

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!**



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung 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: 376/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte) mit Kellerraum - jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. 5

Adresse: Richeyweg 16
21682 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsvorsteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 28/24

Auftrags-Nr.: 24/113

Tag der Gutachtenerstellung: 05. März 2025

Wertermittlungstichtag: 16. Januar 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 138.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
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	11
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3 Bauliche Anlagen	20
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	20
3.3.2 Gebäude-/Wohnungsaufteilung	25
3.3.3 Zeichnungen	26
3.4 Beurteilung	31
4 Wertermittlung	32
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	32
4.2 Ertragswertermittlung	33
4.2.1 Rohertrag	34
4.2.2 Bewirtschaftungskosten	35
4.2.3 Restnutzungsdauer	36
4.2.4 Liegenschaftszinssatz	37
4.2.5 Barwertfaktor	38
4.2.6 Bodenwert/-anteil	39
4.2.7 Vorläufiger Ertragswert	40
4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.9 Ertragswert	40
4.3 Sensitivitätsanalyse	41
4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle	42
5 Fragen des Gerichts	44
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	45

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 47 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	376/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte) – mit Keller-raum – jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. 5
Aufteilung (Wohnung)	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon
Anschrift/Lage	Richeyweg 16, 21682 Stade
Auftraggeber/In	Amtsgericht Stade (Zwangsvorsteigerungsgericht) - 71 K 28/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag des Ortstermins	16. Januar 2025
Abschluss der Recherchen	04. März 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohneinheiten
Ursprüngliches Baujahr	1992
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 37 Jahre
Wohnfläche	rund 54 m ²
Anzahl der Zimmer (Wohnung Nr. 5)	2 Stück
Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht)	1 Stück
Grundstücksgröße gesamt	1.591 m ² (Miteigentumsanteil 376/10.000)

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m ² Wohnfläche)	10,50 EUR/m ² /Monat
Rohertrag	7.164 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (20,5 %)	1.471 EUR/Jahr
Reinertrag (Wohnung)	5.693 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,31 Prozent
Barwertfaktor	24,694...
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	134.594 EUR
Bodenwertanteil	10.500 EUR
Vorläufiger Ertragswert	145.094 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-6.700 EUR
Ertragswert	rund 138.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert	(Kaufpreise) - direkt	rund 140.000 EUR
Wohnflächenfaktor	(EUR/m ² Wohnfläche) - unbelastet/belastet	2.713 / 2.589 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 138.000 EUR
lfd.-Nr. 1 - beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitung)	0 EUR
lfd.-Nr. 4 - Sanierungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 376/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte) mit Kellerraum – jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz (Nr. 5), gelegen in der Straße „Richeyweg“ 16 in 21682 Stade.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt (Souterrain/Kellergeschoss, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss) wurde ursprünglich im Jahr 1992 erbaut/fertig gestellt.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 20 Sondereigentumsrechten (Wohnungen) unterschiedlicher Größen.

Am Wertermittlungstichtag war das Bewertungsobjekt vermietet (Fremdnutzung).

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 28/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 16. Dezember 2024
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Alllastenkataster vorhanden sind

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 16. Januar 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten nur die gemeinschaftlichen Bereiche der Gebäudebereiche im Inneren besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts (Wohnung Nr. 5) war nicht möglich. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung (außerhalb des Sondereigentums), von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Stade (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. März 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade
- Grundbuch: Stade
- Blatt: 17105 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
 376/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Gemarkung..... Stade
 Flur..... 1
 Flurstück/e- Nr. 107/30
 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
 Lage Richeyweg 16
 Größe 1.591 m²
 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte) mit Kellerraum - Nr. 5 des Aufteilungsplans. Gemäß Bewilligung vom 04.06.1991.

Abt. I (Eigentümer/in)

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹

lfd.-Nr. 1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitung)
 lfd.-Nr. 4 Sanierungsvermerk

Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

¹ Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2 - Seite 15

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 17.10.2024
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (09.01.2025)
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 14.12.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (08.01.2025)
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (09.01.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (20.12.2024)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (20.12.2024)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024/2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade (17.02.2025)
- Schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung (20.01.2025)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

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)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV, diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand Dezember 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kleiber, Marktwertmittlung 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, ZWWV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 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

Urheberrechtsschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

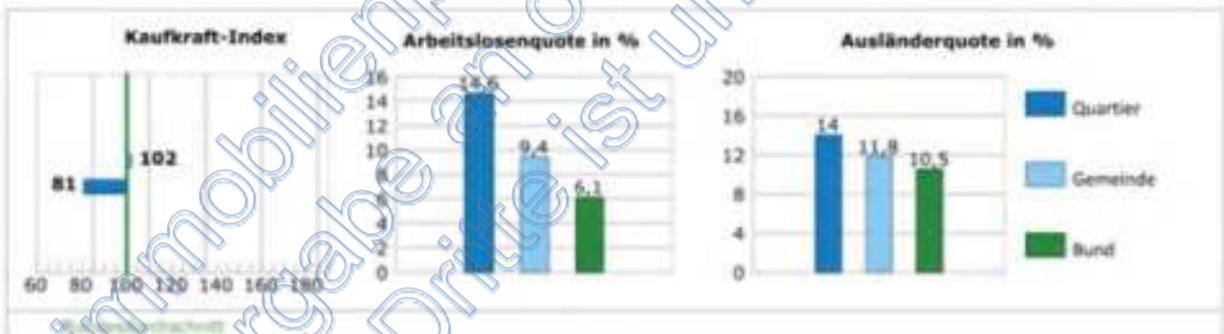
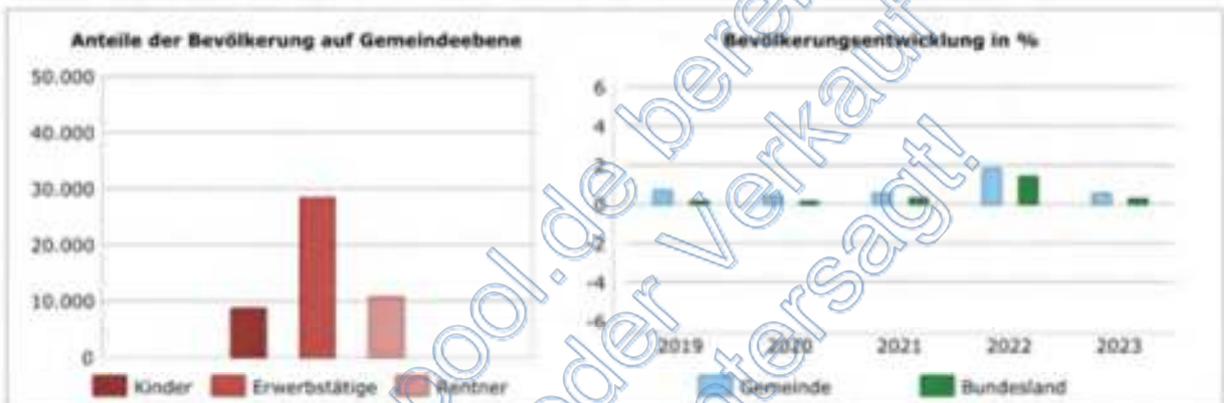
Allgemeine Daten / Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Stade	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (137,4 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (1,9 km)	

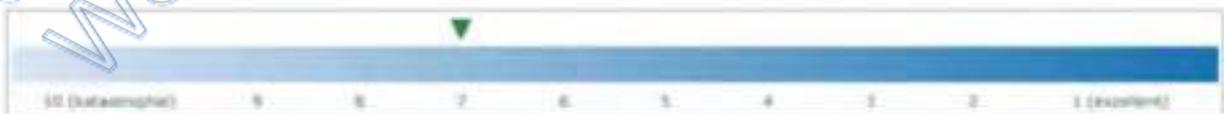
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.579	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.805
Haushalte (Gemeinde)	23.239	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.292



MAKROLAGE-EINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolage-Einschätzung trifft eine Aussage zum Potenzial der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die an-geo Lageeinschätzung wird als Durchschnittswert und -maßstab errechnet.



Quelle: © an-geo 2025

Entfernungen

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

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Sozialer Wohnungsbau und einfache Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (4,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Stade (2,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Harburg (42 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (35,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hahle, Richeyweg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Preiswertverhältnis im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die ange-gene Lageeinschätzung ist in Form einer Zahl von 1 bis 8 dargestellt.



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, Aluminium Oxid Stade GmbH, Airbus, etc.) 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 Demografiety 6 (Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Stade



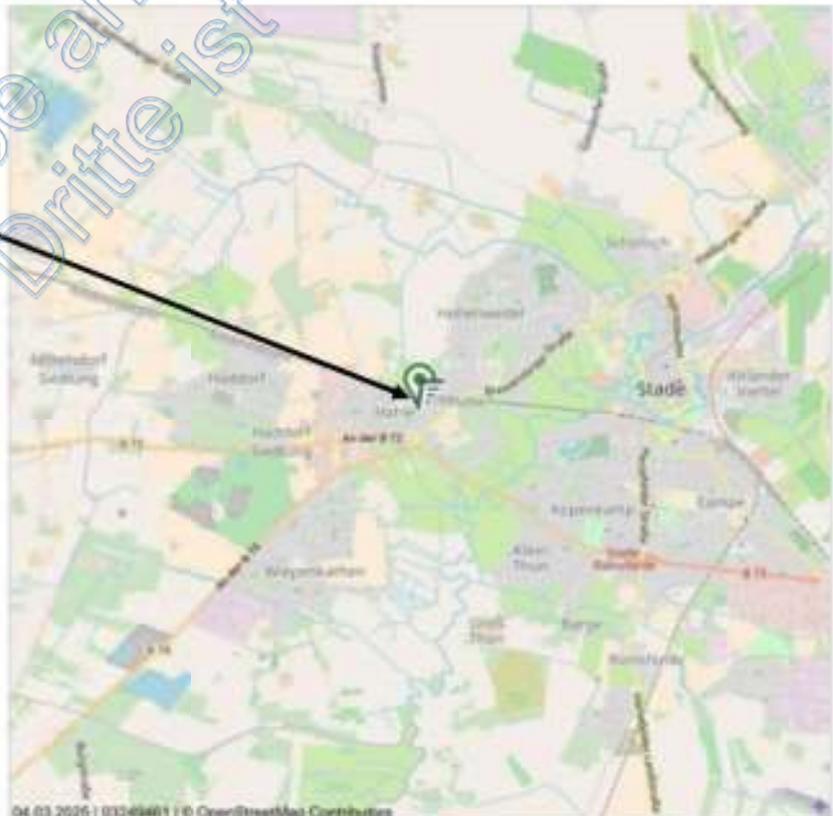
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Richeyweg“, innerhalb eines Wohngebiets im westlichen Bereich der Hansestadt Stade. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, teilweise gemischt genutzte Gebäude (Wohne/Gewerbe) oder Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) geprägt. Im rückwärtigen Bereich grenzt eine Grünfläche mit Spielplatz an das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt an.

Örtlicher Übersichtsplan

Richeyweg 16, 21682 Stade
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befinden sich rund 20 Kfz-Abstellplätze (Freiplätze). An einem Kfz-Stellplatz besteht ein Sondernutzungsrecht für das Bewertungsobjekt. Im öffentlichen Straßenbereich („Richeyweg“ und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen 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 „Richeyweg“ handelt es sich um eine innerstädtische Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets im Stader Stadtteil Hahle. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im westlichen Bereich der Hansestadt Stade (Stadtteil Hahle)
- gute Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht 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

Grundstück mit dem Bewertungsobjekt

- Flurstück 107/30
Richeyweg 16

Gebäudebereich mit dem Bewertungsobjekt (EG)



Grundstücksgröße

1.591 m² (Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts = 376/10.000stel)

Zuschnitt

überwiegend regelmäßig / Eckgrundstück

Topographie

zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin, abfallend (Souterrain)

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

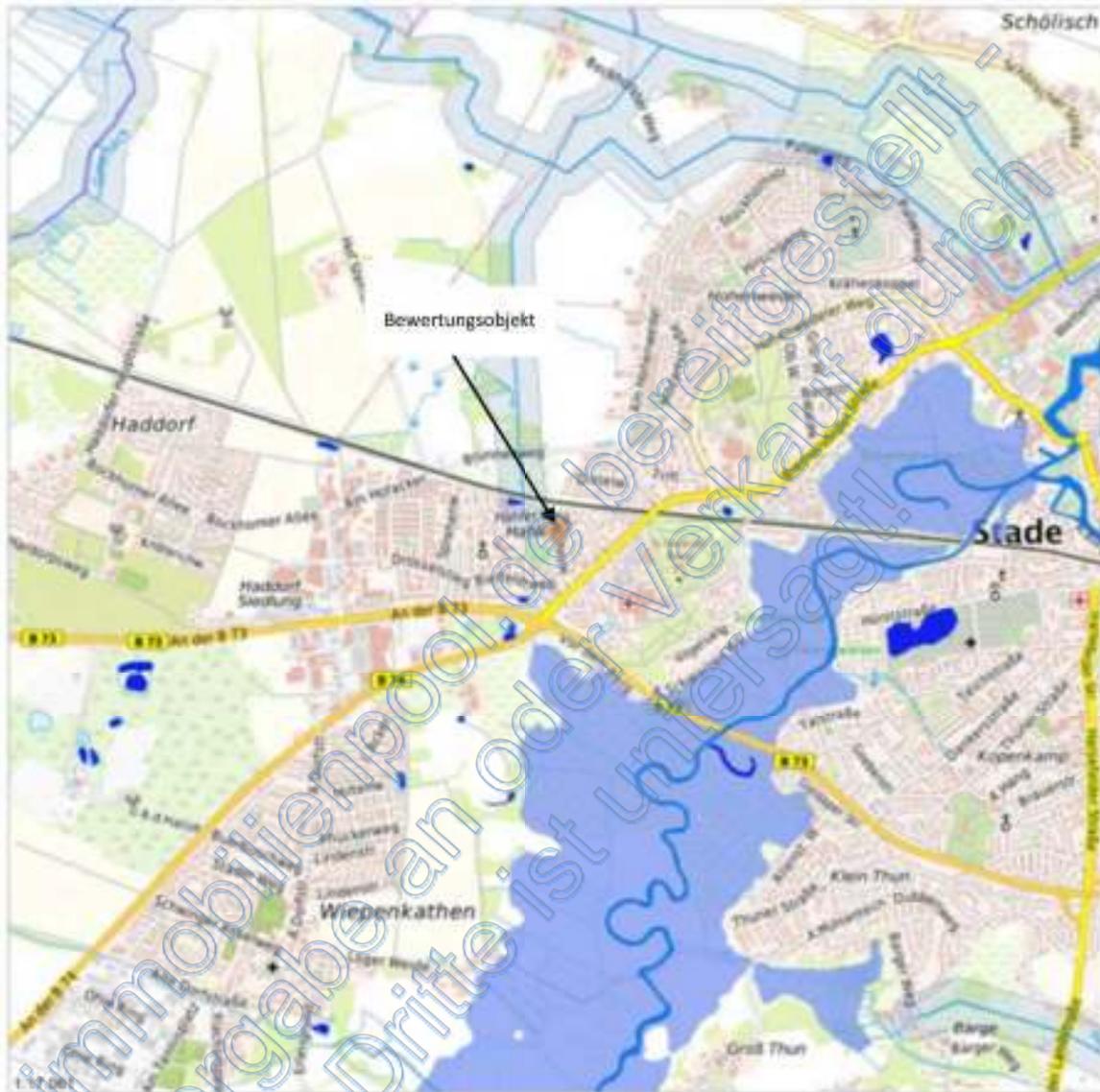
Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 08.01.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

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

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgend Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



Gefährdungsebene der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
------------	------------	------------	------------

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-requent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnisse der Gefährdungsebenen-Analyse auf der Grundlage von Datensätzen © VGH, Vorkartengrundkarte, TopoPlusOpen © Swisstopo AG / BRS 2021, Luftbilder mit Beschriftungen, Esri, DigitalGlobe, GeoEye, © Airbus DS/ESA, USDA, Aero, GeoEye, IGN, AerGIS, CNR, SIP, Swisstopo, and the ESRI User Community; Hauskoordinaten © Swisstopo AG 2021; Plannetze © Swisstopo AG / BRS 2016. Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

© on-geo 2025

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan 206/1 – Arp-Schnittger-Straße / Bremervörder Straße vom 06.03.1971) mit folgenden Festsetzungen für den unmittelbaren Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts (auszugsweise):

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- III/o Anzahl der Vollgeschoss (3) / offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl 0,3
- GFZ Geschossflächenzahl 0,9
- Es bestehen Baugrenzen / -fenster / -linien

Eine Bebaubarkeit ist demnach nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Stade ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug B-Plan

In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (09.01.2025) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 63.8-7360/16 vom 10.10.1990 – Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 20 Wohneinheiten. Genehmigt am 13.02.1991. Die Schlussabnahme erfolgte am 26.05.1992
- Nr. 63.4-7360/16 vom 10.07.1991 Einbau einer Heizungsanlage (Gaszentralheizung). Die Abnahme erfolgte am 26.05.1992

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en 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 20.12.2024 sind auf dem Flurstück des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Flurstücks des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Sanierungsgebiet

Das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich innerhalb eines förmlichen Sanierungsverfahrens, das in Abt. II des Grundbuchs unter der lfd.-Nr. 4 eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um das Sanierungsgebiet „Hahle“.

Gemäß den durchgeführten Recherchen ist das zentrale Thema der Sanierung des „Stadtviertels Hahle“, die Umgestaltung der Quartierseingänge Lerchenweg und Richeyweg, die generationsgerechte Umgestaltung des Bielfeldwegs und des Lerchenwegs/Marktplatz, die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindung sowie der Grün- und Aufenthaltsflächen/Begegnungspark.

Das Programm der Städtebauförderung wird mit dem Programm der energetischen Stadtsanierung kombiniert, um in den Gebäudebereichen einen lebenswerten, bezahlbaren und nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen.

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

- 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.)

Ob seitens der Stadt Stade, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme, eine Umlage für die Verbesserungsmaßnahmen auf die Eigentümer betroffenen Grundstücke, etc. erfolgt, kann zum Wertermittlungsstichtag nicht beurteilt werden, da dies erst nach Abschluss der Maßnahmen (ca. 2032) erfolgt. Demzufolge wird der wertrelevante Einfluss des Sanierungsvermerks auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag mit **0 EUR** angenommen. 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 (Denkmalschutz, Wohnungsbindung etc.) sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in dem vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine weiteren wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 20.12.2024 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 den öffentlichen Straßen „Richeyweg“ und „Arp-Schnittger-Straße“. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straßen „Richeyweg/Arp-Schnittger-Straße“.
- b) Die Straßen „Richeyweg“ und „Arp-Schnittger-Straße“ sind erstmals hergestellt.

2. Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Richeyweg“ und „Arp-Schnittger-Straße“ einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.

3. Straßenausbaubeiträge

Es gibt für die Hansestadt Stade derzeit keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.

4. Ausgleichsbeiträge

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:

- Umliegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser-, Boden und Deichverbände

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Richeyweg / Arp-Schnittger-Straße) an und wird zufahrts-/zuwegungstechnisch von diesen Straßen aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gasleitungen, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straßen / 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 17.10.2024 unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und unter der lfd. Nr. 4 der Sanierungsvermerk eingetragen. Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 28/24) erst nach dem Ausdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszugs in Abt. II des Grundbuchs eingetragen wurde.

Gemäß Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vom 27.08.1970, besteht die Belastung des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt darin, dass die Berechtigte (Gewerkschaft Britta, heute die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, geändert am 08.12.2021) eine Erdgastransportleitung, einschl. der Nebenanlagen, auf dem Grundstück verlegen, betreiben und unterhalten darf. Auf einem 10 Meter breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Ein Lage-/Übersichtsplan der den Verlauf der Leitung darstellt / wiedergibt, war in der Eintragungsbewilligung nicht vorhanden.

Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich jedoch davon aus, dass die beschränkte persönliche Dienstbarkeit keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet. Dies u. a. aus den folgenden Gründen:

- Bei dem ursprünglich belasteten Flurstück 104/14 handelt es sich um ein größeres Flurstück, das zu einem späteren Zeitpunkt in verschiedene Flurstücke aufgeteilt wurde
- Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt und den umliegenden Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass der evtl. betroffene Bereich abseits der bebauten Grundstücke mit einem entsprechenden Sicherheitsabstand verläuft

Der wertrelevante Einfluss, der unter der lfd.-Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs eingetragen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des Bewertungsobjekts kann somit mit **0 EUR** angenommen werden.

Der Eintrag unter der lfd.-Nr. 4 (Sanierungsvermerk) hat generell keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert eines Bewertungsobjekts, da es sich, wie bereits ausgeführt, nur um einen Hinweis (Sanierungsvermerk) handelt. Bei dem vermutlich später eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk handelt es sich um einen sog. Sperrvermerk, der ebenfalls keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert entfaltet.

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 Bestandsgebäude, das ursprünglich 1992 erbaut/fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Bei dem Gebäude 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 Sondereigentum) 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 CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

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

Gemäß den mir durch die WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen wurde für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt.⁵ Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energieverbrauchsausweis“ (§§ 16 ff EnEV) der auf Grundlage des Energieverbrauchs (2021-2023) erstellt wurde. Demnach beträgt der Energieverbrauch des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt rund 122 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „D“, was einem durchschnittlichen 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“. Ob ein Verbrauchsausweis einen objektiven Vergleichsmaßstab in Bezug auf die energetischen Eigenschaften darstellt, muss jedoch zumindest als fragwürdig angesehen werden, da der Verbrauch von Heizenergie insbesondere das Nutzerverhalten widerspiegelt.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁶.

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestand am Wertermittlungsstichtag eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Bewertungsobjekt. Über den Inhalt (Beginn, Laufzeit, etc.) des Mietverhältnisses und die Höhe der gezahlten Miete konnten jedoch keine Erkenntnisse gewonnen werden.

Der/die Name/n der /s Mieter/in/s werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der vorhandene Mietvertrag im vorliegenden Bewertungsfall keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert entfaltet, da im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein Ersteher gemäß § 57a ZVG ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ausüben kann.

Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung / Sondernutzungsrechte, etc.

Gemäß Einsichtnahme in die Teilungserklärung (Bewilligung vom 04. Juni 1991) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil in Höhe von 376/10.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden 20 Sondereigentumsrechte (Wohnungen) unterschiedlicher Größe mit Sondernutzungsrechten begründet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 (Sondereigentum) befindet sich im Erdgeschoss – (Mitte) des Gebäudes. Dem Sondereigentum (Wohnung) ist noch ein Abstellraum (Nr. 5) im Bereich des Kellergeschosses zugeordnet. Weiterhin besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz, ebenfalls Nr. 5.

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

§ 1/I Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung verzeichneten Einheiten sowie die zu diesen Räumlichkeiten gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne, dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- der Fußbodenbelag, der Wand-/ Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume
- die nichttragenden Zwischenwände
- die Innentüren der jeweiligen Einheiten, die Zugangstüren (Wohnungstüren), die Fensteranlagen einschließlich der Scheiben (Verglasung)
- sämtliche sonstige innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände
- die Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. ab den Wohnungsverteiler bzw. den Fall- und Strangleitungen, etc.

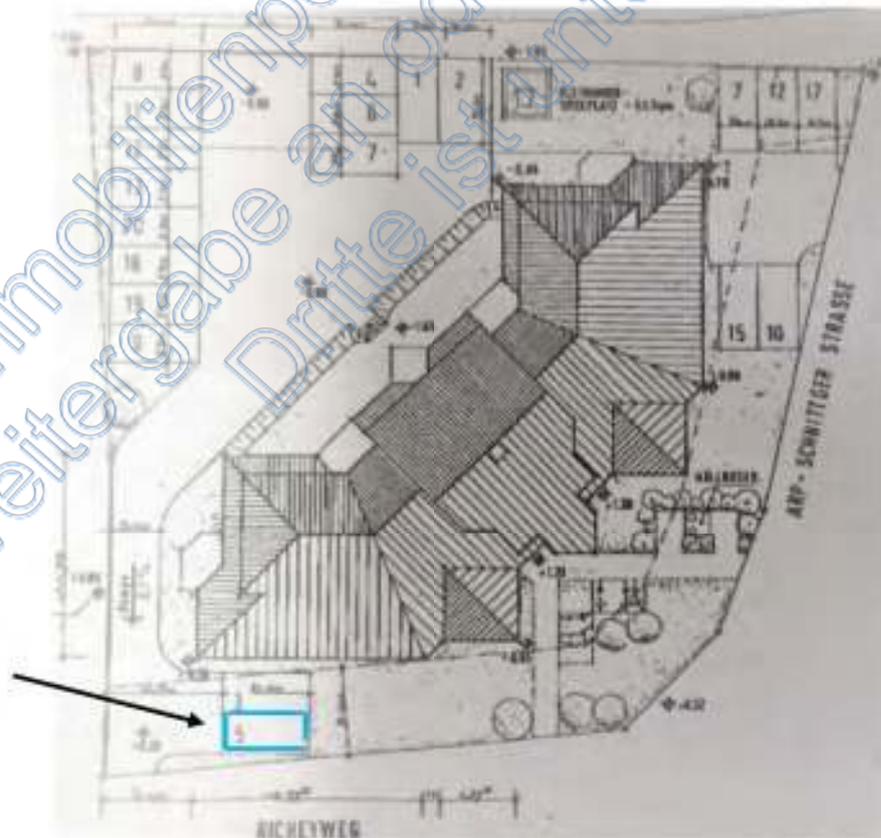
⁵ Der Energieausweis wurde am 13.09.2014 erstellt.

⁶ 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

- § 1/II Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Umfassungswauern. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen mit der Instandhaltungsrücklage und den sonstigen gemeinschaftlichen Geldern.
- § 1/III Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist
- § 2/a Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums
Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufs in der Wohnung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.
Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- § 3/a Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Die Instandsetzung und Instandhaltung von Fenstern, einschl. Glas der jeweiligen Sondereigentumsrechte (Wohnungen) obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern, auch wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handeln sollte.
Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, der Instandhaltung, Instandsetzung und der sonstigen Verwaltung der Eigentumswohnanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage in angemessener Höhe für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Übersichtsplan – Sondernutzungsrechte (Kfz-Stellplätze)

— Kfz-Stellplatz Nr. 5 (Sondernutzungsrecht)



Auszug aus der Teilungserklärung

(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Bescheinigung/en nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde durch die Verwaltung der Hansestadt Stade am 13.02.1991 erteilt.

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 dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 beträgt das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung 4.207,08 €/Jahr (350,59 EUR/Monat). Dieses Wohngeld umfasst im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebs-/Heizkostenkosten der Wohnanlage und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage (22,69 EUR/Monat), das Wohngeldausfallwagnis sowie die Verwaltervergütung (rund 299,88 EUR/Jahr).

Instandhaltungsrücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum betrug zum 31.12.2023 insgesamt rund 25.980,70 EUR, der Anteil des Bewertungsobjekts demnach rund 976,87 EUR.

geplante Maßnahmen / Sonderumlagen

An dem gemeinschaftlichen Eigentum ist, gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung, die Erneuerung der Heizungsanlage im Gespräch und soll auf der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen werden.

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 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.

Hinweis:

Wie bereits ausgeführt, konnte bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich des Bewertungsobjekts (Sondereigentum/Wohnung Nr. 5) nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand des Innenbereichs beruhen ausschließlich auf den während der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücken des Unterzeichners, den Unterlagen in der Bauakte, etc., sowie den Ergebnissen der Recherchen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

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, gesundheits-schädliche 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 (Treppenhaus, Keller) besichtigt. Der Innenbereich des Bewertungsobjekts (Wohnung Nr. 5) konnte, wie bereits ausgeführt, nicht besichtigt werden.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> 1992 - ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> 20 Stück (Insgesamt in dem Gebäudekomplex)
Anzahl der Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> Souterrain/ Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohnungen/Geschoss	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend 5 Stück (5-Spänner)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> Stahlbetonsohle /-Streifenfundamente Zweischaliges Außenmauerwerk (Hintermauerwerk, Dämmung, Luftschicht, Fassade in Sicht-/ Verblendmauerwerk) Innenwände in Porenbeton- oder Kalksandsteinausführung, verputzt
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Mischkonstruktion aus Sattel- und/oder Walmdach in Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Zwischensparrendämmung und Trockenbauverkleidung im Innenbereich, Spitzdachgauben mit Loggia im Bereich des Dachgeschosses, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupfer-Ausführung
Decken	<ul style="list-style-type: none"> Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung/Ober-/Belag Balkon/Loggien im Bereich des Erd- und der Ober-/Dachgeschosse
Treppen/ Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"> Fertigteiltreppen mit Klinker-/Belag, Treppengeländer, Wände verputzt / gestrichen Rohfußboden (ohne Boden-/Belag) im Bereich des Teilkellers

Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"> • Einflügelige Eingangstür/en (Gebäude) in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung, Überdachung, Klingeltableau im Außenbereich • Fensterelemente in den Treppenhäusern in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweifelscheibenverglasung • Türen im Bereich des Kellergeschosses in Metall-Mehrzweckausführung
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Gas-Heizungsanlage (1992) mit Warmwasserversorgung • Unterverteilungen der elektrischen Installation der einzelnen Wohnungen • Versorgungsanschlüsse der einzelnen Verbrauchsmedien mit separaten Zähleranlagen (Wasser, Strom, Heizung) für die Wohnungen • zentraler Kabel- bzw. SAT-TV Anschluss • Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Bereichen • Briefkastenanlage (Eingangsbereich) • Klingelanlage mit Gegensprechfunktion • Aufzug - vorhanden
Außenanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Kfz-Stellplätze / Zuwegungen / Zufahrt mittels Pflasterung (kleinformatig) • Rasenfläche, Baum- oder Strauchaufwuchs, • Einhausung für Müllboxen • Einfriedung mit Sichtschutzwänden oder Hecke

Fotodokumentation (Außen- und gemeinschaftlicher Bereich (innen)) Bewertungsobjekt



Gebäudeeingangsbereich



Rückwärtiger Grundstücksbereich (Kfz-Stellplätze)



Kfz-Stellplatz (Wohnung Nr. 5)



Seitlicher Grundstücksbereich (Ostseite)



Öffentlicher Bereich (Richeyweg Blickrichtung Norden)

Öffentlicher Bereich (Richeyweg Blickrichtung Süden)



Gebäudeeingangsbereich/Flur



Treppenhaus





Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Wesentliche Ausstattungsmerkmale (Wohnung / SO-Nr. 5 = Bewertungsobjekt) - Annahmen

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • Verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche und Küche gefliest
Decke/n	<ul style="list-style-type: none"> • Verputzt/tapeziert und/oder gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesen-, PVC- oder Textil-Belag
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweifelscheibenverglasung 1991
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • gestrichene / furnierte Innentüren mit Umfassungszargen • furnierte Wohnungseingangstür mit Umfassungszarge
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC/Spülkasten, Dusche und oder Badewanne, Waschbecken
Technik, sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Platten-/Flachheizkörper • Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation • Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten • Zentraler TV-Empfangsanschluss • Balkon

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohnung) können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

Ausstattungsstandard

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

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude/ die baulichen Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung überwiegend in einem, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres normalen Unterhaltungszustand. Die fortlaufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den wesentlichen Belangen durchgeführt. In welchem Zustand sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich befindet / befand kann, auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung, durch den Unterzeichner nicht abschließend beurteilt werden.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen im Bereich des Sondereigentums (Wohnung), die im Rahmen eines Eigentümer-/ Mieterwechsels anfallen (z. B. Tapezier-/ Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinreparaturen, etc.) werden nicht separat berücksichtigt, sondern im Rahmen der Bewirtschaftungskosten, bei Anwendung des Ertragswertverfahrens, ausreichend gewürdigt.

3.3.2 Gebäude-/Wohnungsaufteilung

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.

Eine Überprüfung der Wohnfläche, einschließlich der Aufteilung des Bewertungsobjekts, war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. **Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.**

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabgerechte 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.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss (Wohnung 5)	• Wohnzimmer	24,31 m ²	rund 54 m ²
	• Schlafzimmer	13,23 m ²	
	• Küche	3,58 m ²	
	• Bad	5,63 m ²	
	• Flur	4,46 m ²	
	• Abstellraum	0,54 m ²	
	• Loggia / Balkon (1/2)	2,66 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 54 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 5) beträgt insgesamt rund 54 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent (DIN 283) berücksichtigt.

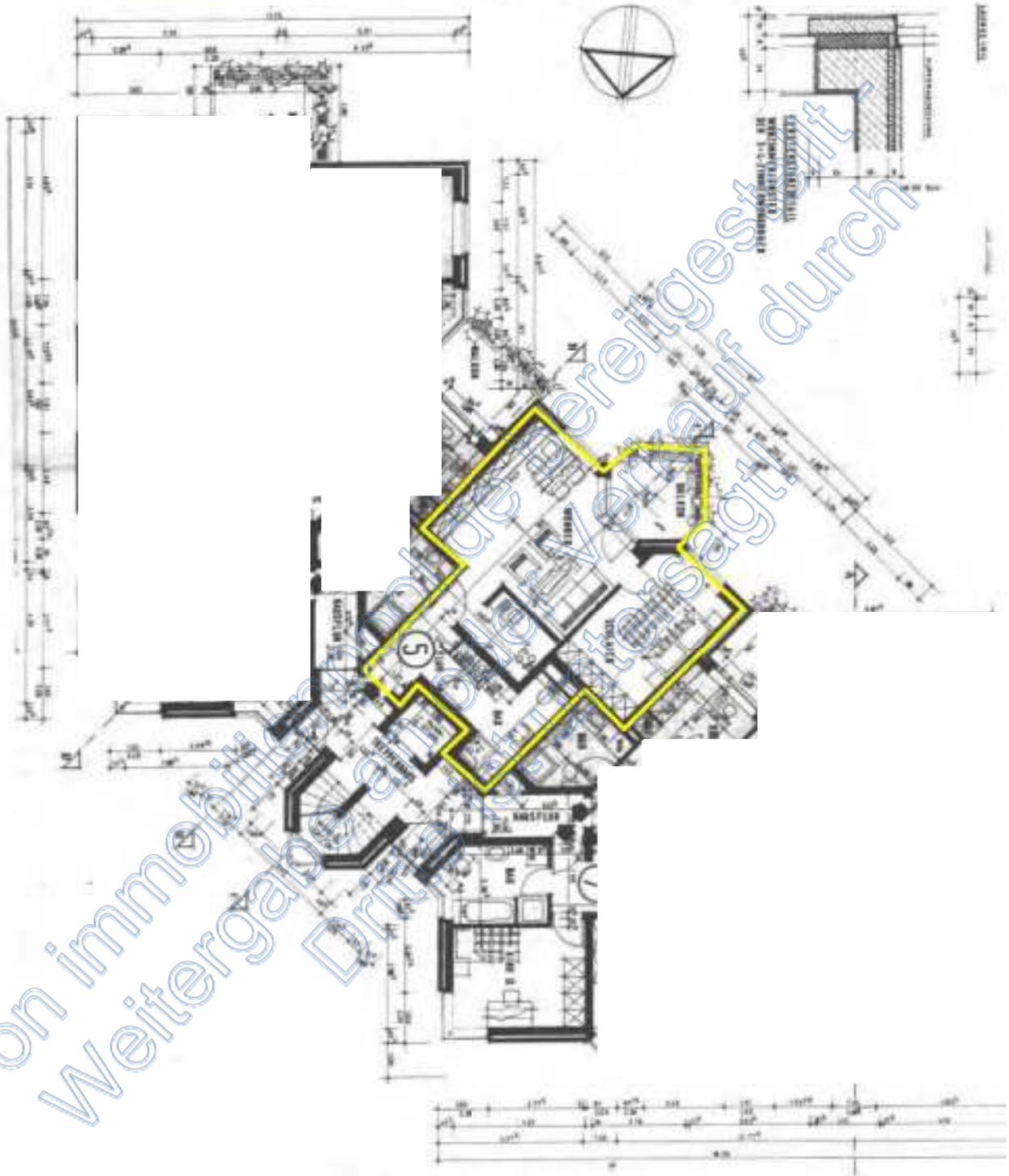
Der Balkon / die Loggia wurde, aufgrund der Nutzbarkeit (Größe, Ausrichtung, etc.), mit der Hälfte seiner / ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Kellerraums beträgt rund 6 m².

3.3.3 Zeichnungen

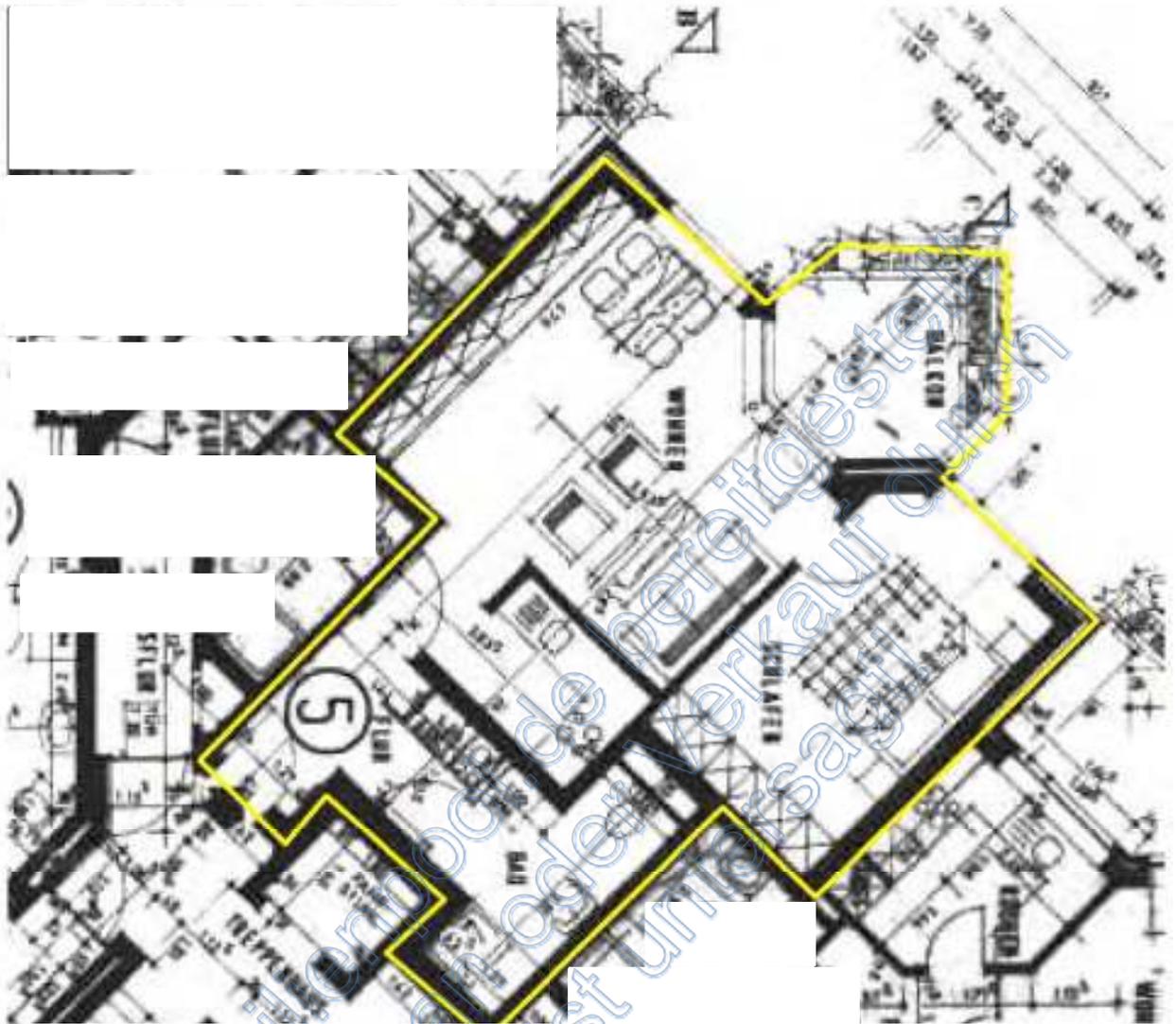
Grundriss Erdgeschoss

Wohnung / Sondereigentum Nr. 5 (Bewertungsobjekt)



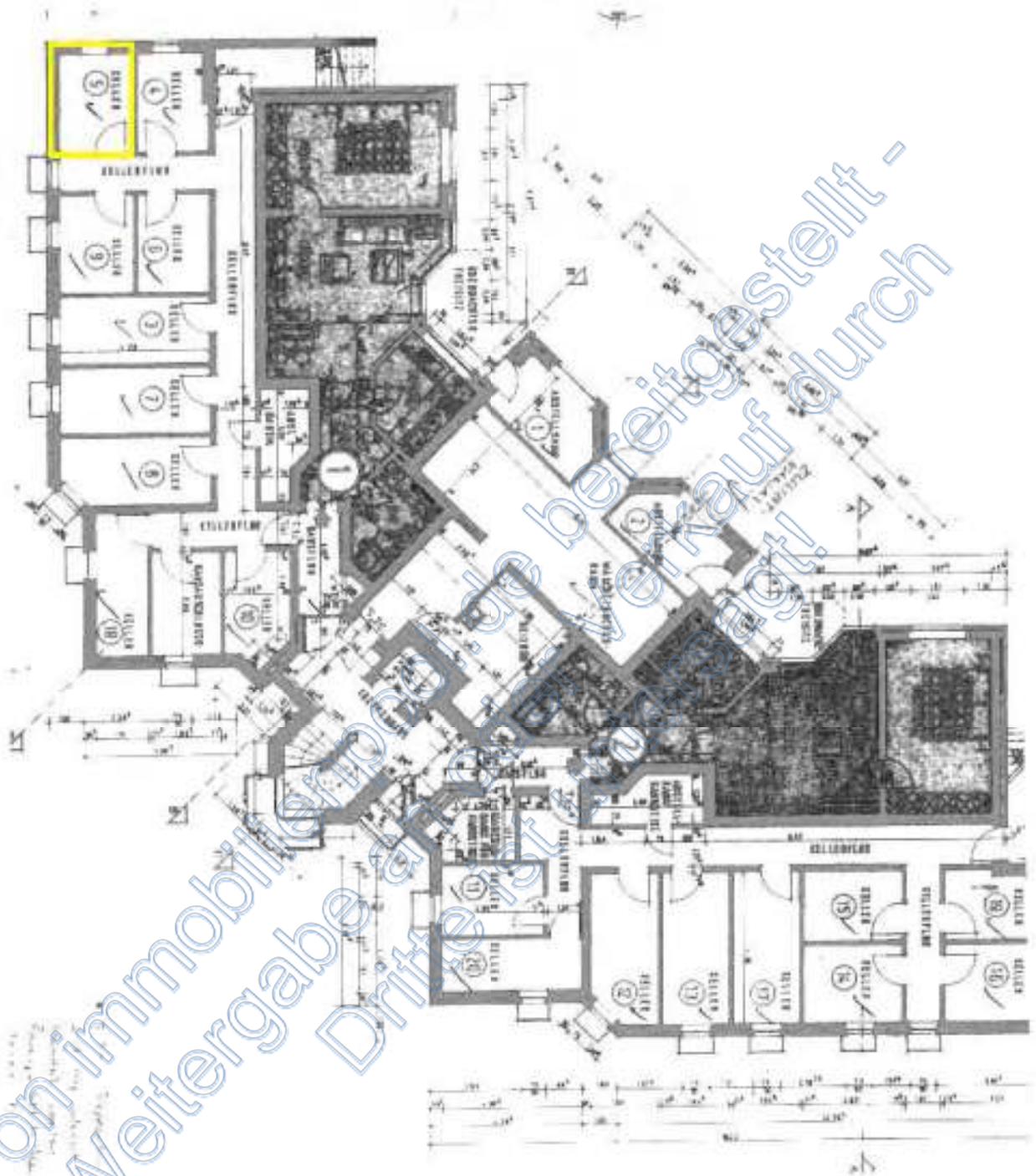
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Auszug Wohnung Nr. 5



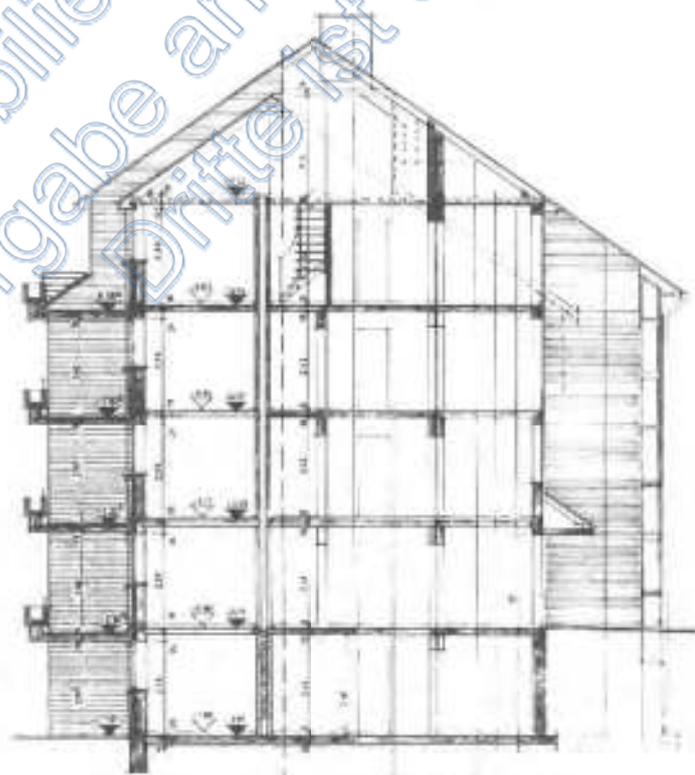
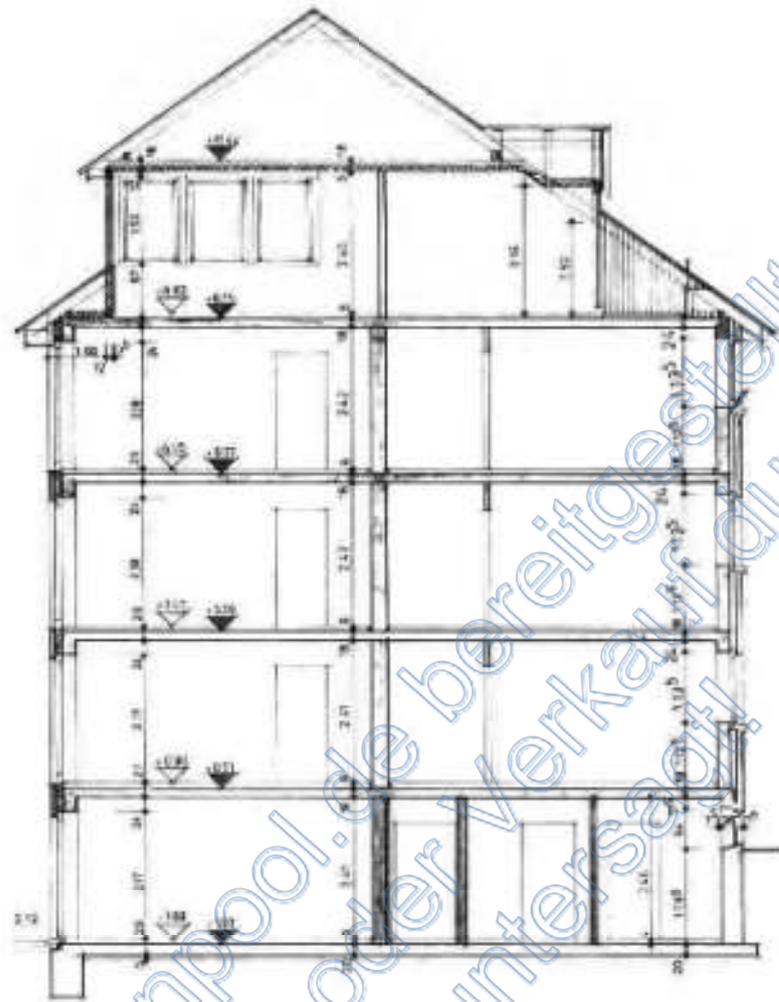
Grundriss Kellergeschoss (Abstellräume)

Abstellraum Wohnung Nr. 5



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt/e



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Ansichten

 Gebäudebereich / Sondereigentum Nr. 5 (Bewertungsobjekt)

Westansicht (Rückwärtige Ansicht)



Süd-Westansicht



Nordansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

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

Ostansicht (Vorderseite)



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 376/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte) mit Kellerraum – jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz (Nr. 5), gelegen in der Straße „Richeyweg“ 16 in 21682 Stade

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt (Souterrain/Kellergeschoss, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss) wurde ursprünglich im Jahr 1992 erbaut/fertig gestellt. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug (Barrierefreiheit). Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 20 Sondereigentumsrechten (Wohnungen) unterschiedlicher Größen.

Am Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt vermietet (Fremdnutzung).

Es handelt sich um eine Wohnlage im westlichen Bereich der Hansestadt Stade (Stadtteil Hahle) mit einer normalen Infrastruktur. Das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Die Wohnungskonzeption (Größe, Anzahl der Zimmer, Ausstattung, Balkon) kann als marktgerecht / marktgängig für dieses Teilmarktsegment eingestuft werden. Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts ist nach meiner Auffassung unter Vermietungsaspekten (rendite-/ anlageorientiert) einzustufen.

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Lage, Baujahr des Gebäudes, Größe und Zugschnitt der Wohnung) sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für das Teilmarktsegment Wohnungseigentum im Bereich der Hansestadt Stade, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden.

Der Umstand der nicht möglichen Innenbesichtigung (Risikofaktor) des Bewertungsobjekts (Wohnung) wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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 wurde 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.⁷

⁷ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis Verlag 2023, V- Seite 2.430 Rnd.-Nr. 79

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

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

Das in der ImmoWertV normierte Vergleichswertverfahren kommt bei der Ermittlung des Bodenwertanteils (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
*	Barwertfaktor
=	Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert
+	Bodenwert/-anteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
=	Ertragswert

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

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

Der Barwertfaktor ergibt sich gemäß der nachfolgenden Formel wie folgt:

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

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

Hinweis:

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

4.2.1 Rohertrag

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

Bei der Ermittlung dieses marktüblichen Ertrags (hier wird die marktübliche Nettokaltmiete zugrunde gelegt) geht man im Allgemeinen von der aktuell (am Wertermittlungstichtag) gezahlten Miete aus und überprüft diese anhand von Vergleichsmieten oder eines Mietspiegels auf Orts-/Marktüblichkeit. Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag vermietet. Informationen/Erkenntnisse über die Miethöhe (Netto-Kaltmiete, Nebenkosten, etc.) konnten jedoch nicht gewonnen werden.

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende/n Netto-Kaltmiete/n wird/werden im vorliegenden Bewertungsfall daher auf Grundlage des IVD-Preisspiegels 2024 für Wohnimmobilien im Bereich der Hansestadt Stade, der Mietwertübersicht auf dem Portal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Stade⁸, 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 ⁹	Mietwertübersicht ¹⁰ IVD-Preisspiegel ¹¹	Internet ¹² eigene Erfahrungswerte
2 Zimmer	40 - 60 m ²	8,60 - 9,25 EUR/m ²	Ø 8,50 - 11,50 EUR/m ² 7,50 - 9,50 EUR/m ²	7,50 - 12,40 EUR/m ² 8,50 - 12,00 EUR/m ²

Ich halte folgende Mietansätze zur Ableitung des Rohertrags für angemessen:

- Wohnung: 10,50 EUR/m²

Folgende Einflussfaktoren wurden berücksichtigt:

positiv

- marktgängige Wohnungsgröße
- Balkon vorhanden
- Kfz-Stellplatz vorhanden
- Barrierefrei (Lage im EG und Aufzug vorhanden)

negativ

- Allgemeines soziales Umfeld innerhalb des Wohngebiets

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche	Miete	Rohertrag/Jahr
Wohnung	10,50 EUR/m ²	54 m ²	567 EUR/Monat	6.804 EUR/Jahr
Kfz-Stellplatz	30 EUR/Monat	1 Stück	30 EUR/Monat	360 EUR/Jahr
		gesamt	597 EUR/Monat	7.164 EUR/Jahr

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Wohnung / Sondereigentum Nr. 5 mit Kfz-Stellplatz) beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 7.164 EUR/Jahr.

⁸ Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mieten

⁹ wie Fußnote 8

¹⁰ Wohnpreis.de / Immoscout, etc. (Durchschnittswert)

¹¹ IVD-Preisspiegel 2024 Stade, einfacher Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 70 m² (2 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

¹² wie Fußnote 10

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 unterteilt sich wie folgt:

Kostenposition	EUR/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	471	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 471 EUR/Jahr für die WEG-/Miet-Verwaltung angesetzt ¹³ (425 EUR für die Wohnung und 46 EUR für den Kfz-Stellplatz).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	857	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (54 m ²) in Höhe von rund 13,92 EUR/Jahr/m ² (11,70 EUR/m ² x 19,0 % = 13,92 €/m ² x 54 m ² = 752 EUR/Jahr) angesetzt. Für den Kfz-Stellplatz wird ein Ansatz von 105 EUR/Jahr angesetzt.
Mietausfallwagnis	143	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 = 7.164 EUR x 2 % = 143 EUR).
insgesamt	1.471	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungsstichtag rund 1.471 EUR/Jahr und entsprechen rund 20,5 Prozent des Rohertrags, was unter der Berücksichtigung der Art, des Alters, der Bauweise, der Ausstattung etc. als angemessen erscheint und aufgrund der erforderlichen Modellkonformität¹⁴ auch zwingend angesetzt werden muss.

¹³ Gemäß Modell erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01.01.2021 zu 10/2024 (19 Prozent).

¹⁴ 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 und hat sich im Allgemeinen, aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen, deutlich verringert.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich im Jahr 1992 erbaut (Bzugsfertigkeit) 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 Kleiber¹⁵:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des Modells (Anlage 2 der ImmoWertA – Punktetabelle des Modernisierungsgrades), mit rund **37 Jahre** angenommen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren¹⁶ und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 37 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1992, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht:

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 37 Jahre} = \text{Alter: 33 Jahre}$$

$$2025 - 33 = 1992 \text{ (bewertungsrelevantes / ursprüngliches Baujahr)}^{17}$$

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.

¹⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁶ 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 (Modellkonformität § 10 ImmoWertV).

¹⁷ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich 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 das Jahr 2024 für Wohnungseigentum¹⁸ für Eigentumswohnungen im Bereich des Elbe-Weser-Dreiecks ein \emptyset Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,94 Prozent (Spanne 2,10 bis 4,75 Prozent) abgeleitet. Die Ermittlung / Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung. Da es sich bei diesem Zinssatz jedoch um einen \emptyset -Wert handelt, der auf Auswertungen aus dem Jahr 2024 für das gesamte Elbe-Weser-Dreieck¹⁹ basiert, 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 2025)	Wohnungseigentum	1,5 - 4,5 %

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

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

Auf Grundlage der aufgeführten Erfahrungswerte aus der Literatur, der IVD-Empfehlung und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Modells des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, ergibt sich daraus zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von rund 1,5 bis 4,75 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 1,00 Prozent und die Obergrenze der Spanne des Liegenschaftszinssatzes auf 3,50 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).

¹⁸ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/liegenschaftszinssaetze/eigentumswohnungen/

¹⁹ Der Bereich des Elbe-Weser-Dreiecks umfasst die Landkreise Cuxhaven, Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg/W. und Stade.

Risikofaktoren	Ausprägung			Gewicht	Note
	0	1	2		
Noten					
Lage	Sehr gut	gut	einfach	0,2	1,2
Ausstattung	über mittel	mittel	unter Mittel	0,1	1,2
Wohnungsgröße	zeitgemäß	kleiner als zeitgemäß	größer als zeitgemäß	0,2	0,5
Energetische Eigenschaft	Über Durchschnitt	Durchschnitt	Unter Durchschnitt	0,2	1,0
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,3

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 1,00 bis 3,50 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 1,00 + \frac{(0,2 \times 1,2 + 0,1 \times 1,2 + 0,2 \times 0,5 + 0,2 \times 1,0 + 0,3 \times 1,3) \times (3,50 - 1,00)}{2} \approx 2,3125\%$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **2,31 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 2,31 % und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **24.694**.

4.2.3 Bodenwert/-anteil

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 1.591 m², der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts 376/10.000stel.

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen wurde für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgender Bodenrichtwert abgeleitet:

- Stichtag Bodenrichtwert : 01.01.2024²⁰
- Bodenrichtwert : 175 EUR/m² (erschließungsbeitragsfrei)
- Entwicklungsstufe : baureifes Land
- Entwicklungs-/Sanierungszustand : sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (E)²¹
- Art der Bebauung : Wohnbauflächen
- Ergänzung der Nutzung : Mehrfamilienwohnhäuser

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Grundstücksgröße, Geschoss-, Grundflächen- oder Baumassenzahl - GFZ / GRZ / BMZ) wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der Lage, der Größe und der Art der Bebauung (Mehrfamilienwohnhaus) des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, gehe ich davon aus, dass alle wertrelevanten Einflussfaktoren in dem durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwert/-anteils enthalten und keine Anpassungen erforderlich sind.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert-(Anteil) für das Bewertungsobjekt:

	Bodenrichtwert	175 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	1.591 m ²
=	Bodenwert (Gesamtgrundstück)	278.425 EUR
x	Miteigentumsanteil	376/10.000
=	Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts	10.469 EUR
	gerundet	10.500 EUR

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 10.500 EUR.

Es wird an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse jedoch gezeigt, dass der Bodenwert im vorliegenden Fall keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert hat.

²⁰ Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

²¹ Hierbei handelt es sich um den sanierungsunbeeinflussten Wert – ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Rohertrag	7.164 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.471 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	5.693 EUR/Jahr
- Bodenwertanteilsverzinsung ²²	243 EUR/Jahr
= Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	5.450 EUR/Jahr
x Barwertfaktor	24,694
= Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	134.594 EUR
+ Bodenwert/-anteil	10.500 EUR
= vorläufiger Ertragswert	145.094 EUR

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 145.094 EUR

4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor) der Wohnung berücksichtigt werden. Wie bereits mehrfach im Gutachten dargestellt, war am Tag der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung der Wohnung (Bewertungsobjekt) möglich. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Wohnung sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen.

Somit ist in der Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene Abweichungen bezüglich der Ausstattung und der Instandhaltung in der Wohnung würden nicht in die Wertermittlung einfließen bzw. nicht ausreichend gewürdigt. Deshalb halte ich es für sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von rationell sowie wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Preisfindung einfließen lassen würden.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes, unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes und der Größe der Wohnung, halte ich einen Risikoabschlag von **6.700 EUR** (rund 5 Prozent des Gebäude-/Wohnungsertragswerts = 134.594 EUR) für angemessen.

4.2.9 Ertragswert

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

Vorläufiger Ertragswert	145.094 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-6.700 EUR
= Ertragswert gerundet	138.394 EUR 138.000 EUR

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 138.000 EUR.

²² Die Bodenwertanteilsverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Liegenschaftszinssatz $10.500 \text{ EUR} \times 0,0231 = 243 \text{ €/J}$.

4.3 Sensitivitätsanalyse

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

Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwerts, der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwertanteil²³ in Höhe von 10.500 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
5.250 EUR	136.139 EUR	Abschlag 50 %
10.500 EUR	138.394 EUR	Ansatz
15.750 EUR	140.649 EUR	Zuschlag 50 %

Bei Abweichungen des Bodenwerts/-anteil um 50 Prozent, ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die je rund 1,6 Prozent betragen.

Restnutzungsdauer

Zur Überprüfung des Einflusses der Restnutzungsdauer auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung der Restnutzungsdauer²⁴ um 5 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung/Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
32 Jahre	126.134 EUR	Verkürzung 5 Jahre
37 Jahre	138.394 EUR	Ansatz
42 Jahre	149.331 EUR	Verlängerung 5 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 37 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 9,0 bzw. 8,0 Prozent betragen.

Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes²⁵ um 0,5 Prozent-Punkte in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
1,81 Prozent	151.274 EUR	Reduzierung um 0,5 %-Punkte
2,31 Prozent	138.394 EUR	Ansatz
2,81 Prozent	126.999 EUR	Erhöhung um 0,5 %-Punkte

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent-Punkte (Ausgangswert 2,31 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 9,3 bzw. 8,2 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.“

²³ vgl. Ausführungen Seite 39

²⁴ vgl. Ausführungen Seite 36

²⁵ vgl. Ausführungen Seite 37/38

4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle

Datengrundlage

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

- Räumliche Lage: Stade (ohne Altländer Viertel, etc.)
- Gebäudeart: Eigentumswohnungen
- Auswerteperiode: ab 01.01.2022 bis Wertermittlungstichtag
- Wohnfläche: 54 m²

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden mir insgesamt 19 Kaufpreise aus dem Zeitraum 07.2022 bis 01.2025 von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) im Bereich der Hansestadt Stade zur Verfügung gestellt, die in den einigen wesentlichen Einflusskriterien mit denen des Bewertungsobjekts überschlägig übereinstimmen.

Die Spanne der 19 Kaufpreise reicht von **1.923 EUR/m² = Minimum bis 3.611 EUR/m² Wohnfläche = Maximum** (Kaufpreisspanne von 100.000 EUR bis 195.000 EUR bei einer Spanne der Wohnfläche zwischen 41 und 60 m²).

Nach einer Überprüfung der einzelnen Kaufpreise zur Ableitung des Vergleichswerts werden im vorliegenden Fall alle 19 Kaufpreise für die Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen.

Für die unterschiedlichen Größen der Wohnungen (Wohnfläche) der Kaufobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt erfolgt eine hilfswise Anpassung mit den Faktoren die in den Landesgrundstücksmarktdaten²⁶. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit dem Niedersächsischen Immobilienindex (monatlich) für Wohnungseigentum (NIPIX)²⁷ angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Nr.	Kauf Datum	Baujahr modifiziert	WFL m ²	Kaufpreis EUR	KP relativ EUR/m ²	WFL-Faktor	Zeit-Faktor	angepasst EUR/m ²
1	06.07.2022	1990	54	168.000	3.111	0,869	1,000	2.703
2	03.08.2022	1990	54	195.000	3.611	0,869	1,000	3.138
3	15.08.2022	1994	54	185.000	3.426	0,869	1,000	2.977
4	24.02.2023	1998	48	159.900	3.331	0,979	1,000	3.261
5	15.03.2023	2004	44	134.000	3.045	1,026	0,990	3.094
6	25.05.2023	1990	54	147.000	2.722	1,026	1,000	2.793
7	05.07.2023	1989	41	110.000	2.683	1,061	0,990	2.819
8	12.07.2023	1993	52	100.000	1.923	1,061	1,000	2.040
9	20.07.2023	1991	59	132.000	2.237	1,061	1,000	2.373
10	22.09.2023	1985	57	120.000	2.105	1,061	1,000	2.233
11	21.12.2023	1998	58	145.000	2.500	1,085	1,000	2.713
12	28.12.2023	1995	50	135.000	2.700	1,085	1,000	2.930
13	26.03.2024	1995	56	135.000	2.411	1,037	1,000	2.500
14	19.09.2024	1991	60	120.000	2.000	1,000	1,005	2.010
15	20.09.2024	1991	60	125.000	2.083	1,000	1,005	2.093
16	04.12.2024	1998	48	165.000	3.438	1,000	1,000	3.438
17	19.12.2024	1986	57	145.000	2.544	1,000	1,000	2.544
18	23.12.2024	1995	55	145.000	2.636	1,000	1,000	2.636
19	14.01.2025	1987	57	175.000	3.070	1,000	1,000	3.070
Median²⁸		1991	54	145.000	2.683	1,000	1,000	2.713

²⁶ vgl. Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen

²⁷ vgl. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex> (NIPIX quartalsweise für das Hamburger Umland = Zeitanpassung)

²⁸ Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Vergleichswerte (angepasste Kaufpreise) liegt. Der Median teilt also die Vergleichswerte in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

Der relative Wert (EUR/m² Wohnfläche) der 19 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Median-Wert rund 2.683 EUR/m² (ohne Anpassung der Wohnfläche und des Kaufzeitpunkts). Unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche und die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte beträgt der relative Vergleichswert (Median-Wert) rund 2.713 EUR/m², bei einer Standardabweichung in Höhe von 408,28 EUR/m² (\pm 15,52 Prozent).²⁹

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

Ausgangswert	2.713 EUR/m ²
x Wohnfläche	54 m ²
= vorläufiger Vergleichswert	146.502 EUR
x Marktanpassung ³⁰	1,00
= Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	146.502 EUR
\pm Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung ³¹	-6.700 EUR
= Vergleichswert gerundet	139.802 EUR 140.000 EUR

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus 19 Kaufpreisen von Eigentumswohnungen im Bereich der Hansestadt Stade (Zeitraum 07.2022 bis 01.2025), beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 140.000 EUR und liegt rund 2.000 EUR (\pm rund einem Prozent) über dem ermittelten Ertragswert (138.000 EUR).

Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Bewertungsfall bei der Vergleichswertermittlung nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. in den nicht ausreichend differenzierbaren wertrelevanten Einflussfaktoren zwischen den Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung (realisierte Kaufpreise) und den tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (u. a. 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, auch wenn die sich ergebenden Werte (Ertrags-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen.

²⁹ Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte eines Merkmals rund um dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel). Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt.

³⁰ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Aktualität der Kaufpreise nicht erforderlich. Die zeitliche Anpassung der zurückliegenden Kauffälle erfolgte bereits mit Hilfe des NIPIX (quartalsweise).

³¹ Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.8. – Seite 40

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestand am Wertermittlungsstichtag eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Bewertungsobjekt. Über den Inhalt (Beginn, Laufzeit, etc.) des Mietverhältnisses und die Höhe der gezahlten Miete konnten jedoch keine Erkenntnisse gewonnen werden.

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 Eindrücken die während des Ortstermins gewonnen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb in dem Bewertungsobjekt geführt wird.

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) erstellt³². Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energieverbrauchsausweis“ (§§ 16 ff EnEV) der auf Grundlage des Energieverbrauchs (2021-2023) erstellt wurde. Demnach beträgt der Energieverbrauch des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt rund 122 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „D“, was einem durchschnittlichen 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 Zwangsversteigerung³³.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 08.01.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 20.12.2024 sind auf dem Grundstück (Flurstück) mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

³² Der Energieausweis wurde am 13.09.2024 erstellt.

³³ 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 wert-relevanten 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 Geschäfts-verkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – 376/10.000stel Miteigentumsan-teil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Mitte) mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz – jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplans – das Ertragswertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, da dieses Verfahren die höchste Relevanz besitzt und die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts an-gemessen berücksichtigt werden konnten. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Rohertrag/ Netto-Kaltniete, Bewirtschaftungskosten) und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz (dieser enthält u. a. die Marktanpassung) abgeleitet/ermittelt und begründet. Der Risikofaktor für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts (Wohnung Nr. 5) wurde unter den besonderen objektspe-zifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Immobilienmarkt für das Bewertungsobjekt am Wertermitt-lungsstichtag wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte direkte Vergleichswert (dieser wurde auf Grundlage von 19 Kaufpreisen von Wohnungen im Bereich der Hansestadt Stade aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt) plausibilisiert den ermittelten Er-tragswert und somit das Ergebnis überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – 376/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kel-lerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz – jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplans, gelegen in der Straße „Richeyweg“ 16 in 21682 Stade – zum Wertermittlungsstichtag 16. Januar 2025 mit rund

138.000 EUR

angenommen werden.

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

lfd.-Nr. 1 – beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitung)	0 EUR
lfd.-Nr. 4 – Sanierungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg / Hamburg, den 05. März 2025



Torsten
Reschke

Digitaler Unterschriftstempel
Firma: DIAZert
EK: C=DE, E=info@dia-
reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 05.03.2025 17:21:34 +01:
00

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