: Eigentumswohnungen
- Baujahr: < 1980
- Auswertezeitraum: ab 01.01.2021

Vom Gutachterausschuss wurden mir insgesamt 15 Kaufpreise aus dem Zeitraum 02.2021 bis 11.2023 von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) im Bereich der Stader Altstadt zur Verfügung gestellt, die in den einigen wesentlichen Einflusskriterien mit denen des Bewertungsobjekts überschlägig übereinstimmen. Die Spanne der 15 Kaufpreise reicht von **379 EUR/m² = Minimum bis 3.343 EUR/m² Wohnfläche = Maximum** (Kaufpreisspanne von 25.000 EUR bis 234.000 EUR bei einer Spanne der Wohnfläche zwischen 35 und 88 m²).

Nach einer Überprüfung der einzelnen Kaufpreise zur Ableitung des Vergleichswerts werden im vorliegenden Fall 10 Kaufpreise für die Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen. Für die unterschiedlichen Größen der Wohnungen (Wohnfläche) der Kaufobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt erfolgt eine hilfsweise Anpassung mit den Faktoren in den Landesgrundstücksmarktdaten[27]. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit dem Niedersächsischen Immobilienindex für Wohnungseigentum (NIPIX)[28] angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Nr.	Kauf Datum	Baujahr	WFL m²	Kaufpreis EUR	KP relativ EUR/m²	WFL-Faktor	Zeit-Faktor	angepasst EUR/m²
1	26.02.2021		81	180.000	2.222	0,90	0,965	1.922
2	20.10.2021	1972	78	90.000	1.154	0,90	0,878	908
3	19.05.2022	1973	70	110.000	1.571	0,91	0,823	1.176
4	29.09.2022	1976	83	95.000	1.145	0,92	0,833	875
5	13.02.2023	1979	62	110.000	1.774	0,89	0,937	1.476
6	27.02.2023	1972	83	85.000	1.024	0,92	0,937	880
7	04.07.2023	1977	87	98.000	1.126	0,94	1,000	1.056
8	18.07.2023		35	107.000	3.057	0,85	1,000	2.600
9	29.08.2023	1959	70	234.000	3.343	0,91	1,000	3.042
10	29.11.2023	1976	88	180.000	2.045	0,94	1,000	1.919
Mittelwerte		**1973**	**74**	**128.900**	**1.846**	**0,91**	**0,937**	**1.585**

Der mittlere relative Wert (EUR/m² Wohnfläche) der 10 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Ø - Wert rund 1.846 EUR/m² - ohne Anpassung der Wohnfläche und des Kaufzeitpunkts. Unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche und die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte beträgt der durchschnittliche relative Vergleichswert rund 1.585 EUR/m².

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[27] vgl. Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen

[28] vgl. https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex (NIPIX = Zeitanpassung)

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

	Ausgangswert	1.585 EUR/m²
x	Wohnfläche	134 m²
=	vorläufiger Vergleichswert	212.390 EUR
x	Marktanpassung[29]	1,0
=	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	212.390 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-40.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	172.390 EUR ***172.000 EUR***

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus 10 Kaufpreisen von überschlägig vergleichbaren Objekten, beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 172.000 EUR und liegt rund 15.000 EUR (≙ 8,2 Prozent) unter dem ermittelten Ertragswert (187.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall bei der Vergleichswertermittlung nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. in den nicht ausreichend differenzierbaren relevanten Einflussfaktoren zwischen den Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung (realisierte Kaufpreise) und den tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (Ausstattungsstandard, Zustand, etc.).

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[29] Eine Marktanpassung kann aufgrund der aktuellen Kaufpreise entfallen. Eine zeitliche Anpassung der älteren Kauffälle erfolgte bereits mit Hilfe des NIPIX.

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde durch die Eigentümerin und Familienangehörige selbst genutzt, in einem Teilbereich (II) wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Leerstand).

b) Wer ist WEG-Verwalter

Die Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwaltung) wird durch eine/n externe/n Verwalter/in bzw. Verwaltung durchgeführt. Der Name und die Anschrift der/s WEG-Verwalterin/s bzw. 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 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 ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt[30]. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energiebedarfsausweis“ (§§ 16 ff EnEV) der auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde. Demnach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt rund 207,3 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „G“, was einem unterdurchschnittlichen Wert in Bezug auf die energetischen Eigenschaften entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen vergleichbare Mehrfamilienhäuser, die nicht wesentlich modernisiert sind, auf der Skala im Bereich „F“.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung[31].

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023 bestehen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 22.10.2023 sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[30] Der Energieausweis wurde am 07.11.2018 erstellt.

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

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.
Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – 290/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte und rechts) und einem Teilbereich im Souterrain, einem Boden- und Kellerraum sowie einen Kfz-Abstellplatz – jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans, gelegen in der Straße „Spiegelberg“ 19 in 21682 Stade – 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 (dieser enthält u. a. die 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 10 Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt) plausibilisiert den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – 290/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte und rechts) und einem Teilbereich im Souterrain, einem Boden- und Kellerraum sowie einen Kfz-Abstellplatz – jeweils Nr. des Aufteilungsplans, gelegen in der Straße „Spiegelberg“ 19 in 21682 Stade – zum Wertermittlungsstichtag 29. November 2023 mit rund

187.000 EUR

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 4 – Reallast (Geldrente)	**0 EUR**
lfd.-Nr. 5 – Rückauflassungsvormerkung	**0 EUR**
lfd.-Nr. 10 – Sanierungsvermerk	**0 EUR**
lfd.-Nr. 11 – Zwangsversteigerungsvermerk	**0 EUR**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Agathenburg / Hamburg, den 09. Januar 2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!