

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!**

Dornbuscher Straße 64  
21706 Drochtersen

Tel.: 04143/9383994  
E-Mail: info@sv-freudenthal.de



# Verkehrswertgutachten

nach § 194 Baugesetzbuch,

für die Eigentumswohnung 64A, 1. Obergeschoss links,  
in der Straße Mühlenweg 54, 21683 Stade-Bützfleth



Luftbild Lage Bewertungsobjekt im Wohnblock

Rückseite Bewertungsobjekt

## Aktenzeichen des Gerichts 71 K 18/25

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.01.2026 ermittelt mit:

**78.500,00 €**

In Worten: achtundsiebzigtausendfünfhundert Euro

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 71 Seiten, einschließlich Deckblatt. Darin sind 25 Seiten Anlagen enthalten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Thema</b>		<b>Seite</b>
<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten und Wertermittlungsergebnisse</b>		<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Datengrundlage	3
1.2	Bauteile/Baustoffe/Kontamination	3
1.3	Flächen/Massen	3
1.4	Nachvollziehbarkeit der Berechnungen	3
1.5	Rechtliche Bestimmungen/Genehmigungen	3
1.6	Rechtliche Grundlagen	4
1.7	Geltendmachung von Rechten	4
1.8	Urheberrecht	4
<b>2.</b>	<b>Auftrag</b>	<b>5</b>
2.1	AuftraggeberIn	5
2.2	Auftragsumfang und Zweck des Auftrages	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
<b>3.</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>6</b>
3.1	Grundbuchrechtliche Angaben	6
3.2	Beschreibung der Grundstückslage	8
3.2.1	Großräumige allgemeine (Makrolage)	8
3.2.2	Kleinräumige (Mikrolage)	9
3.2.3	Zusammenfassende Beurteilung der Lage	10
3.3	Beschreibung des Grund und Bodens	11
3.4	Beschreibung der baulichen Anlagen, nebst Außenanlagen	15
3.4.1	Vorbemerkung und allgemeine Angaben	15
3.4.2	Gebäudehülle, Außenansichten mit besonderen und sonstigen Bauteilen	17
3.4.3	Gebäudekern	19
3.4.4	Grundrissbeschreibung	22
3.5	Außenanlagen	23
3.6	Informationen zur Wohnungseigentümergeinschaft	24
3.7	Sonstige und besondere objektspezifische Merkmale	26
3.8	Baumassen/Größen der baulichen Anlagen	28
3.8.1	Berechnung der Wohn- und Nutz- und Verkehrsfläche	28
3.9	Zusammenfassung und Beurteilung	29
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>30</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2	Bodenwertermittlung	31
4.3	Vergleichswertverfahren	33
4.3.1	vorläufiger Vergleichswert	34
4.3.2	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	37
4.3.3	Vergleichswert des Bewertungsobjektes	38
4.4	Plausibilisierungen	40
4.4.1	Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen	40
4.4.2	Vergleichsfaktoren	41
4.4.3	Gegenüberstellung der Plausibilisierungsergebnisse	42
<b>5.</b>	<b>Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen</b>	<b>43</b>
5.1	Definition des Verkehrswertes	43
5.2	Ableitung des Verkehrswertes	43
5.3	Schlussfolgerung	44
<b>6.</b>	<b>Stellungnahme zu den im Beschluss gestellten Fragen</b>	<b>45</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>47</b>

## Zusammenfassung wesentlicher Daten und Wertermittlungsergebnisse

<b>Gutachtenrahmendaten</b>	Verkehrswertgutachten nach §194 Baugesetzbuch
Aktenzeichen	71 K 18/25
Abschluss der Recherchen	23.01.2026
Datum der Gutachtenfertigstellung	27.01.2026
Gesamtseitenzahl, Anlagen	Insgesamt 71 Seiten, inkl. Deckblatt, davon 25 Seiten Anlagen
Anzahl Ausfertigungen	3 Ausfertigungen gebunden 1 Ausfertigung ungebunden 1 Ausfertigung digital
<b>Angaben zum Objekt</b>	
<b>Grundstück</b>	
Grundstücksfläche	31.460 m <sup>2</sup> , Miteigentumsanteil 337/100.000
Flächenart	Gebäude- und Freifläche
Erschließungszustand	Voll erschlossen; erschließungsbeitragsfrei
Zustand und Entwicklung	Baureifes Land
Zulässige bauliche Nutzbarkeit	Allgemeines Wohngebiet
Planungsgrundlage	Bebauungsplan BUE Nr. 4
Wertrelevante Nutzung	Wohngebäude
Katasterbezeichnung	Amtsgericht Stade Grundbuch von Bezirk Bützfleth, Blatt 2395, Flur 10, Flurstück 149/23
<b>Gebäude</b>	
Objektart	Wohnhaus
Objektadresse	Mühlenweg 54 21683 Stade WHG 64A
Wohnfläche	Ca. 75 m <sup>2</sup>
Aufteilung	Erdgeschoss, 1.-3. Obergeschoss, Dachgeschoss
Kfz-Stellplätze	Freistellplätze vorhanden
Ursprüngliches Baujahr	1972/1973
<b>Wertrelevante Stichtage</b>	
Wertermittlungsstichtag	06.01.2026
Qualitätsstichtag	06.01.2026
<b>Bodenwertermittlung</b>	
Bodenwert	7.000,00 €
<b>Sachwertverfahren</b>	
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	Sicherheitsabschlag 5% = 4.000,00 €
Vergleichswert (inkl. Bodenwert)	78.500,00 €
<b>Plausibilitätskontrollen</b>	
Mittlere Kaufpreise	passend
Vergleichsfaktor	passend
<b>Verkehrs-/Marktwert</b>	<b>78.500,00 €</b>

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Datengrundlage**

Die im Rahmen der Gutachtenerstellung zugrunde gelegten Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (Grund und Boden sowie bauliche Anlagen) fundieren auf Daten und Unterlagen, welche durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und von der Sachverständigen eingeholt worden sind. Die zur Verfügung gestellten Daten werden als zutreffend und aktuell vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Daten hat stichpunktartig stattgefunden, sofern es mir möglich war. Weitere Gegebenheiten konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und stichpunktartig plausibilisiert werden.

### **1.2. Bauteile/Baustoffe/Kontamination**

Es erfolgte auftragsgemäß eine visuelle Untersuchung im Rahmen der Ortsbesichtigung, bei der keine zerstörenden Untersuchungen, wie Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, sowie keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden. Dementsprechend können Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe lediglich auf Basis der erfolgten Auskünfte erfolgen. Für eine explizite Prüfung der vorgenannten Aspekte verweise ich auf das Tätigkeitsfeld des Bausachverständigenwesens. Sofern im Verlauf nicht gesondert erwähnt, wird ungeprüft unterstellt, dass weder Beeinträchtigungen noch Gefährdungen durch anhaltende Gebrauchsuntauglichkeiten bestehen. Genauso wird die Freiheit von Kontamination des Bewertungsobjektes sowie des Grund und Bodens ungeprüft unterstellt.

### **1.3. Flächen/Massen**

Die verwendeten Flächen und Massen wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen und im Rahmen des Ortstermins, sofern möglich, stichpunktartig auf Plausibilität überprüft. Sollten Abweichungen zu den vorliegenden Daten festgestellt worden sein findet eine Erwähnung an den entsprechenden Stellen im Gutachten statt.

### **1.4. Nachvollziehbarkeit der Berechnungen**

Es kann in der Nachvollziehbarkeit der Berechnungen zu Abweichungen kommen, da in der Darstellung auf maximal drei Nachkommastellen gerundet wurde. Im Rahmen der internen Berechnung können mehr Nachkommastellen einbezogen worden sein.

### **1.5. Rechtliche Bestimmungen/Genehmigungen**

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und Dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen wurden nicht überprüft, sofern nicht anders im Verlauf aufgeführt. Somit wird sowohl die formelle als auch die materielle Legalität sämtlicher baulicher Anlagen vorausgesetzt. Auf Gegebenheiten aus der Bauakte wird an entsprechender Stelle eingegangen. Zudem wurden weitere Angaben von den zuständigen Stellen eingeholt und auf Plausibilität überprüft.

## 1.6. Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung dieses Gutachtens, basieren auf den jeweils gültigen Fassungen der folgenden Rechtsnormen:

Rechtsnormen	
- Baugesetzbuch (BauGB)	- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	- DIN 277
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	- Bewertungsgesetz (BewG)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)	- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)	

## 1.7. Geltendmachung von Rechten

Rechte und Pflichten können lediglich zwischen den vertragsschließenden Parteien (AuftraggeberIn und Sachverständige) gegenseitig geltend gemacht werden.

## 1.8. Urheberrecht

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in dem Auftrag genannten Zweck und darf keinesfalls für anderweitige Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenso keinesfalls von anderen Personen, als dem Auftraggeber und der Sachverständigen genutzt werden. Die Unterzeichnerin hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von beispielsweise einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Verfasserin. Dasselbe gilt auch für abgebildete Kartenausschnitte, Übersichtspläne, Liegenschaftskarten und Ähnliches. Diese sind urheberrechtlich durch Dritte geschützt und dürfen weder veröffentlicht noch weitergegeben oder vervielfältigt werden. Des Weiteren gilt das Urheberrecht auch für dargestellte Aufnahmen des Außen- und Innenbereichs des Bewertungsobjektes. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

## 2.0 Auftrag

### 2.1 AuftraggeberIn

Mittels Beschluss vom 23.09.2025, wurde die Sachverständige Tamara Freudenthal vom Amtsgericht Stade, im Rahmen des Geschäftsvorgangs 71 K 18/25, mit der Verkehrswertermittlung nach §194 Baugesetzbuch, gemäß §74a, Abs. 5 ZVG, für das Bewertungsobjekt beauftragt.

### 2.2 Auftragsumfang und Zweck des Auftrages

Das Gutachten wird im Rahmen eines Zwangsersteigerungsverfahrens erstellt und soll nach Gutachten nach §194 Baugesetzbuch und der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 erstellt werden.

Da der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung vom 06.01.2026.

Die Recherchen zum Gutachten konnten am 23.01.2026 vollständig abgeschlossen werden.

### 2.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 06.01.2026 gegen 09:30 Uhr statt und dauerte rund 20 Minuten. Anwesend war der zuständige Rechtspfleger, sowie die Sachverständige Tamara Freudenthal. Zum Zeitpunkt der Besichtigung herrschten winterliche Verhältnisse, sodass detaillierte Aussagen zu den schneebedeckten Außenbereichen nicht getroffen werden können.

**Es konnten ausdrücklich lediglich der Außenbereich, sowie Teile der allgemeinen Bereiche besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat ausdrücklich nicht stattgefunden.**

### 3.0 Bewertungsobjekt

#### 3.1 Grundbuchrechtliche Angaben

Die grundbuchrechtlichen Eintragungen des Grundstücks zum Bewertungsobjekt lauten (auszugsweise) wie folgt:

Bestandsverzeichnis	
Amtsgericht:	Stade
Grundbuch:	Bützfleth
Blatt:	2395
Gemarkung:	Bützfleth
Flur:	10
Flurstücke:	149/23
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Mühlenweg 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64 21683 Stade-Bützfleth
Größen:	31.460 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	337/100.000
Sonstiges:	Siehe Abbildung (Bezogen auf den Miteigentumsanteil)

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch, vom 16.09.2024; Bezogen auf den Miteigentumsanteil.

#### Abteilung I (EigentümerIn)

Aus Datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Personenbezogenen Daten genannt. Diese befinden sich auf dem gesonderten Begleitschreiben.

### **Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Personenbezogenen Daten genannt. Diese befinden sich auf dem gesonderten Begleitschreiben.

Die folgende Information erfolgt nachrichtlich:

- Es sind Eintragungen in Abt. II vorhanden. Diese sollen gemäß Anweisung des Gerichtes nicht berücksichtigt werden.
- Es handelt sich um:
  - o Vormerkung für den bedingten Anspruch auf Übertragung des Eigentums (personenbezogene Daten werden im Begleitschreiben aufgeführt), eingetragen am 27.01.2016

Folglich entfalten die genannten Eintragungen **keine wertbeeinflussende Wirkung** im Sinne der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB i. V. m. ImmoWertV.

### **Abteilung III:**

Sofern vorhanden, bleiben Schuldverhältnisse, welche in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, unberücksichtigt.

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

## 3.2 Beschreibung der Grundstückslage

### 3.2.1 Großräumige allgemeine Lage (Makrolage)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bützfleth und gehört zur Hansestadt Stade, im Landkreis Stade (Niedersachsen). Als Teil der Metropolregion Hamburg profitiert Stade sowohl infrastrukturell als auch wirtschaftlich von der Nähe zu Hamburg.

Zum 31. Dezember 2023 lebten in Stade ca. 40.800 Menschen auf rund 76,7 km<sup>2</sup>, was einer Dichte von etwa 532 Einwohnern je km<sup>2</sup> entspricht (Quelle: Statistisches Bundesamt). Damit ist die Stadt ein attraktives Mittelzentrum im Landkreis.

Wirtschaftlich spielt Stade seine Lage im Hamburger Speckgürtel aus und weist ein breit gefächertes Arbeitgeberprofil auf. Zu den größten Arbeitgebern zählen Airbus Operations (Flugzeugbau), Unilever, Implantcast GmbH sowie mittelständische Chemie- und Logistikfirmen.

Im Mai 2025 lag die Arbeitslosenquote im Landkreis Stade bei 5,8%. Laut Michael Bauer Research wird die Kaufkraft im Landkreis für 2024 auf durchschnittlich 28.639 € pro Kopf geschätzt, womit sie leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 27.848 € liegt.

Bevölkerungsvorausberechnungen zeigen, dass die Einwohnerzahl im Landkreis Stade bis 2030 um rund 4% auf etwa 217.000 steigen wird, was einen Anstieg von ca. 210.000 Menschen bedeutet.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Es existiert eine Bahn-Verbindung nach Hamburg und Cuxhaven. Die A26 führt südlich vorbei und verbindet Stade und Hamburg.

Zukünftige Projekte wie der Ausbau der A20 (Elbtunnel) und eventuell Teilstücke der A22 schaffen Perspektiven für noch bessere Anbindung. Die Stadt ist an die Bundesstraße B73.

Nachbarlandkreise sind der Landkreis Cuxhaven im Nordwesten, welcher touristisch durch Nordsee-Strände und das Weltnaturerbe Wattenmeer geprägt ist. Der Fischereihafen Cuxhaven gehört zu den größten Deutschlands und dient als Standbein für Logistik, Umschlag und Offshore-Windenergie, sowie der Landkreis Rotenburg (Wümme) im Süden. Dieser ist ländlich geprägt und zeichnet sich durch eine starke Lebensmittelindustrie (z. B. Wiesenhof) und Erdgasförderung aus.

### 3.2.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Der Ortsteil Bützfleth gehört zur Hansestadt Stade und grenzt unmittelbar an die Gemeinde Drochtersen. In Bützfleth befinden sich mehrere kleinere bis mittlere Handwerksbetriebe, eine ärztliche Grundversorgung, eine Apotheke sowie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, darunter auch ein Supermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe wie Cafés und Restaurants. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind direkt im Ort vorhanden. Weiterführende allgemeinbildende Schulen befinden sich in der Hansestadt Stade sowie in der Nachbargemeinde Drochtersen, darunter Gesamtschulen, integrierte Gesamtschulen mit gymnasialer Oberstufe, alternative Schulformen sowie berufliche Schulen in Stade.

Bützfleth bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Im Ort bestehen zahlreiche Vereine, darunter Sport- und Schützenvereine. In der näheren Umgebung befinden sich ein Freibad sowie Spielplätze. Der Elberadwanderweg verläuft in unmittelbarer Nähe und stellt eine überregionale Freizeit- und Radwegeverbindung dar. Die Stader Innen- und Altstadt mit dem historischen Zentrum der Hansestadt Stade ist in kurzer Zeit erreichbar.

Der Ortsteil ist zudem durch den Industrie- und Hafensbereich geprägt. Der Stader Industriehafen mit angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen befindet sich in räumlicher Nähe und ist Bestandteil der lokalen Wirtschaftsstruktur, wobei Wohn- und Hafensbereiche räumlich voneinander getrennt sind.

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Mühlenweg. Der Mühlenweg ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnblöcke geprägt, in denen sich auch das Bewertungsobjekt befindet. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück liegt eine großflächige Schrebergartenanlage. Auf der Rückseite des Objekts schließt eine offene Feldflur an, sodass ein unverbaubarer Blick in den Landschaftsraum besteht. Die Lage ist insgesamt durch eine geringe bauliche Verdichtung im rückwärtigen Bereich gekennzeichnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Mühlenwegs sowie in der weiteren Umgebung überwiegt eine Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie über Busverbindungen in Richtung Stade und Drochtersen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine unerwarteten wertbeeinflussenden Immissionen feststellbar. Emissionen vom Grundstück selbst waren nicht wahrnehmbar und sind aufgrund der Nutzung zum Bewertungsstichtag nicht zu erwarten.

### 3.2.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lage

Die Makrolage des Bewertungsobjekts ist der Hansestadt Stade im Landkreis Stade (Niedersachsen) zuzuordnen, welche Teil der Metropolregion Hamburg ist. Stade übernimmt als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungs- und Arbeitsmarktfunktion und profitiert von der Nähe zur Metropole Hamburg. Die wirtschaftliche Struktur ist durch einen ausgewogenen Branchenmix geprägt, ergänzt durch eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Insgesamt weist die Makrolage stabile und durchschnittliche Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen auf.

Die Mikrolage innerhalb des Ortsteils Bützfleth ist grundsätzlich als durchschnittliche Wohnlage einzuordnen. Der Ortsteil verfügt über eine eigenständige Grundversorgung mit Einzelhandel, medizinischer Basisversorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie gastronomischen Angeboten. Darüber hinaus bestehen vielfältige Freizeit- und Vereinsangebote sowie eine gute Anbindung an Naherholungsräume entlang der Elbe. Die Wohnstruktur des Ortsteils ist überwiegend durch eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

Innerhalb dieses insgesamt homogenen Ortsbildes stellt der Straßenzug Mühlenweg eine besondere Teilstruktur dar. Der Mühlenweg ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnblockbebauung geprägt, die im Vergleich zur sonst vorherrschenden Bebauung im Ortsteil als untypisch anzusehen ist. Diese bauliche Verdichtung geht mit einer abweichenden sozialräumlichen Struktur einher und führt dazu, dass der Straßenzug innerhalb des lokalen Immobilienmarktes ein eher negatives Lageimage aufweist, wenngleich innerhalb der bestehenden Wohnblockbebauung eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum festzustellen ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb dieser Wohnblockbebauung am Mühlenweg. Die unmittelbare Umgebung ist durch gleichartige mehrgeschossige Wohngebäude sowie eine angrenzende großflächige Schrebergartenanlage geprägt. Rückwärtig grenzt das Grundstück an offene Feldflächen an, wodurch trotz der städtebaulichen Struktur eine geringe bauliche Verdichtung und ein freier Landschaftsblick gegeben sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Mühlenwegs sowie im weiteren Umfeld dominiert eine Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern.

Zum Bewertungsstichtag waren keine außergewöhnlichen oder unerwarteten wertbeeinflussenden Immissionen feststellbar. Emissionen vom Grundstück selbst waren nicht wahrnehmbar und sind aufgrund der Nutzung zum Bewertungszeitpunkt nicht zu erwarten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ortsteil Bützfleth insgesamt als durchschnittliche Wohnlage einzuordnen ist, während die konkrete Mikrolage des Bewertungsobjekts am Mühlenweg aufgrund der untypischen Wohnblockbebauung und der damit verbundenen Lageimages innerhalb des Ortsteils als eher unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

### 3.3 Beschreibung des Grund und Bodens

Für das Bewertungsobjekt besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans BUE Nr. 4, der zum Zeitpunkt der Genehmigung von der damaligen Gemeinde Bützfleth als Satzung beschlossen wurde und seit dem 17.03.1971 rechtsverbindlich ist. Die Gemeinde Bützfleth gehörte zu diesem Zeitpunkt noch zum Landkreis Stade und wurde erst später der Stadt Stade zugeordnet. Gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans befindet sich das Bewertungsobjekt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal vier begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,1 festgesetzt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Anlage eines Spielplatzes innerhalb der Innenhofbereiche vor. Ebenso sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowie Garagen

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BUE Nr. 4

Unmittelbar angrenzend an das Bewertungsobjekt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bützfleth Nr. 4, Deckblatt A“. Dieses Deckblatt betrifft das benachbarte Grundstück, welches derzeit als Schrebergartenfläche genutzt wird. Gegenüberliegend, westlich der Straße Flethweg, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 360. Dieser umfasst die Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie das dortige Freibad.

Nach Angaben der Hansestadt Stade liegt das Bewertungsobjekt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und war auch im Rahmen der Sanierung des Ortszentrums zu keinem Zeitpunkt von sanierungsrechtlichen Maßnahmen betroffen.

Hinweise auf landschafts- oder gewässerschutzrechtliche Festsetzungen für den betreffenden Bereich liegen nicht vor, sodass von entsprechenden Einschränkungen nicht auszugehen ist. Gemäß dem Denkmalschutzatlas Niedersachsen unterliegt das Bewertungsobjekt zudem keinem Denkmalschutz.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Grundstück erschließungs- sowie entwicklungsbeitragsfrei ist beziehungsweise grundsätzlich keine entsprechenden Beiträge mehr anfallen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Deichgebiet, dessen zuständige ausführende Stelle der Deichverband Keding-Oste ist.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Zuständigkeitsbereich des Unterhaltungsverbands Kehdingen sowie im Gebiet des Wasser- und Bodenverbands (WABO) Schleusenverband Bützfleth.

In diesen Zusammenhängen können laufende Beiträge und Gebühren anfallen. Diese Umstände sind bei der Wertermittlung grundsätzlich zu benennen, werden jedoch als ortsüblich und somit nicht wertrelevant, vorausgesetzt.

Die Baulastenabfrage hat mit Datum vom 10.11.2025, keine Baulasten ausgewiesen.

Im Altlastenkataster sind, mit Rückmeldung vom 25.11.2025, folgende Eintragungen vermerkt:

**Auskunft aus dem Altlastenkataster**

**Gemeinde: Hansesstadt Stade, Gemarkung: Bützfleth, Flur: 10, Flurstück(e): 149/23  
(Mühlenweg)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

konkrete Hinweise auf Altstandorte / Altablagerungen / Altlasten auf dem den o. g. Flurstück(en) ergeben sich aus den hier vorliegenden Unterlagen nicht.

Folgende, allgemeine Information liegt mir vor:

Auf dem Standort (Flur: 10, Flurstück: 149/23) befanden sich zwei Speditionen.

Auf dem Standort (Flur 10, Flurstück: 149/23) befindet sich seit 2009 ein Baugewerbe.

Diese Branchen sind als eingeschränkt altlastenrelevant zu beschreiben.

Hierbei gab es keine genaueren Angaben, für welchem Grundstücksbereich diese Einschränkungen ergeben. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich zwischen den Höfen, oder die äußeren Bereiche betroffen sind.

Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht bekannt. Das Objekt ist vermutlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Ein Gasanschluss ist sehr wahrscheinlich ebenfalls vorhanden.

Eine ortsübliche Bodengüte wird vorausgesetzt, außerdem wird davon ausgegangen, dass der zu bewertende Grund und Boden frei von sonstigen weiteren Bodenverunreinigungen ist.

Ein Bodengutachten liegt mir nicht vor.

Erträge, welche auf das Grundstück zurückzuführen sind, sind nicht bekannt. Auch ein Mietvertrag, oder der Umstand, ob die zu bewertende Wohnung vermietet ist, ist nicht bekannt.

Da sich das Bewertungsobjekt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend befindet, kann es zu entsprechenden Zeiten zu einer Geruchsbildung während der Gülle-Ausbring-Phase kommen. Während des Ortstermins war eine Geräuschkulisse aufgrund der in der Nähe befindlichen Straße „Obstmarschenweg“ leicht wahrnehmbar. Eine Emission vom Grundstück aus war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht wahrnehmbar und ist aufgrund der wohnlichen Nutzung auch nicht über das übliche Maß hinaus, zu erwarten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Wohnanlage, bestehend aus mehreren Wohnblöcken, die sich auf zwei Hofbereiche mit jeweils zwei Gebäuden verteilen. Die Lage des Bewertungsobjekts ist demnach dem Hof 2, Block 2, zweites Haus zuzuordnen und trägt die Hausnummer 54. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss links.

Rückwärtig schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Alle vier Wohnblöcke stehen auf einem gemeinschaftlichen Gesamtgrundstück mit entsprechendem Miteigentumsanteil.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Mühlenweg“. Auf dem Grundstück befinden sich befestigte Verkehrsflächen, Gemeinschaftsstellplätze sowie ein zentral angeordneter Kinderspielplatz.

Der Grund und Boden ist zu baureifem Land entwickelt und somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Das Grundstück ist faktisch voll erschlossen und als Gebäude- und Freifläche im Grundbuch eingetragen. Die aktuelle Verwendung entspricht tatsächlich der Wohnnutzung. Dem Grundstück ist die Adresse „Mühlenweg 54, 21683 Stade-Bützfleth“ zugeordnet.

Die Grundstücksgröße beträgt laut Liegenschaftsauszug, vom 26.09.2025, 31.460 m<sup>2</sup>, und liegt damit deutlich oberhalb der durchschnittlichen Grundstücksgröße und der Größe der im Umfeld befindlichen Grundstücke. Die Grundstückslänge in Gänze liegt zwischen rund 290 und 330 m, die Grundstückstiefe zwischen rund 105 und 110 m. Die Grenzverläufe sind gut sichtbar. Die Grundstücksfront ist südlich, bis leicht südöstlich ausgerichtet. Die Grundstücksfläche ist weitestgehend rechteckig, mit Unregelmäßigkeiten im östlichen Bereich. Die Grundstückstopografie ist weitestgehend eben.

Die Gebäudefront ist Nord/Nord-westlich ausgerichtet. Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf der rückwärtigen Grundstücksseite.

e

Von Immobilienpoolcode bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### **3.4 Beschreibung der baulichen Anlagen, nebst Außenanlagen**

#### **3.4.1 Vorbemerkung und allgemeine Angaben**

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem genannten Grund und Boden sowie den darauf befindlichen baulichen Anlagen und Außenanlagen. Bei den baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts handelt es sich um ein circa im Jahre 1972, in massiver Bauweise errichteten Wohnblock-Komplex, im Zuge des sozialen Wohnungsbaus. Es wurden ursprünglich 216 Wohneinheiten errichtet, ca. 1995 wurden weitere 54 Wohnungen im Dachgeschoss genehmigt, jedoch nicht ausgeführt.

#### **Baugeschichte und Genehmigungslage (chronologisch)**

Die Errichtung der Wohnanlage erfolgte auf Grundlage mehrerer Bauscheine und Genehmigungen aus den Jahren 1972 und 1973. Maßgeblich ist zunächst der Bauschein Nr. 1029-72, der die Errichtung von insgesamt 216 Wohnungen zum Gegenstand hatte.

Mit Nachtragsgenehmigung zum Bauschein Nr. 1029-72 vom 03.04.1972 wurden die statischen Unterlagen für die 216 Wohnungen genehmigt. Ergänzend hierzu wurden mit Auflagen zum Bauschein Nr. 1029-72 vom 13.04.1972 umfangreiche technische und bauordnungsrechtliche Vorgaben festgelegt. Diese betrafen unter anderem die Ausführung der Pfahlgründung gemäß DIN-Normen, statische Anforderungen, die Herstellung der Kfz-Einstellflächen und Wohnzufahrten, Regelungen zu Brüstungshöhen (mindestens 1,00 m) in Wohnungen und Treppenhäusern sowie Anforderungen an Fensterflächen (feststehend, Sicherheitsglas oder Schutzgeländer). Weiterhin wurden Vorgaben zu feuerbeständigen Decken und Wandteilen in den Treppenhäusern, feuerhemmenden und selbstschließenden Türen zu den Dachgeschossen, zur Belichtung innenliegender Flure durch Glasausschnitte in den Türen sowie zur Schaffung von Abstellräumen in jeder Wohnung gemacht. Darüber hinaus wurden brandschutztechnische Maßnahmen wie ein Rauchabzug an der höchsten Stelle jedes Treppenhauses, eine Brandwand ohne Öffnungen an der Giebelwand von Block 2 zum Heizhaus sowie Regelungen zur Feuerwehrezufahrt, Hofbreite und Lage der Hydranten festgesetzt. Für die Errichtung der Heizungsanlage wurde eine gesonderte Genehmigungspflicht vorgesehen.

Am 13.04.1972 wurde zudem der Bauschein zur Errichtung von 216 Wohnungen erteilt. Der Bauschein vom 05.07.1972 stellt die Hauptgenehmigung für die Errichtung der Wohnanlage dar.

Mit Schreiben vom 17.05.1972 wurde seitens der Genehmigungsbehörde klargestellt, dass der Einbau von Rauchabzugsklappen in den Treppenhäusern nicht erforderlich ist. Stattdessen wurde festgelegt, dass an der jeweils höchsten Stelle eines jeden Treppenhauses ein zu öffnendes Fenster zur Rauchableitung vorzusehen ist.

Im Jahr 1972 wurde darüber hinaus ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Heizhauses gestellt. Die Rohbauabnahme des Heizkessels erfolgte am 22.12.1972.

Der Rohbauabnahmeschein vom 12.02.1973 betrifft den Bereich Hof 2, Block 2 und umfasst die Häuser 1 bis 7. Haus 2, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hierin ausdrücklich enthalten.

In den Folgejahren wurden weitere Genehmigungen erteilt. Mit Bauschein Nr. 344 vom 16.11.1982 wurde die Aufstellung von 15 Stahlbeton-Fertigaragen genehmigt. Mit Bauschein Nr. 54 vom 24.02.1983 folgte die Genehmigung zur Aufstellung weiterer sieben Stahlbeton-Fertigaragen.

Am 17.01.1986 wurde mit Bauschein Nr. 13 die Entfernung eines Zentralheizungskessels mit Ölfeuerung sowie der Einbau eines Zentralheizungskessels mit Gasfeuerung genehmigt.

Mit Baugenehmigung mit Kostenfestsetzung vom 26.05.1992 wurde der Ausbau von 27 Dachgeschosswohnungen sowie die Errichtung von 49 Fertigaragen für Hof 2 (Mühlenweg 40–46) genehmigt. Ergänzend hierzu liegt ein Befreiungsbescheid aus dem Jahr 1991 vor, der den Wegfall der ursprünglich im nicht ausgebauten Dachgeschoss vorgesehenen

Abstellräume regelt und die Schaffung von Ersatzabstellflächen im Bereich der Treppenhäuser vorsieht.

Mit Schreiben vom 31.05.1995 wurde die vorgenannte Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau verlängert. Die ursprünglich bis 1995 befristete Genehmigung wurde bis zum 26.05.1998 verlängert. Eine Ausführung dieser baulichen Vorhaben scheint es nicht gegeben zu haben.

Darüber hinaus ist den Bauunterlagen ein Antrag auf Bauvoranfrage aus Januar 2013 für den Neubau eines Blockheizkraftwerkes zu entnehmen. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt hierzu nicht vor. Laut aktuellem Hausverwalter soll das Bewertungsobjekt über ein Blockheizkraftwerk beheizt werden, allerdings ergeben sich darauf keine Hinweise im gültigen Energieausweis. Dieser weist eine Gasheizung als Energieträger aus. Somit wird davon ausgegangen, dass das beantragte Blockheizkraftwerk nicht gebaut wurde. Vor Ort konnte dieser Umstand nicht geklärt werden, da kein Zugang zum Heizhaus gewährt wurde.

Es wird vorausgesetzt, dass sämtliche bauliche Anlagen formell und materiell legal errichtet worden sind. Die Bauakte wurde bei der zuständigen Stelle des Landkreises Stade angefragt und eingesehen.

Im Verlauf werden die dominierenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, jedoch nicht wertrelevant. Objektbilder folgen im Verlauf an den dafür relevanten Stellen. Eine Fotodokumentation ist in den Anlagen unter I. zu finden.

Es liegen keine Unterlagen oder Informationen bzgl. Gebäudeschadstoffen vor. Die Nutzung von potenziellen Gebäudeschadstoffen (nach heutiger Klassifizierung) wurden sukzessive bis ins Jahr 2000 untersagt:

- **Asbest:** Einsatz von Asbest bis Ende der 1970er Jahre weit verbreitet in Baumaterialien; anschließend sukzessives Verbot der Verwendung bis 1995
- **Künstliche Mineralfaserstoffe (KMF):** Seit 2000 Güteanforderungen für künstliche Mineralfasern (KMF) im Hinblick auf Gesundheitsrisiken beim Einatmen von lungengängigen Fasern; KMF muss seitdem eine Bioabbaubarkeit aufweisen und Fasern dürfen eine bestimmte Größe nicht unterschreiten; ebenso ist die Abdeckung von KMF-Dämmmaterialien gefordert, um Emission von Fasern zu vermeiden (TRGS 521).
- **Polychlorierte Biphenyle (PCB):** Einsatz von Polychlorierter Biphenyle in der Vergangenheit in verschiedensten Baumaterialien und technischen Installationen; Verwendung in geschlossenen Systemen wie z. B. Transformatoren und Kondensatoren in Deutschland seit 1989 verboten.
- **Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK):** Verwendung teeröhlaltiger Produkte in Baustoffen seit 1991 in Deutschland verboten (Teerölverordnung).

Mit Bezug auf das Baujahr ist die Existenz von Gebäudeschadstoffen wie Asbest, KMF-, PAK- und PCB-belastete Baustoffe sowie Blei und Holzschutzmittelwirkstoffe wahrscheinlich. Verdachtsmomente vor Ort konnten nicht festgestellt werden. Sofern keine Schadstoffsanierung erfolgt ist, bzw. kein Schadstoffgutachten vorliegt, wird empfohlen, ein Schadstoffgutachten erstellen zu lassen.

### 3.4.2 Gebäudehülle und Außenansichten mit besonderen und sonstigen Bauteilen:

Das Bewertungsobjekt besteht aus folgenden Geschossen:

- Ein Erdgeschoss (etwas höher gelegen)
- 1.-3. Obergeschoss
- Dachgeschoss

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem gemeinschaftlichen Gesamtgrundstück. Der Baugrund besteht aus Marschboden, weshalb die Gebäude mittels Pfahlgründung gegründet wurden. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk gemäß DIN 1053 unter Berücksichtigung der zum Bauzeitpunkt geltenden Anforderungen der DIN 4108 (Wärmeschutz), ausgeführt mit Mörtel der Mörtelgruppen I bzw. II.

Das Dach wurde ursprünglich als traufständiges Pultdach ausgebildet und sollte (laut Bauakte) im Rahmen eines Dachgeschossausbaus als Satteldach umgebaut werden. Aktuell ist deutlich ein Pultdach erkennbar. Die höher liegende Dachseite auf der Eingangsseite ist mit Trapezblechen verkleidet. Die ursprüngliche Dacheindeckung bestand laut Baubeschreibung aus Asbestzementplatten. Mangels gegenteiliger Nachweise ist weiterhin von einer asbesthaltigen Dachdeckung auszugehen. Die Dachentwässerung findet durch Kunststoffrinnen statt.

Die Fenster sind augenscheinlich als Kunststofffenster ausgeführt. Im Treppenhaus ist ein Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus dem Jahr 2019 vorhanden. Ob und in welchem Umfang die Fenster innerhalb der einzelnen Wohnungen erneuert wurden, konnte nicht festgestellt werden.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über das Erdgeschoss. Der Hauseingang ist als Aluminium-Außentür mit einem festen Glaselement ausgeführt, wobei sowohl die Tür als auch das Glaselement mit Drahtglas-Einsätzen versehen sind. Diese Ausführung entspricht der zur Bauzeit üblichen Bauweise und weist eine erhöhte mechanische Widerstandsfähigkeit auf, erfüllt jedoch keine heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Der Eingangsbereich ist überdacht. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Abstellraum, der zum Zeitpunkt der Besichtigung verschlossen war, sodass nicht abschließend geklärt werden konnte, ob es sich um einen allgemein nutzbaren Abstellraum oder um einen Raum zur Unterbringung von Müllbehältern handelt. Die Klingelanlage verfügt über insgesamt acht Klingeln, woraus auf acht Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes geschlossen werden kann. Insgesamt befindet sich der Hauseingangsbereich in einem altersentsprechenden, einfachen Zustand ohne besondere wertrelevante Ausstattungsmerkmale.



Ansicht Eingangsbereich Rückwärtige Gebäudeseite



Eingangsbereich Hausnummer 54



Traufständiger Bereich der Hausnummer 54

### 3.4.3 Gebäudekern:

#### Decken, Innenwände, Treppen, Türen:

Die Geschosdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Die tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen aus Vollziegeln, Kalksandvollsteinen, Hohllochziegeln, Leichtbeton-, Hohlblock- und Gasbetonsteinen. Die Haus- und Wohnungstrennwände sind zweischalig ausgeführt (ca. 11,5 cm Mauerwerk, ca. 3 cm Luftschicht, ca. 11 cm Mauerwerk).

Die Treppenanlagen bestehen aus massiven Konstruktionen. Die allgemeinen Flure sind mit Betonsteinfliesen ausgestattet.



Exemplarische Darstellung des allgemeinen Flurbereiches

Die Wohnungseingangstüren sind augenscheinlich als Holztüren in Aluminiumzargen ausgeführt. Der Gesamteindruck der allgemeinen Flurbereiche ist veraltet und größtenteils pflegebedürftig.



Wohnungseingangstür Wohnung 64A

### **Sanitäreinrichtungen, Heizung, Elektrik, Dämmung und energetische Voraussetzungen:**

Gemäß Baubeschreibung sind die Wohnungen mit Badezimmern ausgestattet, die über Badewanne, Waschbecken, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügen.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Warmwasserheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt teilweise über die Heizungsanlage, vermutlich auch teilweise über Boiler.

Ursprünglich war eine Ölfeuerung vorhanden, welche 1986 durch eine Gasfeuerung ersetzt wurde. Ein Antrag auf Bauvoranfrage zum Neubau eines Blockheizkraftwerkes aus dem Jahr 2013 liegt vor. Eine entsprechende Baugenehmigung hierzu konnte nicht festgestellt werden. Ein Energieausweis ist vorhanden (siehe Anlagen).

Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht den Mindestanforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Errichtung. Angaben zu einer umfassenden nachträglichen energetischen Sanierung liegen nicht vor.

Die elektrische Anlage in den Allgemeinbereichen weist augenscheinlich noch den ursprünglichen Ausführungsstand auf. Es sind veraltete Drehsicherungen vorhanden, die Zähler- und Sicherungsanlagen befinden sich in einem einfachen Holzschrank im Erdgeschoss.



Elektrosicherungen und Zähler im Gemeinschaftsflur Hausnummer 54

**Alle Angaben laut Bauakte, es fand keine Innenbesichtigung statt.**

### **Sonstige (technische) Ausstattungen und Modernisierungen**

Neben der Umstellung der Heizungsanlage auf Gasfeuerung sind keine wesentlichen technischen Modernisierungen dokumentiert. Auch die aktuelle Hausverwaltung konnte hierzu keine Angaben machen.

Gemäß Teilungserklärung ist je Wohneinheit ein Stellplatz angedacht, welcher durch den Verwalter zugewiesen werden soll. Nach Rücksprache mit dem Verwalter sind aktuell keine festen Zuweisungen für Stellplätze erfolgt. Laut Wohnungseigentümersammlung soll je Wohneinheit auch nur ein Stellplatz belegt werden. Weitere Fahrzeuge sollen anderweitig abgestellt werden.

Im Rahmen der Besichtigung konnten offenstehende Küchenmöbel erkannt werden. Weitere Möbel waren über die allgemeinen Bereiche nicht erkennbar. Somit macht die Wohnung einen unbewohnten Anschein. Es wird von einem mittleren Standard beziehungsweise mittleren Sanierungsbedarf der Wohnung ausgegangen (Annahme).

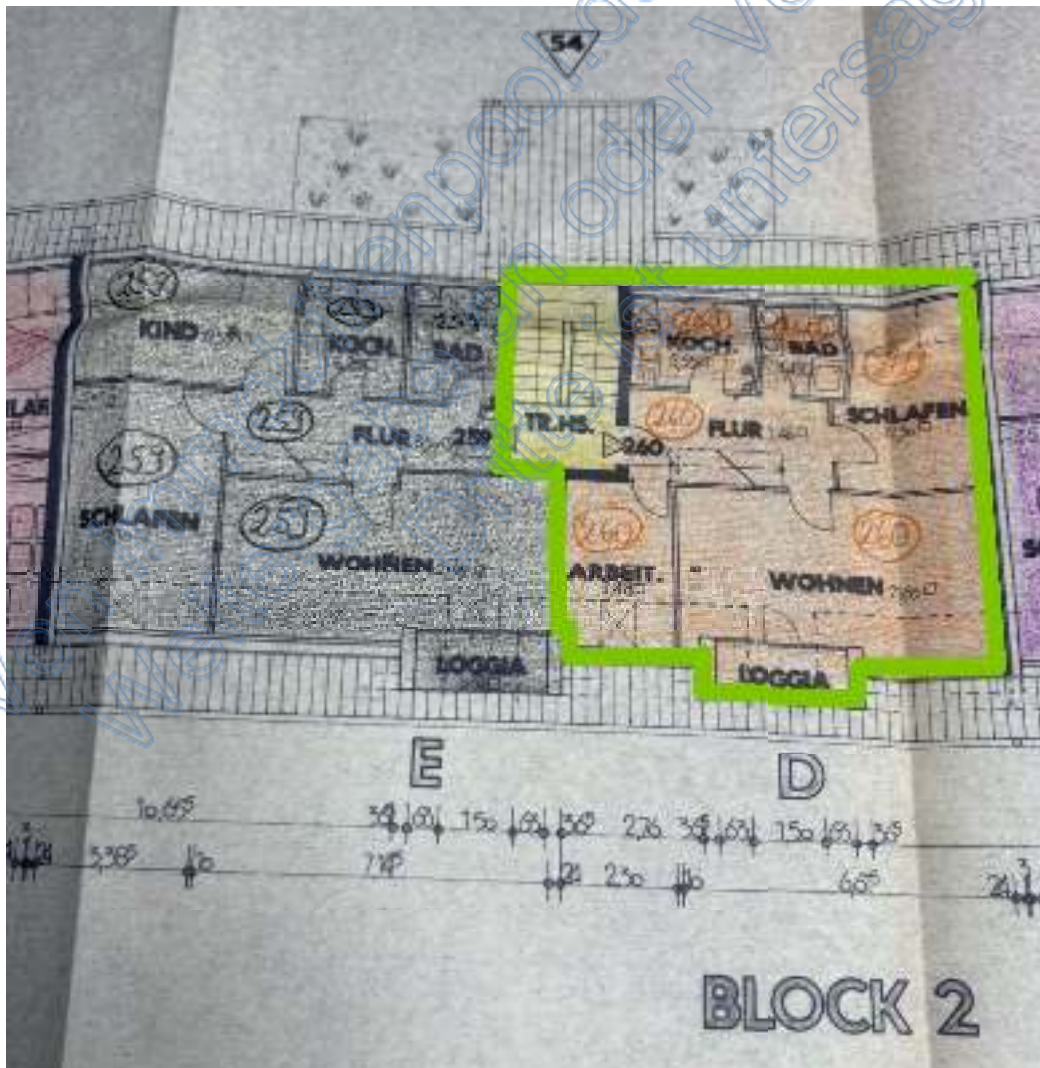
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 3.4.4 Grundrissbeschreibung:

Die Grundrissbeschreibung findet auf Basis der Grundrisse aus der Bauakte statt. Diese konnten im Rahmen des Ortstermins nicht abschließend bestätigt werden.

Das Bewertungsobjekt entspricht laut Bauakte dem Wohnungstyp B mit einer ausgewiesenen Wohnfläche von 73,02 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist eine außerhalb der Wohnung gelegene Abstellfläche von rund 3 m<sup>2</sup> vermerkt. Ob diese Abstellfläche tatsächlich vorhanden ist und der Wohnung zugeordnet werden kann, ist noch nicht abschließend geklärt. Es wird von einem Holzverschlag im Bereich des Dachbodens ausgegangen. Dieser war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zugänglich. Ein Befreiungsbescheid aus dem Jahr 1991 regelt den Wegfall ursprünglicher Abstellräume im Dachgeschoss und deren Ersatz durch Abstellflächen im Treppenhausbereich. Hierzu liegt keine abschließende Bestätigung des Verwalters vor.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den gemeinschaftlichen Haupteingang und das Treppenhaus. Im ersten Obergeschoss befindet sich die Wohnung auf der linken Seite. Nach Betreten der Wohnung gelangt man in einen kleinen Flur. Rechterhand liegt ein als Kinderzimmer bezeichneter Raum. Angrenzend daran befindet sich das Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 23 m<sup>2</sup> und Zugang zu einer Loggia bzw. einem Balkon. Gegenüber der Eingangstür liegt das Schlafzimmer mit einer Größe von knapp 16 m<sup>2</sup>. Linkerhand befinden sich die Küche mit ca. 5,55 m<sup>2</sup> sowie das Badezimmer mit rund 4,43 m<sup>2</sup>. Die Deckenhöhe beträgt laut Bauunterlagen etwa 2,75 m.



Grundriss gemäß Bauakte

### 3.5 Außenanlagen

Die Wohnanlage besteht aus mehreren Wohnblöcken, die sich auf zwei Hofbereiche mit jeweils zwei Gebäuden verteilen. Auf dem Grundstück befinden sich befestigte Verkehrsflächen, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen sowie zwei zentral angeordnete Kinderspielplätze. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße Mühlenweg. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung herrschten winterliche Witterungsbedingungen, sodass weite Teile der Außenanlagen schneebedeckt waren und nur eingeschränkt beurteilt werden konnten.



Innenhofbereich mit Spielplatz

### 3.6 Informationen zur Wohnungseigentümergeinschaft

#### Allgemeine Struktur und Eigentümerverhältnisse

Die bewertete Wohnung ist Teil einer großen Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 216 Einheiten. Die Eigentümerstruktur wird nach Angaben des Verwalters auf etwa 40 % Eigennutzer und 60 % Kapitalanleger geschätzt. Ein konkretes Mietverhältnis für die bewertete Wohnung ist dem aktuellen Hausverwalter nicht bekannt.

#### Verwaltungssituation und rechtlicher Hintergrund

In der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.11.2024 wurde beschlossen, die Hausverwaltung zu wechseln. Mit Wirkung zum 01.01.2025 wurde eine neue Hausverwaltung bestellt. Hintergrund dieses Wechsels waren erhebliche organisatorische und finanzielle Probleme aus der Vorperiode.

Gegen die zuvor zuständige Hausverwaltung wurde die Einleitung eines rechtlichen Verfahrens beschlossen. Die Kosten sollen aus der Erhaltungsrücklage getragen werden, wobei zunächst eine anwaltliche Einschätzung eingeholt werden soll. Der Ausgang dieses Verfahrens ist derzeit offen.

Darüber hinaus besteht ein Rechtsstreit mit dem bisherigen Hausmeister, was die organisatorische Situation zusätzlich belastet.

#### Wirtschaftliche Situation, Zahlungsrückstände und Liquidität

Die Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich in einer angespannten finanziellen Situation. In der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 27.02.2025 wurde festgestellt, dass erhebliche Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen. Zum damaligen Zeitpunkt wurden 26 Mahnverfahren im sechsstelligen Gesamtvolumen geführt. Die Zahlungsmoral innerhalb der Gemeinschaft wird vom Verwalter als deutlich unterdurchschnittlich beschrieben.

Zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsfähigkeit wurde eine Sonderumlage zur Liquiditätssicherung beschlossen. Die Sonderumlage beträgt 100.000 € für die Gemeinschaft. Der Anteil der bewerteten Wohnung beläuft sich auf 438,47 €, fällig zum 15.03.2025. Höhere Sonderumlagen wurden diskutiert, jedoch abgelehnt.

Aufgrund der angespannten finanziellen Lage konnten in den vergangenen Jahren keine weitergehenden Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auch aktuell sind keine größeren Maßnahmen geplant, da die finanzielle Situation der Gemeinschaft dies nicht zulässt.

#### Hausgeld, Wirtschaftsplan und Abrechnung

##### - Wirtschaftsplan 2024

Für das Jahr 2024 wurden für die bewertete Wohnung folgende monatliche Vorauszahlungen festgesetzt:

- Wohngeld (laufende Kosten): 330,45 €
- Ansparung Erhaltungsrücklage: 36,54 €

Damit ergab sich ein monatliches Gesamt-Hausgeld inklusive Rücklage von 366,99 €.

Die Hausgeldabrechnung 2024 weist für die Wohnung eine Abrechnungsspitze (Unterdeckung) von 435,29 € aus.

Etwaige Rückstände im Hausgeld oder in der Erhaltungsrücklage werden im Falle eines Eigentümerwechsels regelmäßig dem bisherigen Eigentümer zugerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch den Veräußerer ausgeglichen werden und nicht auf einen neuen Eigentümer übergehen. Dieser Umstand wird wertneutral betrachtet.

- Wirtschaftsplan 2025

Der Wirtschaftsplan 2025 sieht für die bewertete Wohnung folgende monatliche Vorauszahlungen vor:

- Hausgeldvorschuss (laufende Kosten): 344,00 €
- Erhaltungsrücklage: 36,54 €

Daraus ergibt sich ein monatliches Gesamt-Hausgeld inklusive Rücklage von rund 380,54 €.

### **Erhaltungsrücklage und Versicherungssituation**

Nominell verfügt die Gemeinschaft über eine vergleichsweise hohe Rücklage, die tatsächliche Verfügbarkeit wird jedoch durch Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer eingeschränkt.

Entwicklung Rücklage (Gesamt-WEG)

- Endbestand 31.12.2024: 575.616,99 €
- Rechnerischer Endbestand (Soll): 608.486,01 €
- Offene Rücklagenforderungen: 32.869,02 €

In den vergangenen Jahren kam es zu zahlreichen Leitungswasserschäden innerhalb der Wohnanlage. Infolge der Schadenshäufigkeit hat der Gebäudeversicherer die Selbstbeteiligung für Leitungswasserschäden auf 10.000 € je Schadenfall festgesetzt. Dies stellt ein erhebliches Kostenrisiko für die Gemeinschaft dar.

### **Baulicher Zustand und Instandhaltungsbedarf**

Aus den Eigentümerversammlungen sowie aus Angaben des Verwalters ergeben sich Hinweise auf einen Instandhaltungs- und Sanierungsstau. Insbesondere besteht mittelfristiger Instandhaltungsbedarf bei den Leitungssystemen sowie den Dachflächen, vor allem im Bereich der Gauben. Dort wurden bereits erhebliche Schäden und Undichtigkeiten festgestellt. Eine detaillierte Begutachtung oder Kostenschätzung liegt bislang nicht vor.

Weitere Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen konnten aufgrund der finanziellen Notsituation bislang nicht umgesetzt werden und sind aktuell auch nicht geplant.

### **Situation innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft**

Das soziale und organisatorische Umfeld innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft ist derzeit als konfliktbelastet zu beschreiben. Neben den hohen Zahlungsrückständen bestehen Unstimmigkeiten zwischen Eigentümern, Uneinigkeit über größere Maßnahmen sowie ein hoher Regelungs- und Durchsetzungsbedarf seitens der Verwaltung.

Ein wiederkehrendes Problem stellt die akute Müllverschmutzung der Wohnanlage dar. Müll wird vielfach nicht ordnungsgemäß entsorgt, was zu erheblichen jährlichen Zusatzkosten für Müllbeseitigung und Reinigung führt. Auch die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ist problembehaftet, insbesondere durch widerrechtlich abgestellte oder nicht angemeldete Fahrzeuge. Entsprechend wurden Abschleppmaßnahmen beschlossen und ein Reparaturverbot auf den Gemeinschaftsflächen eingeführt.

Insgesamt führen diese Umstände zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand und belasten die wirtschaftliche und organisatorische Stabilität der Gemeinschaft zusätzlich.

### 3.7 Sonstige und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die von den üblichen Merkmalen, welche auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt herrschen, abweichen. Dazu können besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, welche wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind. Bodenschätze und viele weitere Umstände können dazu zählen.

Für das Bewertungsobjekt werden im Verlauf die besonderen objektbezogenen Merkmale und deren Berücksichtigung im Rahmen des Gutachtens genannt.

#### Grund und Boden:

- Lautstärke- und Geruchsbeeinflussung durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, sowie Lautstärkeeinfluss durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße:
  - o Diese sind grundsätzlich üblich für die Lage und beim Bewertungsobjekt nicht in höherem Ausmaß vorhanden, als bei umliegenden Objekten.
  - o Es wird davon ausgegangen, dass diese Umstände bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt sind.
- Die Eintragungen aus Abteilung II des Grundbuches werden gemäß Anweisung des Gerichts nicht berücksichtigt.
- Das Bewertungsgrundstück weist zwar im östlichen Bereich eine Abweichung von der idealtypischen rechteckigen Form auf, ist insgesamt jedoch weitestgehend regelmäßig zugeschnitten. Aufgrund der im Vergleich zu anderen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone überdurchschnittlichen Grundstücksgröße ist dieser Umstand als vernachlässigbar einzustufen. Die abweichenden Grundstücksteile könnten im Bedarfsfall auch separat als eigenständige Flurstücke abgetrennt werden. Eine wertrelevante Beeinflussung ergibt sich hieraus insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden und derzeitigen Nutzung nicht.
- Darüber hinaus ist die sozial eher minderwertige Wohnlage des Grundstücks zu benennen, die durch eine Blockbebauung innerhalb eines Wohngebiets geprägt ist. Dieser Lageaspekt wird jedoch nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt, da er bereits im angesetzten Bodenwert reflektiert ist. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Vergleich mit den angrenzenden Bodenrichtwertzonen, deren Richtwerte die entsprechenden Lageverhältnisse bereits abbilden.
- Die bewertete Wohnung befindet sich im Zwangsversteigerungsverfahren. Etwaige Rückstände des bisherigen Eigentümers aus Hausgeld- oder Erhaltungsrücklagenbeiträgen sind diesem persönlich zuzurechnen und gehen im Regelfall nicht auf den Ersteher über. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Rückstände im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens bereinigt werden.
- Ungeachtet dessen ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt unter erheblichen Zahlungsrückständen leidet. Die daraus resultierenden Liquiditätsengpässe haben bereits zur Erhebung von Sonderumlagen geführt und können auch künftig zusätzliche finanzielle Belastungen für den neuen Eigentümer nach sich ziehen. Dieser Umstand ist bei der wirtschaftlichen Würdigung der Wohnung angemessen zu berücksichtigen.

### **Bauliche Anlagen**

- Wie bereits dargestellt, besteht an den baulichen Anlagen ein Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsrückstau. Aufgrund der nachteilig strukturierten Liquiditätssituation ist kurzfristig nicht davon auszugehen, dass dieser Rückstau abgebaut wird. Der bestehende Zustand ist daher als nachhaltig wertbeeinflussend zu beurteilen und wird im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### **Sicherheitsabschlag aufgrund eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Bewertung der baulichen Anlagen erfolgt daher überwiegend auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes sowie der teilweise zugänglichen Allgemeinbereiche. Diese konnten zwar in Teilen eingesehen werden, jedoch nicht in einem Umfang, der eine abschließende und umfassende Beurteilung des tatsächlichen baulichen Zustands der Wohnung zulässt. Vor diesem Hintergrund wird ein angemessener Sicherheitsabschlag vorgenommen. Abschließende Aussagen zum tatsächlichen Zustand der Wohnung können nicht getroffen werden.

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

### 3.8 Baumassen/Größen der baulichen Anlagen

#### 3.8.1 Berechnung der Wohn- und Nutz- und Verkehrsfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte übernommen. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an der DIN 283, welche bei der Flächenberechnung für geförderten Mietwohnraum verwendet wird. Die Berechnung für das Wertermittlungsobjekt kann teilweise von diesen Vorschriften abweichen und ist deshalb nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendbar.

Wohnung 64A		
Raum	Länge x Breite	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Wohnen	6,615 x 2,75 + 1,50 x 0,75 + 5,1115 x 0,75 x 0,50 + 0,365 x 0,25 x 0,50 + 2,76 x 0,25 x 0,50	21,63
Arbeiten	2,30 x 2,75 + 2,30 x 1,00 x 0,50	7,48
Flur	1,905 x 4,59 - 0,80 x 1,07 - 0,80 x 1,07 x 0,50	7,46
Küche	2,76 x 2,51 - 2,76 x 1,00 x 0,50	5,55
Bad	2,7275 x 4,515 - 1,2225 x 1,00 x 0,50	4,43
Schlafen	2,7275 x 4,515 - 1,105 x 1,00 x 0,50 + 0,2825 x 1,905	12,30
Abstellmöglichkeit Dachboden	9,015 x 1,045 + 9,015 x 1,00 x 0,50 x 2 - 0,80 x 2,73	16,25
<b>Gesamt</b>		<b><u>Rund 75,00</u></b>

### 3.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist Teil einer großmaßstäblichen Wohnanlage des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus aus den frühen 1970er-Jahren. Die baulichen Anlagen weisen insgesamt einen einfachen, bauzeittypischen Standard auf. In den Allgemeinbereichen zeigt sich ein überwiegend veralteter, teilweise pflegebedürftiger Zustand, der auf eine über Jahre nur eingeschränkte Instandhaltung schließen lässt. Technische Anlagen und Ausstattungen entsprechen in wesentlichen Teilen nicht mehr heutigen Anforderungen. Zudem bestehen Hinweise auf einen Instandhaltungs- und Sanierungsstau, insbesondere in konstruktiv und technisch sensiblen Bereichen (u. a. Dach- und Leitungssysteme). Die bauliche Substanz ist insgesamt als funktionsfähig, jedoch deutlich vernachlässigt zu bewerten.

Neben dem baulichen Zustand ist die Wohnanlage in erheblichem Maße **sozialräumlich geprägt**. Die blockartige Bebauungsstruktur, die Zusammensetzung der Eigentümer- und Bewohnerschaft sowie wiederkehrende organisatorische Probleme innerhalb der Gemeinschaft führen zu einer eher negativen Sozialstruktur. Diese äußert sich unter anderem in Nutzungskonflikten, einem erhöhten Pflege- und Reinigungsaufwand der Gemeinschaftsflächen sowie einem insgesamt belasteten Wohnumfeld. Der Eindruck wird durch dokumentierte Probleme wie Müllverschmutzung, ungeordnete Nutzung der Gemeinschaftsflächen und einen erhöhten Regelungs- und Durchsetzungsbedarf seitens der Verwaltung verstärkt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich in einer wirtschaftlich und organisatorisch angespannten Situation. Erhebliche Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer, eine unterdurchschnittliche Zahlungsmoral sowie rechtliche Auseinandersetzungen aus der Vorperiode schränken die Handlungs- und Investitionsfähigkeit der Gemeinschaft deutlich ein. Trotz nominell vorhandener Rücklagen ist die tatsächliche Liquidität begrenzt, sodass notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Vergangenheit nur eingeschränkt umgesetzt werden konnten und auch künftig mit Verzögerungen zu rechnen ist. Die Gemeinschaft ist damit strukturell anfällig für weitere Sonderumlagen sowie erhöhte Kostenrisiken.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass für Wohnungen dieser Art trotz der beschriebenen baulichen, sozialen und organisatorischen Rahmenbedingungen ein funktionierender Markt besteht. Die Einheiten sind regelmäßig veräußerbar, da sie eine klar abgegrenzte Käuferschicht ansprechen. Zu den potenziellen Erwerbern zählen insbesondere preisorientierte Kapitalanleger, die eine einfache Wohnqualität akzeptieren und erhöhte Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Mietausfallrisiken einkalkulieren. Daneben kommen Singles, Paare oder kleinere Haushalte mit geringem Flächenbedarf sowie Eigennutzer mit begrenztem Eigenkapital in Betracht, die häufig aus vergleichbaren sozialen Strukturen stammen und geringere Anforderungen an Wohnumfeld, Ausstattung und Gemeinschaftsstruktur stellen.

In der Gesamtwürdigung ist das Bewertungsobjekt somit als Bestandteil einer baulich, wirtschaftlich und sozial strukturell belasteten Wohnanlage einzuordnen, deren Marktgängigkeit nicht aufgehoben, jedoch auf einen klar eingegrenzten, preis- und risikobewussten Käuferkreis beschränkt ist. Die Nachfrage ist vorhanden, bewegt sich jedoch innerhalb eines Segments, das maßgeblich durch einfache Wohnverhältnisse, erhöhte Risikotoleranz und begrenzte Investitionsspielräume geprägt ist.

## 4.0 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl und Begründung

Nach §6 Immobilienwertermittlungsverordnung ist das Verfahren zur Wertermittlung nach Art des Wertermittlungsobjektes und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Verfahrenswahl ist zu begründen. Grundsätzlich können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung, Teil 3, §§24-26 geregelt und bietet einen Blickwinkel auf gegenwärtige Marktentwicklungen. Hierbei müssen aktuelle und vergleichbare Kaufpreise in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, um einen aussagekräftigen Vergleichswert ermitteln zu können. Die Verkehrswertermittlung findet unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens statt, da ausreichend anwendbare Vergleichskauffälle in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt werden konnten.

Das Ertragswertverfahren, welches in der Immobilienwertermittlungsverordnung, Teil 3, §§27-34 geregelt ist, eignet sich besonders für ertragsorientierte Objekte. Hierbei wird der Blickwinkel besonders auf die zukünftige Renditeerwartung gelegt, indem die marktüblichen Erträge kapitalisiert werden. Das Ertragswertverfahren kann in diesem Falle im Rahmen der Plausibilisierung herangezogen werden.

Das Sachwertverfahren, nach Teil 3, §§ 35 -39, Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Das Sachwertverfahren eignet sich besonders für selbstbewohnte Ein- bis Zweifamilienhäuser, ohne Renditeerwartungen. Hierbei wird der Blickwinkel auf die in der Vergangenheit entstandenen Herstellungskosten und deren Entwicklung gerichtet.

Wie in der Beurteilung unter Punkt 3.8. erwähnt, schätze ich das Bewertungsobjekt als Eigentumswohnung innerhalb eines Wohnkomplexes ein. Die Wohnung kann sowohl als Renditeobjekt, als auch zur Eigennutzung dienen. Diese Einschätzung basiert auf Grundlage der Bauart, der Umgebung und der baurechtlichen Grundlagen. Dieser Umstand erweitert den potentiellen Käuferkreis auf Eigennutzer und Kapitalanleger, was eine gute Attraktivität mit sich bringt. Somit wäre sowohl eine Verkehrswertermittlung im Rahmen des Ertragswertverfahrens, als auch im Vergleichswertverfahrens möglich. Aufgrund der guten Ausgangslage der zur Verfügung stehenden Daten, habe ich mich für das Vergleichswertverfahren entschieden. Das Ertragswertverfahren basiert auf den erzielbaren Erträgen, welche aufgrund des Umstandes, dass die Wohnung nicht zugänglich war, nur schwer einzuschätzen sind. Es ist davon auszugehen, dass in der Menge Verkaufsdaten der Kaufpreissammlung, Wohnungen mit unterschiedlichen Zuständen enthalten sind, sodass sehr wahrscheinlich ein mittlerer Zustand in der Gesamtheit dargestellt wird und somit auch den ungewissen Wohnungszustand in gewisser Weise berücksichtigt.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung, Teil 4, §§40-45, geregelt. Der Bodenwert soll ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt werden. Alternativ, wie in der Immobilienwertermittlungsverordnung empfohlen, kann auf die vom zuständigen Gutachterausschuss Niedersachsen ausgegebenen Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte einer Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Der ausgegebene Bodenrichtwert muss auf seine Anwendbarkeit geprüft und objektspezifisch angepasst werden.

Die interaktive Bodenrichtwertkarte des Niedersächsischen Gutachterausschusses gibt Bodenrichtwerte für Grundstücke in beitrags- und abgaberechtlich freiem Zustand, als baureifes Land aus. Diese Merkmale stimmen mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein.

Der Niedersächsische Gutachterausschuss gibt im Immobilienmarktbericht 2025 weitere Merkmale des vorgegebenen Bodenrichtwertgrundstückes an. So ist von einer Art der Nutzung als Wohnbaufläche die Rede. Auch dieses Merkmal trifft auf das Bewertungsobjekt zu, weshalb der Bodenrichtwert grundsätzlich verwendbar ist.

Individuelle Anpassungen für die Grundstücksgröße können im Dashboard der interaktiven Bodenrichtwertkarte direkt objektspezifisch angepasst werden. Weitere Anpassungen, wie die Nutzungsart oder die Gebäudestellung, sind nicht vorgesehen. Das Richtwertgrundstück wurde vom zuständigen Gutachterausschuss mit 600 m<sup>2</sup> angegeben. Das zu bewertende Grundstück liegt mit 31.460 m<sup>2</sup> deutlich oberhalb der Fläche des Richtwertgrundstücks. Eine Anpassung im Dashboard ist lediglich bis zu einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> möglich. Im Flächenvergleich innerhalb der Bodenrichtwertzone bildet das Bewertungsgrundstück einen Großteil der Bodenrichtwertzone. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ist die Anpassung des Bodenrichtwertes insbesondere für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vorgesehen. Im Rahmen des Wohnkomplexes, darf der unangepasste Bodenrichtwert verwendet werden.

Der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte objektspezifisch angepasste Wert von **64,00 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche, wurde für den Stichtag 01.01.2025, ausgegeben.

Nach Prüfung der umliegenden Bodenrichtwertzonen ergeben sich keine großen und nicht erklärbaren Abweichungen und Wertsprünge. Die Wertangabe ist also auch hinsichtlich der Nachbarschaft plausibel. Weitere Berücksichtigung von abgabenrechtlichen Beiträgen, abweichender Nutzung, Liquidation, Berücksichtigung von Sanierungsgebieten, Rechten und Belastungen oder Erbbau müssen für das Bewertungsobjekt nicht angesetzt werden, da diese Umstände nicht gegeben sind. Faktoren zu Abweichungen in Bezug auf Grundstückstiefe, -breite, -fläche und Geschossflächenzahl/wertrelevante Geschossflächenzahl stellt der zuständige Gutachterausschuss nicht zur Verfügung.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale des Grund und Bodens sind (wie bereits erläutert) nicht zu berücksichtigen.

Im ausgegebenen Bodenrichtwert wird nicht ausgewiesen, auf welchen Zeitraum sich die Datenerhebung beruft. Es ist davon auszugehen, dass alle geeigneten Marktdaten des Jahres 2024 beinhaltet werden. Auf eine Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse zwischen dem hier angegebenen Modellstichtag 01.01.2025 und dem Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 in Form einer Spitzenmarktanpassung nach § 7 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird an dieser Stelle im Sinne der Modellkonformität und der ungewissen Datenlage, deshalb verzichtet.

Bei dem angegebenen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ergibt sich somit folgende Berechnung:

<b>Wohnbebauung</b>		
Bodenrichtwert	x	Grundstücksgröße
64,00 €/m <sup>2</sup>	x	31.460 m <sup>2</sup>
	x	337/100.000 Miteigentumsanteil
<b>= 6.785,29 €, gerundet 7.000,00 €</b>		

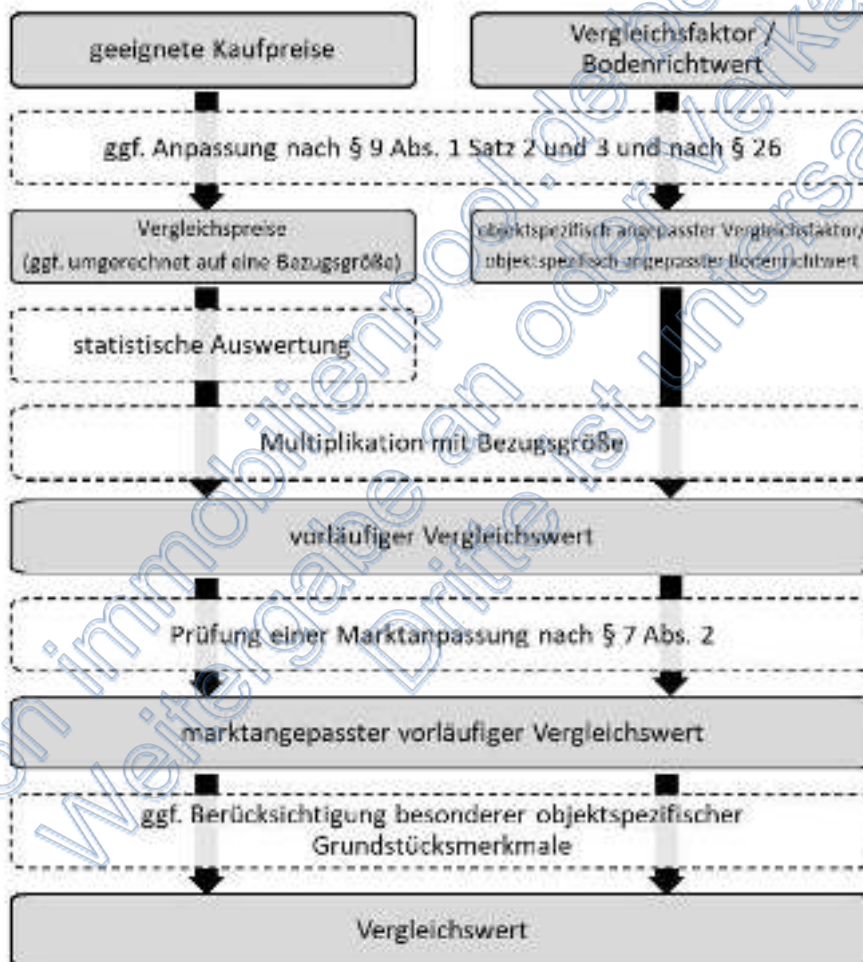
Der Bodenwert des Objektes kann somit modellkonform zum Bewertungsstichtag 06.01.2026 mit rund **7.000,00 €** ausgewiesen werden. Die Ausweisung des Bodenwertes erfolgt rein informell. Im Vergleichswertverfahren, welches als Haupt-Wertermittlungsverfahren gewählt wird, sind die Bodenwerte bereits in den Kaufpreisen enthalten.

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

### 4.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein in § 194 Baugesetzbuch verankertes und anerkanntes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Immobilien. Es basiert auf dem Grundgedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks oder einer Immobilie aus den Preisen ableiten lässt, die für vergleichbare Objekte unter normalen Marktbedingungen tatsächlich erzielt wurden. Die rechtliche Grundlage des Vergleichswertverfahrens findet sich in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), dort in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26.

Der **vorläufige Vergleichswert** wird ergibt sich aus der Anpassung geeigneter Kaufpreise und Umrechnung auf eine Bezugsgröße, als Vergleichspreis. Diese Vergleichspreise werden dann statistisch ausgewertet und mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes multipliziert. Nach der Prüfung und gegebenenfalls Anwendung einer Marktanpassung ergibt sich der **marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**. Dieser bildet unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, den **Vergleichswert** ab. Dieser stellt den marktkonformen Wert der Immobilie dar und bildet eine wesentliche Grundlage des Verkehrswertgutachtens nach § 194 Baugesetzbuch.



Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens

#### 4.3.1 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich im ersten Schritt aus geeigneten Kaufpreisen. Dabei handelt es sich um tatsächlich erzielte **Kaufpreise** vergleichbarer Grundstücke oder Immobilien aus der Kaufpreissammlung, welche im vorliegenden Fall aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses stammen. Diese Kaufpreise müssen hinsichtlich ihrer Aussagekraft und Marktüblichkeit geeignet sein, um Rückschlüsse auf den Wert des zu bewertenden Objekts zuzulassen.

Für das Bewertungsobjekt lassen wurde folgende Parameter zum Auszug aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss angefragt:

- Kauffälle des kompletten Wohnkomplexes Mühlenweg 14-64, 21683 Stade-Bützfleth
- Kauffälle der vergangenen drei Jahre
- Angabe der jeweiligen Wohnungsgröße

Dabei ergaben sich insgesamt 24 Kauffälle, seit Februar 2023-Oktober 2025.

Da einzelne Immobilien niemals vollständig identisch sind, werden die herangezogenen Kaufpreise zunächst angepasst. Diese **Anpassungen** erfolgen gemäß § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie nach § 26 ImmoWertV.

- Nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 sind solche Kaufpreise zu bereinigen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, etwa durch Verkäufe unter Verwandten, durch Zwangslagen oder durch besondere Zahlungsbedingungen. Ziel dieser Anpassungen ist es, einen Kaufpreis zu erhalten, der den Preis widerspiegelt, der bei einem Verkauf unter gewöhnlichen Marktbedingungen zustande gekommen wäre.
  - o Die vom zuständigen Gutachterausschuss übermittelten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung sind in der Regel bereits auf das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse hin geprüft und entsprechend bereinigt worden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die herangezogenen Vergleichskaufpreise den Anforderungen des § 9 ImmoWertV entsprechen, sodass eine weitere Bereinigung der Kaufpreise im Hinblick auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht erforderlich ist.
- Ergänzend hierzu regelt § 26 ImmoWertV die objektspezifische Anpassung der Kaufpreise, insbesondere im Hinblick auf Unterschiede in Lage, Nutzungsmöglichkeiten, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie rechtliche oder tatsächliche Eigenschaften.
  - o Im vorliegenden Fall kann auf eine weitergehende Anpassung gemäß § 26 ImmoWertV verzichtet werden, da sich die herangezogenen Kaufpreise ausschließlich auf Veräußerungen zwischen Privatpersonen innerhalb desselben Grundstücks und desselben Mehrfamilienhauses beziehen.
  - o Die Vergleichsobjekte weisen eine homogene Struktur hinsichtlich Miteigentumsanteilen, Bodenrichtwert, Baujahren bzw. modifizierten Baujahren, Wohnflächen sowie der Lage innerhalb des Gebäudes auf.
  - o Durch die engmaschige Auswahl der Vergleichskauffälle wird eine ausreichende Berücksichtigung objektspezifischer Unterschiede bereits im Rahmen der Kaufpreisauswahl erreicht. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass sich etwaige wertrelevante Unterschiede innerhalb der Vergleichsgruppe gegenseitig ausgleichen und bereits im Vergleichspreisniveau abgebildet sind. Eine gesonderte Anpassung der Vergleichskaufpreise gemäß § 26 ImmoWertV ist daher nicht erforderlich.

Die so angepassten Kaufpreise werden zu Vergleichspreisen umgerechnet, häufig bezogen auf eine einheitliche **Bezugsgröße** wie beispielsweise den Quadratmeter Grundstücks- oder Wohnfläche. Im vorliegenden Fall wird sich auf die Wohnfläche in m<sup>2</sup> bezogen. Daraus ergeben sich folgende Vergleichspreise:

Nr.	Datum Kauffall	Wohnfläche	Vergleichswert €/m <sup>2</sup>
1	2023	70	1.500 €
2	2023	73	959 €
3	2023	73	890 €
4	2024	57	737 €
5	2024	73	1.370 €
6	2024	86	465 €
7	2024	86	1.337 €
8	2024	86	1.221 €
9	2024	86	814 €
10	2024	86	407 €
11	2024	73	1.233 €
12	2025	86	698 €
13	2025	73	1.096 €
14	2025	73	1.096 €
15	2025	73	315 €
16	2025	73	1.199 €
17	2025	86	1.221 €
18	2025	73	1.199 €
19	2025	73	651 €
20	2025	86	930 €
21	2025	73	904 €
22	2025	86	1.512 €
23	2025	73	1.507 €
24	2025	79	1.013 €

Vor der statistischen Auswertung der Vergleichspreise wurde eine sogenannte **Ausreißerbereinigung** vorgenommen. Ziel dieser Prüfung ist es, sicherzustellen, dass das Ergebnis nicht durch außergewöhnliche Einzelfälle verfälscht wird, sondern das übliche Marktgeschehen widerspiegelt.

Hierzu wurden zunächst alle 24 Vergleichspreise ausgewertet. Dabei zeigte sich, dass sich der überwiegende Teil der Kaufpreise in einem typischen Marktbereich zwischen rund 800 € und 1.220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegt. Dieser Bereich stellt den Kern des Marktes dar, in dem sich die meisten marktüblichen Kaufpreise befinden.

Im vorliegenden Datenmaterial lagen drei Vergleichspreise mit 315, 407 und 465 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich unter dem typischen Marktbereich. Diese Werte weichen erheblich vom überwiegenden Preisniveau ab und sind daher als nicht markttypisch anzusehen. Solche niedrigen Preise sind regelmäßig auf besondere Umstände wie einen schlechten baulichen Zustand, rechtliche Einschränkungen oder sonstige Sondereinflüsse zurückzuführen.

Zur Sicherstellung einer realistischen und marktkonformen Wertermittlung wurden diese drei Vergleichspreise bei der weiteren statistischen Auswertung nicht berücksichtigt. Die verbleibenden Vergleichswerte bilden das übliche Marktgeschehen zuverlässig ab und stellen eine belastbare Grundlage für die Ableitung des Verkehrswerts dar.

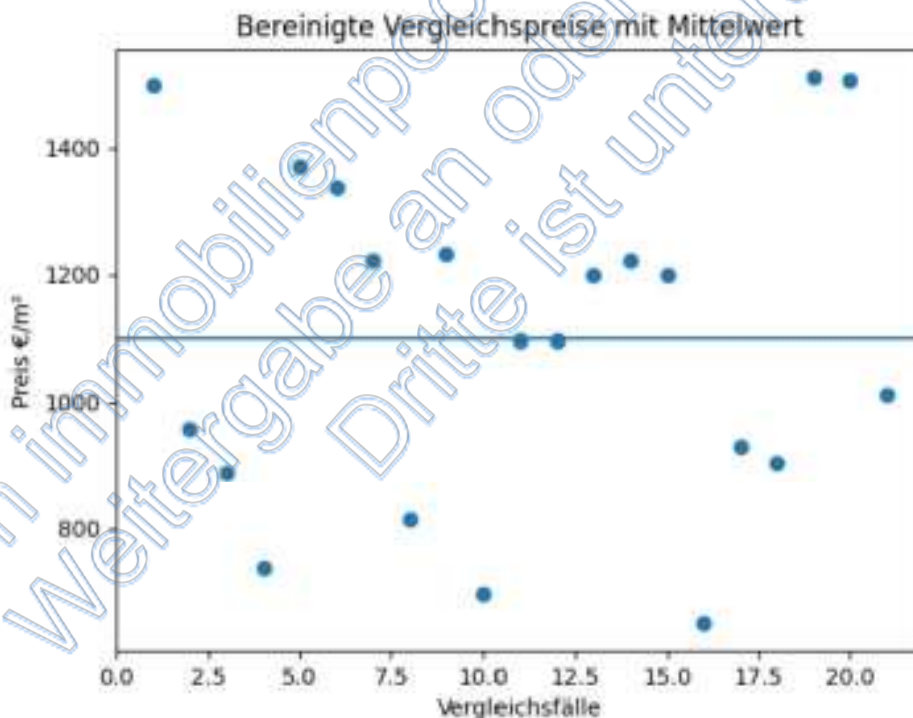
Die ermittelten Vergleichspreise werden anschließend **statistisch ausgewertet**. Durch diese Auswertung wird ein repräsentatives Preisniveau des relevanten Teilmarktes bestimmt. Auf dieser Grundlage wird ein typischer Vergleichspreis ermittelt, der die Marktverhältnisse möglichst realistisch abbildet.

Nach Durchführung der Ausreißerbereinigung wurden insgesamt **21 Vergleichskaufpreise** für die weitere Auswertung herangezogen. Die berücksichtigten Vergleichspreise bewegen sich in einem Preisbereich von **651 € bis 1.512 € pro Quadratmeter Wohnfläche** und bilden damit das übliche Marktgeschehen zuverlässig ab.

Zur Ermittlung eines durchschnittlichen Vergleichspreises wurde zunächst das **arithmetische Mittel** gebildet. Das arithmetische Mittel ergibt sich aus der Summe aller berücksichtigten Vergleichspreise, geteilt durch deren Anzahl. Auf dieser Basis ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von rund **1.099 € pro Quadratmeter**.

Ergänzend wurde der **Median** bestimmt. Der Median ist der mittlere Wert der Preisverteilung, bei dem genau die Hälfte der Vergleichspreise darunter und die andere Hälfte darüber liegt. Der Median beträgt **1.096 € pro Quadratmeter**.

Der sehr geringe Unterschied zwischen dem arithmetischen Mittel (ca. 1.099 €/m<sup>2</sup>) und dem Median (1.096 €/m<sup>2</sup>) zeigt, dass die Preisverteilung ausgewogen ist und keine Verzerrung durch einzelne Extremwerte vorliegt. Dies spricht für eine stabile und homogene Datenbasis. Insgesamt ergibt sich aus der bereinigten Vergleichspreissammlung ein **belastbarer durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund 1.100 €**, der als geeignete Grundlage für die weitere Verkehrswertermittlung herangezogen werden kann.



In der dargestellten Grafik sind die **21 berücksichtigten Vergleichspreise** jeweils als einzelne Punkte abgebildet. Jeder Punkt steht für einen Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter. Die **waagerechte Linie** kennzeichnet den **arithmetischen Mittelwert von rund 1.099 €/m<sup>2</sup>**.

Die Darstellung zeigt anschaulich:

- die Streuung der einzelnen Kaufpreise um den Durchschnitt,
  - dass sich die Mehrheit der Preise relativ nah am Mittelwert bewegt,
  - und dass keine extremen Ausreißer mehr enthalten sind.
- Damit bestätigt die grafische Auswertung die zuvor rechnerisch ermittelten Ergebnisse.

Der **vorläufige Vergleichswert** ergibt sich anschließend aus der Multiplikation des statistisch ermittelten Vergleichspreises mit der Bezugsgröße des zu bewertenden Objekts, etwa der Grundstücksfläche oder der Wohnfläche. Dieser Wert stellt jedoch noch keinen endgültigen Verkehrswert dar.

Vorläufiger Vergleichswert		
Vergleichspreis	x	Grundstücksgröße
1.100,00 €/m <sup>2</sup>	x	75 m <sup>2</sup>
<b>= 82.500,00 €</b>		

#### 4.3.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Im nächsten Schritt wird der vorläufige Vergleichswert einer **Prüfung der Marktanpassung** nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV unterzogen. Dabei wird überprüft, ob der ermittelte Wert den allgemeinen Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag entspricht. Zu den hierbei zu berücksichtigenden Merkmalen zählen insbesondere das allgemeine Preisniveau am Grundstücksmarkt, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, regionale Marktgegebenheiten sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Gegebenenfalls wird der vorläufige Vergleichswert entsprechend angepasst, sodass ein **marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** entsteht.

Im Rahmen der Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV wurde geprüft, ob aufgrund zeitlicher Unterschiede zwischen den herangezogenen Vergleichspreisen und dem Wertermittlungsstichtag eine Anpassung erforderlich ist.

Von den insgesamt 21 berücksichtigten Vergleichskaufpreisen entfallen 11 Kaufpreise auf das Jahr 2025 und stellen damit den überwiegenden Teil der Vergleichsgrundlage dar. Die verbleibenden Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2023 und 2024 und liegen zeitlich nur geringfügig vom Wertermittlungsstichtag entfernt.

Hinweise auf eine wesentliche Veränderung der Marktverhältnisse innerhalb des betrachteten Zeitraums ergeben sich weder aus der Preisverteilung noch aus der statistischen Auswertung der Vergleichswerte. Insbesondere zeigen Mittelwert und Median nahezu identische Werte, was auf ein stabiles Marktpreisniveau hindeutet.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine zeitliche Marktanpassung der Vergleichspreise verzichtet.

Abschließend erfolgt die **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**. Hierzu zählen wertbeeinflussende Eigenschaften des Bewertungsobjekts, die in den vorhergehenden Schritten noch nicht oder nicht ausreichend abgebildet wurden, wie beispielsweise ein besonderer Grundstückszuschnitt, außergewöhnliche Lagevor- oder -nachteile, spezielle Erschließungsverhältnisse, Altlasten, Baulasten oder besondere bauliche Zustände. Soweit diese Merkmale nicht bereits in den Vergleichspreisen enthalten sind, werden sie wertmäßig berücksichtigt.

### 4.3.3 Vergleichswert des Bewertungsobjektes

Der Sachwert des Bewertungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert zuzüglich oder abzüglich der besonderen objektspezifischen Merkmale (§ 8 Immobilienwertermittlungsverordnung). Besondere objektspezifische Merkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem üblichen Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen. Bei dem Bewertungsobjekt bestehen die unter 3.7. genannten objektspezifischen Merkmale.

Die zur Ableitung des Vergleichswerts herangezogene Kaufpreisstichprobe basiert ausschließlich auf tatsächlich realisierten Kauffällen von Wohnungen innerhalb desselben Gebäudekomplexes bzw. der unmittelbar zugehörigen Wohnanlage. Damit ist von einer sehr hohen Objekt- und Lagemarktkongruenz auszugehen. Sämtliche wesentlichen grundstücksbezogenen und objektspezifischen Merkmale, insbesondere die städtebauliche Struktur, die sozialräumliche Prägung, die bauliche Grundkonzeption, die Eigentümerstruktur sowie die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft, sind bei allen Vergleichsobjekten in gleicher Ausprägung vorhanden.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss wurden diese Merkmale im Rahmen der Kaufpreisauswertung nicht gesondert bereinigt. Die herangezogenen Vergleichspreise stellen somit marktangepasste Preise dar, die bereits durch die bestehenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beeinflusst sind. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die im Abschnitt 3.7 beschriebenen besonderen objektspezifischen Merkmale, soweit sie den Grund und Boden sowie die allgemeine bauliche und sozialräumliche Struktur betreffen, im Vergleichswert bereits wertwirksam enthalten sind. Eine zusätzliche wertmäßige Zu- oder Abschlagung dieser Merkmale im Vergleichsverfahren ist daher nicht erforderlich und würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

#### **Hinweis zur eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit und Bewertung des damit verbundenen Risikos:**

Im Rahmen der Wertermittlung war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich. Die Besichtigung beschränkte sich auf eine Außenbegutachtung von der öffentlich zugänglichen Straße, sowie die zugänglichen allgemeinen Bereiche, aus.

Es lag jedoch eine gute Aktenlage vor, auf deren Basis zahlreiche objektrelevante Merkmale zuverlässig abgeleitet werden konnten. Insbesondere Angaben zur Nutzung, Bauweise, Ausstattung und Wohn-/Nutzfläche waren dokumentiert. Dennoch bleibt der abschließende bauliche und technische Zustand des Inneren der zu bewertenden Wohnung unbekannt.

Diese verbleibende Unsicherheit, insbesondere im Hinblick auf mögliche Instandhaltungsdefizite, verdeckte Mängel oder nicht dokumentierte bauliche Veränderungen, wird im Rahmen der Marktwertermittlung berücksichtigt.

Der Abschlag kann lediglich frei geschätzt werden und liegt marküblich zwischen 5-20 %. Aufgrund der guten Aktenlage, kann der Sicherheitsabschlag deutlich besser, als durchschnittlich eingeordnet werden.

Zur Abbildung dieses Bewertungsrisikos wird somit ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5% auf den ermittelten Wert vorgenommen.

Trotzdem lassen sich nicht abschätzbare Risiken, welche über das angesetzte Maß hinausgehen, nicht realistisch ausschließen.

Somit ergeben sich folgende wertbeeinflussende besonderen objektspezifischen Merkmale.

Sachwert	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	82.500,00 €
Sicherheitsabschlag 5%	Faktor 0,95
<b>Gesamt</b>	<b>78.375,00 €</b>

Demnach liegt der Sachwert des Bewertungsobjektes Mühlenweg 54, 21683 Stade, WHG 64A, bei rund **78.500,00 €**.

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

#### 4.4 Plausibilisierungen

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu prüfen. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung. Dazu können alternative Verfahren und zur Verfügung stehende Daten genutzt werden. In dem vorliegenden Bewertungsfall werden dazu folgende Plausibilisierungsmöglichkeiten genutzt:

##### 4.4.1. Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Rahmen der Plausibilisierung der ermittelten Wertansätze, werden die vom zuständigen Gutachterausschuss herangezogenen Vergleichsdaten berücksichtigt. Der Niedersächsische Gutachterausschuss hat in den Grundstücksmarktdaten 2025 Vergleichszahlen veröffentlicht, die auf tatsächlich realisierten Kaufpreisen aus dem Jahr 2024 basieren.

Für Eigentumswohnungen der Baujahresklassen 1950 bis 1977 wird in den Grundstücksmarktdaten ein mittlerer Wohnflächenpreis (Median) für Niedersachsen in Höhe von 1.610 €/m<sup>2</sup> sowie für den Landkreis Stade in Höhe von 1.830 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Grundlage dieser Auswertung bilden 143 Kauffälle. Die beobachtete Preisspanne reicht hierbei von einem Minimum von 500 €/m<sup>2</sup> bis zu einem Maximum von 5.190 €/m<sup>2</sup>. Besondere objektspezifische Grundstücks- und Ausstattungsmerkmale wurden im Zuge der Auswertung bereinigt.

Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb dieser mittleren Kaufpreise sowohl unsanierte als auch teil- bzw. vollständig modernisierte oder sanierte Wohnungen der jeweiligen Baujahresklasse widerspiegeln. Die Medianwerte stellen insofern keinen Durchschnittszustand dar, sondern repräsentieren die mittlere Marktposition innerhalb einer heterogenen Datenbasis.

Das zu bewertende Objekt weist einen rechnerischen Wohnflächenpreis von rund 1.100 €/m<sup>2</sup> auf. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der vorgenannten Medianwerte sowohl für Niedersachsen als auch für den Landkreis Stade. Die Abweichung ist insbesondere vor dem Hintergrund der sozial minderwertigen Lage, der nachteilig strukturierten Wohnungseigentümergeinschaft sowie des unterdurchschnittlichen baulichen Zustands des Bewertungsobjekts sachgerecht und nachvollziehbar.

Gleichzeitig bewegt sich der ermittelte Wohnflächenpreis oberhalb des in den Grundstücksmarktdaten ausgewiesenen Mindestwertes von 500 €/m<sup>2</sup> und damit innerhalb der marktüblichen Spannweite. Dies bestätigt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine unterdurchschnittliche, jedoch weiterhin marktgängige Eigentumswohnung handelt, deren Wertniveau plausibel zwischen dem unteren Marktsegment und den mittleren Kaufpreisen angesiedelt ist.

Ergänzend ist festzustellen, dass der mediane Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Niedersachsen unabhängig von der Baujahresklasse bei 1.980 €/m<sup>2</sup> und für den Landkreis Stade bei 2.250 €/m<sup>2</sup> liegt. Diese Werte basieren auf 321 ausgewerteten Kauffällen, bei einer Spannweite von 310 €/m<sup>2</sup> (Minimum) bis 5.410 €/m<sup>2</sup> (Maximum).

Die im oberen Marktsegment beobachteten Höchstwerte korrespondieren mit den ebenfalls hohen Maximalwerten innerhalb der Baujahresklassenauswertung und sind regelmäßig modernisierten oder hochwertig sanierten Wohnungen zuzuordnen. Gleichzeitig zeigt das nochmals niedrigere Minimum, dass auch stark unterdurchschnittliche Objekte am Markt realisiert werden, was die große Bandbreite der Marktpreise unterstreicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die herangezogenen Vergleichspreise ausschließlich einer überschlägigen Plausibilisierung dienen und nicht unreflektiert auf das Bewertungsobjekt übertragbar sind. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten bestätigt die Einordnung in Relation zu den veröffentlichten Marktdaten jedoch die Angemessenheit und Nachvollziehbarkeit des ermittelten Wohnflächenpreises.

#### 4.4.2. Vergleichsfaktoren

Zur weiteren Plausibilisierung des ermittelten Wohnflächenpreises werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Stade – ohne Altländer Viertel – herangezogen.

Die Vergleichsfaktoren basieren auf einer Stichprobe von 486 ausgewerteten Kauffällen und stellen normierte Vergleichswerte für ein definiertes Normobjekt dar. Dieses Normobjekt ist beschrieben durch ein wertrelevantes Baujahr von 1985, eine Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> sowie einen Bodenrichtwert von 260 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2025). Die Vergleichswerte werden in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und vom wertrelevanten Baujahr differenziert ausgewiesen.

Das Altländer Viertel wurde in der Auswertung bewusst ausgeklammert, da dessen soziale und strukturelle Rahmenbedingungen deutlich vom übrigen Marktgeschehen im Landkreis Stade abweichen. Die sozialen Strukturen im Umfeld des Bewertungsobjekts weisen jedoch in Teilbereichen vergleichbare Merkmale auf, sodass die herangezogenen Vergleichsfaktoren gleichwohl für eine überschlägige Plausibilisierung herangezogen werden können. Für das wertrelevante Baujahr 1975 ergibt sich aus der Tabelle unter Berücksichtigung des für das Bewertungsobjekt maßgeblichen Bodenrichtwertes durch lineare Interpolation ein überschlägiger Vergleichswert von rund 1.480 €/m<sup>2</sup>.

Das Bewertungsobjekt weicht in mehreren wertrelevanten Merkmalen nachteilig vom zugrunde gelegten Normobjekt ab. Hierzu zählen insbesondere das geringfügig ältere Baujahr, der unterdurchschnittliche bauliche Zustand, eine nachteilig strukturierte Wohnungseigentümergeinschaft sowie eine sozial minderwertige Lage mit entsprechender Mieterstruktur. Diese Abweichungen rechtfertigen einen deutlichen Abschlag gegenüber dem rechnerisch abgeleiteten Vergleichswert.

Vor diesem Hintergrund erscheint der für das Bewertungsobjekt angesetzte Wohnflächenpreis von rund 1.100 €/m<sup>2</sup> als sachgerecht, marktgerecht und plausibel. Der Wert liegt deutlich unterhalb der aus den Vergleichsfaktoren abgeleiteten Vergleichswerte, bewegt sich jedoch weiterhin innerhalb der vom Gutachterausschuss dokumentierten Marktbandbreite und bestätigt die Einordnung des Bewertungsobjekts als unterdurchschnittliche Eigentumswohnung innerhalb des regionalen Marktgefüges.

Die herangezogenen Vergleichsfaktoren dienen ausschließlich der überschlägigen Plausibilisierung und ersetzen nicht die objektspezifische Würdigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

#### 4.4.3. Gegenüberstellung der Plausibilisierungsergebnisse

Plausibilisierungsergebnisse		
Verfahren	Wert	Abweichung zum Verkehrswert
Verkehrswert nach Vergleichswertverfahren	78.500,00 €	
ohne Sicherheitsabschlag	82.500,00 € (1.100,00 €/m <sup>2</sup> )	
Mittlere Kaufpreise	1.610,00 €/m <sup>2</sup> 1.830,00 €/m <sup>2</sup>	passend
Vergleichsfaktor	1.180,00 €/m <sup>2</sup>	passend

Anhand der in der Plausibilitätskontrolle dargestellten Ergebnisse liegen die Vergleichspreise für den im Vergleichswertverfahren ermittelten Verkehrswert in einer erläuterbaren Abweichungsspanne, was die Herleitung des Verkehrswertes plausibel unterstützt.

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

## 5.0 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

### 5.1 Definition des Verkehrswertes

Der Begriff des Verkehrs-/Marktwertes ist im Baugesetzbuch, § 194 geregelt. Demnach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>1</sup>

Der Verkehrswert ist nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und der Berücksichtigung des Grundstücksmarktes zu ermitteln. Der Bodenwert wurde im mittelbaren Vergleichswertverfahren mittels Bodenrichtwerten festgestellt. Als Hauptwertermittlungsverfahren wurde das Vergleichswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wurde mittels mittlerer Kaufpreise und Vergleichsfaktoren plausibilisiert.

### 5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassend kann das Bewertungsobjekt Mühlenweg 54, 21683 Stade, WHG 64A, als unterdurchschnittlich, aber dennoch nachgefragt beurteilt werden.

Positiv zu bewertende Kriterien sind:

- Funktionierender Markt für Wohnungen innerhalb der Wohnanlage trotz problematischer Rahmenbedingungen
- Regelmäßige Verkäuflichkeit durch klar definierte, preisorientierte Käufergruppe
- Rückwärtige Lage mit angrenzenden Freiflächen und unverbautem Landschaftsblick
- Geringe bauliche Verdichtung im rückwärtigen Bereich
- Massive Bauweise, pfahlgegründet (Marschboden sachgerecht berücksichtigt)
- Funktionale Grundrissstruktur mit marktgängiger Wohnungsgröße (ca. 73 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftliche Stellplätze und Außenanlagen vorhanden

Negativ zu bewertende Kriterien sind:

- Eher negative Sozialstruktur innerhalb der Wohnanlage
- Blockartige Bebauung mit abweichendem Lageimage innerhalb des Ortsteils
- Nutzungskonflikte, verminderte Wohnqualität in den Gemeinschaftsbereichen
- Einfacher, bauzeittypischer Ausstattungsstandard
- Veraltete technische Anlagen in den Allgemeinbereichen
- Hinweise auf Instandhaltungs- und Sanierungsstau (u. a. Dächer, Leitungen)
- Keine Hinweise auf umfassende energetische Sanierung
- Mögliche Gebäudeschadstoffe aufgrund des Baujahres (Asbest, KMF, PAK, PCB)
- Angespannte wirtschaftliche Situation der WEG
- Unterdurchschnittliche Zahlungsmoral einzelner Eigentümer
- Eingeschränkte tatsächliche Verfügbarkeit der Erhaltungsrücklage
- Konfliktbelastetes organisatorisches Umfeld und erhöhter Verwaltungsaufwand

In Summe überwiegen die negativ aufgeführten Kriterien, würden jedoch einen gewissen Käuferkreis nicht vom Kauf abhalten.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die dazu herangezogenen Daten halte ich für verwertbar, da diese gut auf das Bewertungsobjekt anwendbar. Durch die durchgeführten Plausibilisierungen konnte der der aus dem

---

<sup>1</sup> § 194 Baugesetzbuch

Vergleichswertverfahren ermittelte Verkehrswert mit einer zu vertretbaren Spanne bestätigt werden.

Nach der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch im Vergleichswertverfahren (nach der gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung und unter Berücksichtigung der Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses) ergibt sich für das Bewertungsobjekt Mühlenweg 54, 21683 Stade, WHG 64A, welches aus einer Eigentumswohnung besteht, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.01.2026 folgender Verkehrswert:

**78.500,00 €**

in Worten: achtundsiebzigtausendfünfhundert Euro

### 5.3 Schlusserklärung

Hiermit erkläre ich, dass das Bewertungsobjekt von mir besichtigt wurde, und das Gutachten in meiner Verantwortung, frei von Bindung und ohne Verfolgung wirtschaftlicher Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt wurde. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen persönlich erstellt habe.

Dornbusch, den 27.01.2026





Tamara Freudenthal

- Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von  
Bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
- Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) –  
DIN EN ISO/IEC 17024

## 6. Stellungnahme zu den im gerichtlichen Beschluss gestellten Fragen

Im Rahmen des Gutachtens und gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Stade, Aktenzeichen 71 K 18/25, vom 23.09.2025, wurde die Sachverständige beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu klären. Die Antworten ergeben sich aus den durchgeführten Recherchen, der (eingeschränkten) Ortsbesichtigung vom öffentlichen Grund sowie der zur Verfügung stehenden Aktenlage.

Folgende Fragestellungen wurden erhoben:

1. Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind.
2. Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
3. Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
4. Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von ihnen nicht mitgeschätzt sind.
5. Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
6. Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
7. Ob ein Energieausweis vorliegt.
8. Ob Altlasten, zum Beispiel Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel, bekannt sind.

### 6.1 Mieter und Pächter

Aufgrund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und die Ortsbesichtigung lediglich von allgemeinen Bereichen aus erfolgte, war eine abschließende Feststellung zu etwaigen Miet- oder Pachtverhältnissen nicht möglich. Nach dem äußeren Eindruck bestehen jedoch keine Anzeichen für eine derzeitige Nutzung durch Mieter oder Pächter. Die Gebäudestruktur lässt auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung schließen. Eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung erscheint unwahrscheinlich. Die Wohnung machte einen insgesamt unbewohnten Eindruck.

### 6.2 Verwalter/-in im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes

Eine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird durchgeführt durch:

### 6.3 Gewerbebetrieb – Art und Inhaber

Vor Ort ergaben sich keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein eines Gewerbebetriebs. Das Objekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Eine gewerbliche Nutzung ist aus baurechtlicher Sicht nur eingeschränkt zulässig und erscheint in diesem Fall unwahrscheinlich.

### 6.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen (nicht mitgeschätzt)

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen festgestellt. Angesichts der Art und Nutzung des Objekts ist davon auszugehen, dass keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden sind.

### 6.5 Verdacht auf Hausschwamm

Im Rahmen der äußeren Besichtigung ergaben sich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von echtem Hausschwamm. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann jedoch keine abschließende Bewertung erfolgen.

### 6.6 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Laut Aktenlage bestehen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Auch im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf entsprechende Sachverhalte (abweichend zu den bereits erläuterten Umständen) ergeben. Eine abschließende Aussage ist aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten allerdings nicht mit letzter Sicherheit möglich.

### 6.7 Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis vor. Dieser ist den Anlagen zu entnehmen.

### 6.8 Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel

Die Sachverständige hat eine Auskunft aus dem zuständigen Altlastenkataster eingeholt. Mit Stand vom 25.11.2025 bestehen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelverdacht. Wenngleich eingeschränkt altlastenrelevante Branchen ansässig sind/waren.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Dornbusch, den 27.01.2026



Tamara Freudenthal

- Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von  
Bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
- Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) –  
DIN EN ISO/IEC 17024

# Anlagen

Thema	Seite
<b>Anlagen</b>	47
<b>I. Fotodokumentation</b>	48
<b>II. Verwendete Unterlagen</b>	55
II.I. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	55
II.II Auszug aus dem Liegenschaftskataster	58
II.III Altlastenauskunft	62
II.IV Baulastenauskunft	63
II.V Energieausweis	65
<b>III Datenverzeichnis</b>	70

## I. Fotodokumentation



Frontansicht, Eingangsbereich



Rückansicht aus Innenhof

Von immobilienportal.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt



Verkehrsweg und Aussicht Hinterhof



Rückansicht mit Nachbargebäuden

Von immobilienpool.de bereits erstellt!  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Alu-Eingangstür mit Drahtglas

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



Eingangsbereich Hausnummer 54



Heizhaus

Von immobilienpool.de betreut  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt

## Verwendete Unterlagen

II.I Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

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



## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

### Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>1)</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](http://govdata.de)<sup>2)</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

II.II Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
(auszugsweise)

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

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

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

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

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

II.IV Baulastenauskunft

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

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

## II.V Energieausweis

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

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

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

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

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

### III. Datenverzeichnis:

#### Wesentliche verwendete Literatur:

Titel	Auflage/Erscheinungszeitraum
Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber	10. Auflage 2023
Baugesetzbuch	Beck-Texte im dtv, 53. Auflage 2022

#### Objektbezogene Unterlagen und Informationen:

Dokument	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Stade
Liegenschaftskarte und -beschreibung	Liegenschaftsportal
Altlastenauskunft	Lag vor
Baulasten	Lag vor
Bauakte	Lag vor
Bauplanungsrechts-Informationen	Bebauungsplan, Hansestadt Stade
Bodenrichtwertkarte	Auszug aus BORIS.Niedersachsen
Energieausweis	Lag vor
Grundrisse	Gemäß Bauakte
Informationen zur abgabenrechtlichen Information	Hansestadt Stade
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht Niedersachsen 2025

Sofern Informationen durch Behörden und sonstige Quellen mündlich erteilt wurden, werden diese als korrekt unterstellt und entsprechend, nach kritischer Würdigung berücksichtigt. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Die verwendeten Unterlagen wurden allesamt vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Diese werden ebenfalls als korrekt unterstellt.

#### Verzeichnis verwendeter Geräte:

Gerät	Hersteller
Laser-Distanzmessgerät	Bosch PLR 50C
Feuchtigkeitsmessgerät	Tadeto TE0022