

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: 117/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mit Bodenraum sowie dem Sondernutzungsrecht an eine Kfz-Stellplatz - Nr. 56 des Aufteilungsplanes

Adresse: Hohenfriedberger Straße 7
21680 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 21/24

Auftrags-Nr.: 24/096

Tag der Gutachtenerstellung: 14. Dezember 2024

Wertermittlungstichtag: 14. November 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 46.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	9
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3 Bauliche Anlagen	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
3.3.2 Gebäude-/Wohnungsaufteilung	20
3.3.3 Zeichnungen	21
3.4 Beurteilung	27
4 Wertermittlung	28
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.2 Ertragswertermittlung	29
4.2.1 Rohertrag	30
4.2.2 Bewirtschaftungskosten	31
4.2.3 Restnutzungsdauer	32
4.2.4 Liegenschaftszinssatz	33
4.2.5 Barwertfaktor	34
4.2.6 Bodenwert/-anteil	35
4.2.7 Vorläufiger Ertragswert	36
4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4.2.9 Ertragswert	37
4.3 Sensitivitätsanalyse	38
4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle	39
5 Fragen des Gerichts	41
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	42

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 44 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	117/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mit Bodenraum – jeweils Nr. 56 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz
Aufteilung (Wohnung)	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Loggia
Anschrift/Lage	Hohenfriedberger Straße 5-7, 21680 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht) - 71 K 21/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag des Ortstermins	14. November 2024
Abschluss der Recherchen	04. Dezember 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 89 Wohnungen
Ursprüngliches Baujahr	1994
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 40 Jahre
Wohnfläche	rund 38 m ²
Anzahl der Zimmer (Wohnung Nr. 56)	2 Stück
Kfz-Stellplatz	1 Stück
Grundstücksgröße gesamt (Flurstück 187/134) (Flurstück 187/133)	4.715 m ² 4.001 m ² 714 m ² (Miteigentumsanteil 117/10.000)

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m ² Wohnfläche)	8,00 EUR/m ² /Monat
Rohertrag	3.648 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (26,23 %)	957 EUR/Jahr
Reinertrag (Wohnung)	2.691 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,50 Prozent
Barwertfaktor	18,402...
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	45.627 EUR
Bodenwertanteil (rentierlich)	4.700 EUR
Vorläufiger Ertragswert	50.327 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-4.200 EUR
Ertragswert	rund 46.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (Kaufpreise) - direkt	rund 43.000 EUR
Wohnflächenfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) unbelastet/belastet	1.250 EUR/m ² / 1.139 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 46.000 EUR
lfd.-Nr. 2 – Sanierungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 117/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mit Bodenraum sowie dem Sondernutzungsrecht an eine Kfz-Stellplatz - Nr. 56 des Aufteilungsplans, gelegen in der Hohenfriedberger Straße 5-7. Das Sondereigentum befindet sich im Hauseingang 7.

In dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt (Teilkeller, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden) befinden sich insgesamt 89 Wohneinheiten (Sondereigentum), die sich auf zwei Gebäudebereiche (Hohenfriedberger Str. 5 und 7) verteilen.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde ursprünglich 1994 errichtet / fertig gestellt. Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1994.

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag vermietet.

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 21/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 20. September 2024
Auftragsumfang/Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Feststellung wer die WEG-Verwaltung durchführt • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 14. November 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes nur im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus) besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. der Wohnung erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung (außerhalb der Wohnung Nr. 56 = Bewertungsobjekt), von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Stade (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätssichttag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. Dezember 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch Stade - Blatt: 18186 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten auszugsweise wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
117/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Stade
Flur 29
Flurstück/e- Nr. 187/134, 187/133
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche
Lage Hohenfriedberger Straße 5, 7,
Cranzer Straße
Größe 4.001 m², 714 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoss mit Bodenraum - Nr. 56 des Aufteilungsplans. Gemäß
Bewilligung vom 06.04.1994.

Abt. I (Eigentümer/in) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen) Lfd.-Nr. 2 Sanierungsvermerk

Anmerkung zu Abt. III
(nachrichtlich)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 12.07.2024
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (07.11.2024)
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 11.10.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (11.10.2024)
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (17.10.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (18.10.2024)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (10.10.2024)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade (24.10.2024)
- Schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung (14.11.2024)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

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

- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 6. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 22. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 2019

Urheberrechtsschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Kreis	• Landkreis Stade	
Stadt	• Hansestadt Stade	
Einwohner (Hansestadt Stade)	• rund 48.700	(Quelle: Landesamt für Statistik - Stand 31.12.2023)
Entfernungen	• Hamburg- Zentrum ca. 55 km • Hannover ca. 190 km • Cuxhaven ca. 75 km • Buxtehude ca. 25 km	Verkehrswege

Hansestadt Stade - Allgemein

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

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

Großräumiger Übersichtsplan

Stade

● Stadtplandienst.de 2023

Verkehrsanbindung

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

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Hohenfriedberger Straße, am Rand eines Wohngebiets („Altländer Viertel“) im zentrumsnahen Randbereich von Stade. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Hansestadt Stade beträgt rund 1.000 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

Hohenfriedberger Straße 7, Stade
(Bewertungsobjekt)



© an-geo 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befinden sich Kfz-Abstellplätze, bei denen es sich um Sondereigentumsrechte handelt. Im öffentlichen Straßenraum (Hohenfriedberger Straße, etc.) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der „Hohenfriedberger Straße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im zentrumsnahen Randbereich von Stade
- gute Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

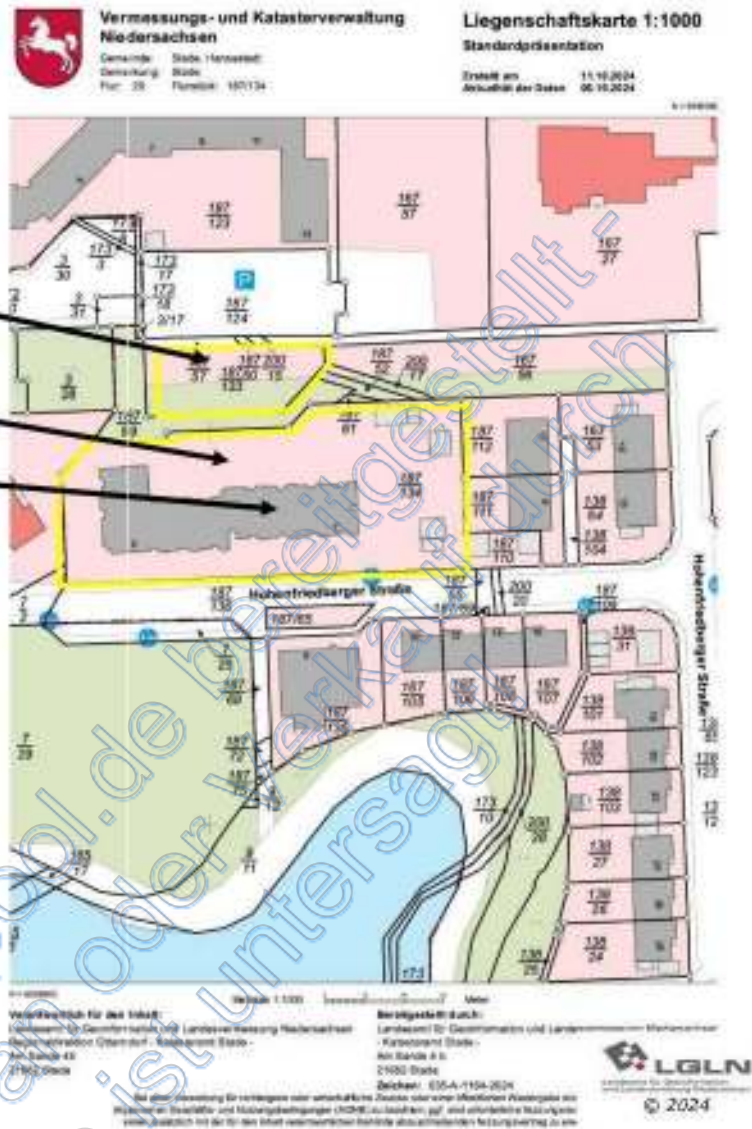
Liegenschaftskarte

Grundstück mit dem
Bewertungsobjekt

- Flurstück 187/133

- Flurstück 187/134
Hohenfriedberger Straße 5-7

Bereich mit dem Bewertungsobjekt



Grundstücksgröße

gesamt 4.715 m² Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts - 117/10.000

Flurstück 187/134 = 4.001 m²

Flurstück 187/133 = 714 m²

Zuschnitt

unregelmäßig, winkelig

Topographie

eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins und bei der Prüfung der Unterlagen aus der Bauakte wurde ersichtlich, dass die Gründung des Gebäudekomplexes mittels einer Pfahlgründung erfolgte. Dieser Umstand ist bereits hinreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt und wird daher nicht gesondert berücksichtigt.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 18.10.2024 bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (die Flurstücke) wird/werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.¹

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan 256/4 für das „Gebiet südlich der Breslauer Straße“ vom 29.09.1975) mit folgenden Festsetzungen für den unmittelbaren Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts (auszugsweise):

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- IV 4 Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl 0,4
- GFZ Geschossflächenzahl 1,1
- Es bestehen Baugrenzen / -fenster

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

Auszug B-Plan

In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (17.10.2024) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 63.8-3790/5/1 vom 29.03.1993 -- Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 89 Wohneinheiten.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.11.1993
- Nr. 63.04-3790/5/2 vom 14.07.1994 – Änderungsbescheid Heizungsanlage
- Nr. 63.04-3790/5/3 vom 06.12.1994 – Änderungsbescheid Spielplatz
- Nr. 648-05-04 vom 08.11.2005 – Neubau einer Carportanlage mit 3 PKW-Stellplätze und Abstellraum
- Nr. 604-10-04 vom 02.12.2010 – Neubau von zwei Stahlbetonfertiggaragen (Doppelgarage)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

¹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 18.10.2024 sind auf dem Grundstück (den Flurstücken) mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt (den Flurstücken) keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Sanierungsgebiet

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd.-Nr. 1 ein Sanierungsvermerk eingetragen ist. In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen gemäß § 144 BauGB folgende Maßnahmen einer besonderen Genehmigung (auszugsweise und nicht abschließend):

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

Gemäß den durchgeführten Recherchen war das zentrale Thema der Sanierung des Altländer Viertels, die Schaffung einer verbesserten Anbindung an die Gesamtstadt und die Verbesserung des Images insgesamt. Hierfür wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog (Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, etc.) beschlossen und am Wertermittlungstichtag bereits umgesetzt wurde. Das Sanierungsverfahren ist abgeschlossen und der Sanierungsvermerk kann somit auf Antrag im Grundbuch gelöscht werden.

Demzufolge kann der wertrelevante Einfluss des Sanierungsvermerks auf den Verkehrswert/ Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag mit **0 EUR** angenommen werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein Sanierungsvermerk lediglich informativen Charakter entfaltet. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchsrechts dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch inne.

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Denkmalschutz, Wohnungsbindung, etc.) sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten vorhanden sind.

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 10.10.2024 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

1. Straßenausbau

- a) Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße „Hohenfriedberger Straße“. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Hohenfriedberger Straße“.
- b) Die Straße „Hohenfriedberger Straße“ ist erstmals hergestellt.

2. Erschließungsbeiträge

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

3. Straßenausbaubeiträge

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

4. Ausgleichsbeträge

Das Grundstück befindet sich in **keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**.

Ob am Wertermittlungstichtag noch weitere/andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Erschließung

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

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.07.2024 unter der lfd. Nr. 2 der Sanierungsvermerk eingetragen. Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 21/24) erst nach dem mir vorliegenden Grundbuchauszug in Abt. II des Grundbuchs eingetragen wurde.

Der Eintrag unter der lfd.-Nr. 2 (Sanierungsvermerk) und ein Zwangsversteigerungsvermerk haben aber generell keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert eines Bewertungsobjekts, da es sich, wie bereits ausgeführt, nur um einen Hinweis (Sanierungsvermerk) bzw. um einen Sperrvermerk (Zwangsversteigerungsvermerk) handelt. Weiterhin wurde das Sanierungsverfahren bereits abgeschlossen, so dass der Sanierungsvermerk auf Antrag gelöscht werden kann.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich 1994 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.).

- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

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

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel (Teilbereich Sondereigentum) stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen², spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß den mir durch die WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen wurde für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt³. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energieverbrauchsausweis“ (§§ 16 ff EnEV) der auf Grundlage des Energieverbrauchs (2015-2017) erstellt wurde. Demnach beträgt der Energieverbrauch des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt rund 114 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „D“, was einem durchschnittlichen Wert in Bezug auf die energetischen Eigenschaften entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen vergleichbare Mehrfamilienhäuser, die nicht wesentlich modernisiert sind, auf der Skala im Bereich „E“.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁴.

² „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ – Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stefan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

³ Der Energieausweis wurde am 09.07.2018 erstellt.

⁴ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2014/2016/2019 / GEG 2020/2023 und StBber - 22. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 65, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß der schriftlichen Auskunft der WEG-Verwaltung besteht eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Bewertungsobjekt. Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 370,-. Der Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden, sodass die Zusammensetzung der Gesamtmiete (Kaltmiete und Betriebskosten, etc.) nicht bekannt ist.

Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung / Sondernutzungsrechte, etc.

Gemäß Einsichtnahme in die Teilungserklärung beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (07.11.2024), besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von 117/10.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 89 Sondereigentumsrechten (Wohnungen). Jedem Sondereigentum ist ein Abstellraum/Bodenraum zugeordnet sowie ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 56 (Sondereigentum) befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes Hohenfriedberger Straße 7. Dem Sondereigentum (Wohnung) ist noch ein Bodenraum zugeordnet (Nr. 56). Weiterhin besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz.

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

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

- § 2/1 Das gesamte Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken. Gewerbliche Nutzung und freiberufliche Praxen sind nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.
- § 2/2 An den Kfz-Stellplätzen sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Der jeweilige Eigentümer hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem jeweiligen Nutzungsberechtigten.
- § 3/3 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Ausgenommen hiervon sind die Veräußerung an Ehegatten und an Abkömmlinge sowie die Veräußerung im Wege einer Zwangsvollstreckung.
- § 3/4 Die Miteigentümer haben Beiträge zu einer Instandhaltungsrücklage in demselben Maßstab wie die Beiträge zu den allgemeinen Betriebskosten zu leisten. Die Höhe bestimmt der Verwalter.
- § 3/9 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Hierzu gehört insbesondere auch die regelmäßige Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Bescheinigung/en nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde durch die Verwaltung der Hansestadt Stade am 16.11.1993 erteilt.

WEG-Verwaltung

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

Angaben der Hausverwaltung

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

Wohngeld

Gemäß dem Wirtschaftsplan (2024) beträgt das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung 2.671,79 €/Jahr (223,00 EUR/Monat). Dieses Wohngeld umfasst im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebs-/Heizkostenkosten der Wohnanlage

und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage (24,38 EUR/Monat), das Wohngeldausfallwagnis sowie die Verwaltervergütung (rund 271,84 EUR/Jahr).

Instandhaltungsrücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum betrug zum 31.12.2023 insgesamt rund 77.593,72 EUR, der Anteil des Bewertungsobjekts demnach rund 907,85 EUR.

geplante Maßnahmen / Sonderumlagen

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

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wichtiger Hinweis:

Wie bereits ausgeführt, konnte bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich der Wohnung Nr. 56 (Bewertungsobjekt) nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand im Innenbereich der Wohnung beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Umfang der Besichtigung

Das gemeinschaftliche Eigentum (Grundstück/Gebäude) wurden im Außenbereich und im Inneren (Treppenhaus) besichtigt. Der Innenbereich des Bewertungsobjekts (Wohnung Nr. 56) konnte nicht besichtigt werden.

Baujahr/Chronik	• 1994 - ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Wohneinheiten	• 89 Stück (Hohenfriedberger Straße 5 + 7)
Anzahl der Geschosse	• Teilkeller-, Erd-, 3 Obergeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden
Wohnungen/Geschoss	• 18 Stück
Baukonstruktion	• Stahlbetonsohle / -Streifenfundamente, Pfahlgründung • Außenmauerwerk / Umfassungswände in Stahlbeton- (KG) und Mauerwerksausführung (Obergeschosse) mit Wärmedämmverbundsystem • Innenwände in Kalksandstein- oder Leichtbauausführung
Dach	• Satteldachkonstruktion mit Dämmung und Betondachsteindeckung • Sattel-/Spitzdachgauben
Decken	• Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung/Ober-Belag • Balkon/Loggia je Wohnung
Treppen/ Treppenhaus	• gegenläufige Massivtreppen mit Zwischenpodesten und Betonwerkstein-Belag, Treppen-/Brüstungsgeländer in Stahlausführung (gestrichen) • Wände verputzt/gestrichen

Fenster/Türen	• Einflügelige Eingangstüren in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung (2012) und festem Seitenteil / Element mit Klingeltableau • Fensterelemente in den Treppenhäusern in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischichtenverglasung (2012)
Haustechnik	• Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung • Unterverteilungen der elektrischen Installation der einzelnen Wohnungen • Versorgungsanschlüsse der einzelnen Verbrauchsmedien mit separaten Zähleranlagen (Wasser, Strom, Heizung) für die Wohnungen • SAT-TV • Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Bereichen • Briefkastenanlage (Eingangsbereich - außen) • Klingelanlage mit Gegensprechfunktion • Aufzug - vorhanden
Außenanlage	• Zuwegungen / Zufahrt / Kfz-Stellplätze mittels Pflasterung (klein-/großformatig) • Rasenfläche, Baum- oder Strauchaufwuchs, • Einfriedung mit Metallzaun • Fertiggaragen (Beton) • Kfz-Unterstände in Holzkonstruktion

Fotodokumentation (Außen- und gemeinschaftlicher Bereich (innen))

Bewertungsobjekt





Wesentliche Ausstattungsmerkmale (Wohnung / SO-Nr. 56 = Bewertungsobjekt) - Annahmen

Wände	• Verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche und Küche gefliest
Decke/n	• Verputzt/tapeziert und/oder gestrichen
Bodenbeläge	• Fliesen-, PVC- oder Textil-Belag
Fenster	• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	• gestrichene / furnierte Innentüren mit Umfassungszargen • beschichtete / gestrichene Wohnungseingangstür mit Z-Zarge
Sanitärbereiche	• Stand-WC/Spülkasten, Dusch- oder Badewanne, Waschbecken
Technik, sonstiges	• Platten-/Flachheizkörper • Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation • Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten

Innenaufnahmen

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

Ausstattungsstandard

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

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude/ die baulichen Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung überwiegend in einem, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres normalen Unterhaltungszustand. Die fortlaufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den wesentlichen Belangen durchgeführt. In Teilbereichen des Treppenhauses, sind Schäden vorhanden (fehlende Drückergarnituren).

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich der Wohnung (Nr. 56 = Bewertungsobjekt) erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.8 Seite 37 = Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

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

3.3.2 Gebäude-/Wohnungsaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche) und die Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) des Gebäudes und der Wohnung (Bewertungsobjekt) wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade entnommen. Eine Überprüfung der Fläche/n konnte aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte/Abgeschlossenheitsbescheinigung, die, wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst bzw. markiert wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
3.OG (Wohnung 56)	• Wohnzimmer	17,72 m ²	rund 38 m ²
	• Schlafzimmer	10,85 m ²	
	• Küche	3,36 m ²	
	• Bad	2,54 m ²	
	• Flur	2,46 m ²	
	• Loggia / Balkon (½)	1,25 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 38 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 56) beträgt insgesamt rund 38 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent (DIN 283) berücksichtigt.

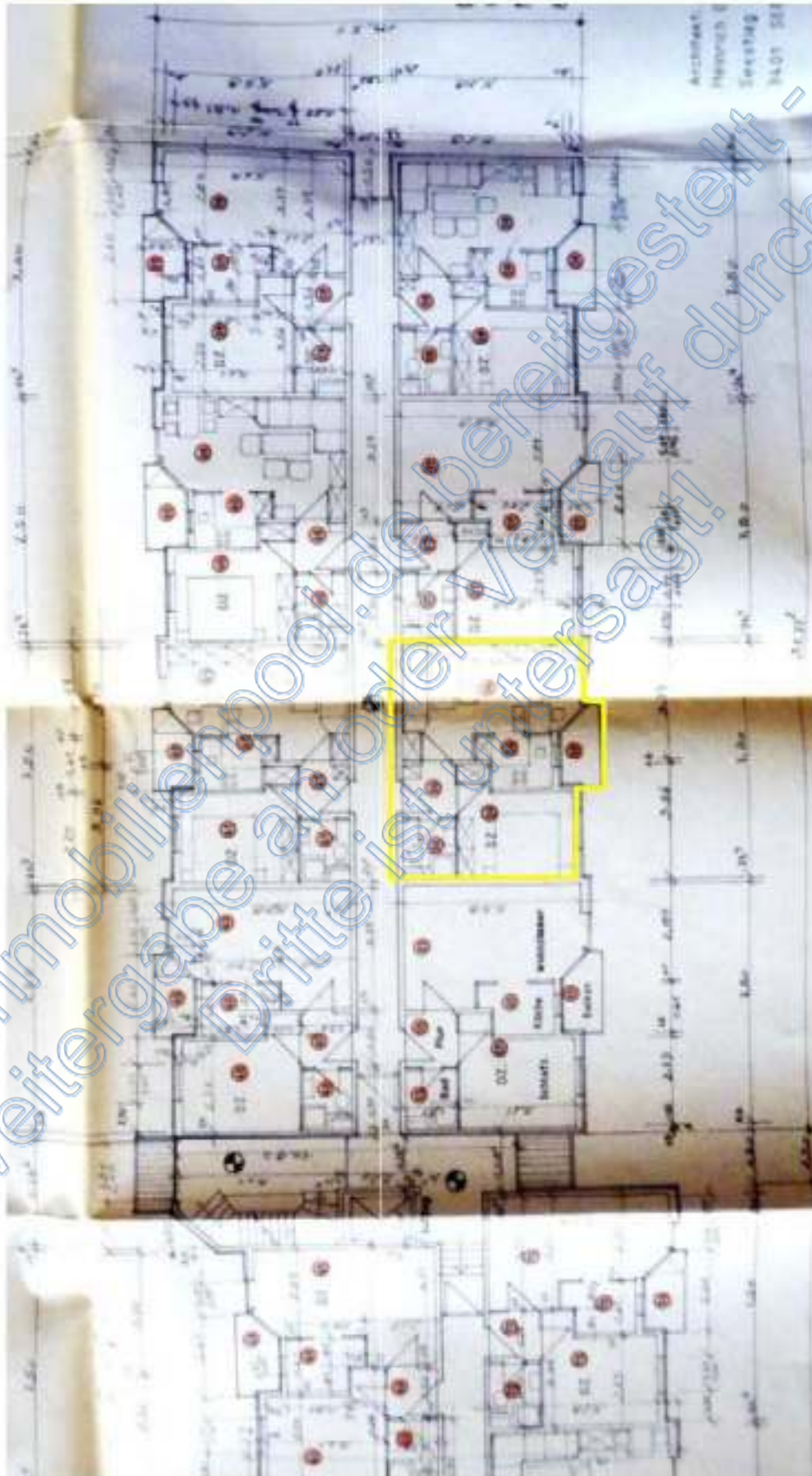
Der Balkon / die Loggia wurde, aufgrund der Nutzbarkeit (Größe, Ausrichtung, etc.), mit der Hälfte seiner / ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Abstellraums im Bereich des Spitzbodens/Dachraums beträgt rund 6 m².

3.3.3 Zeichnungen

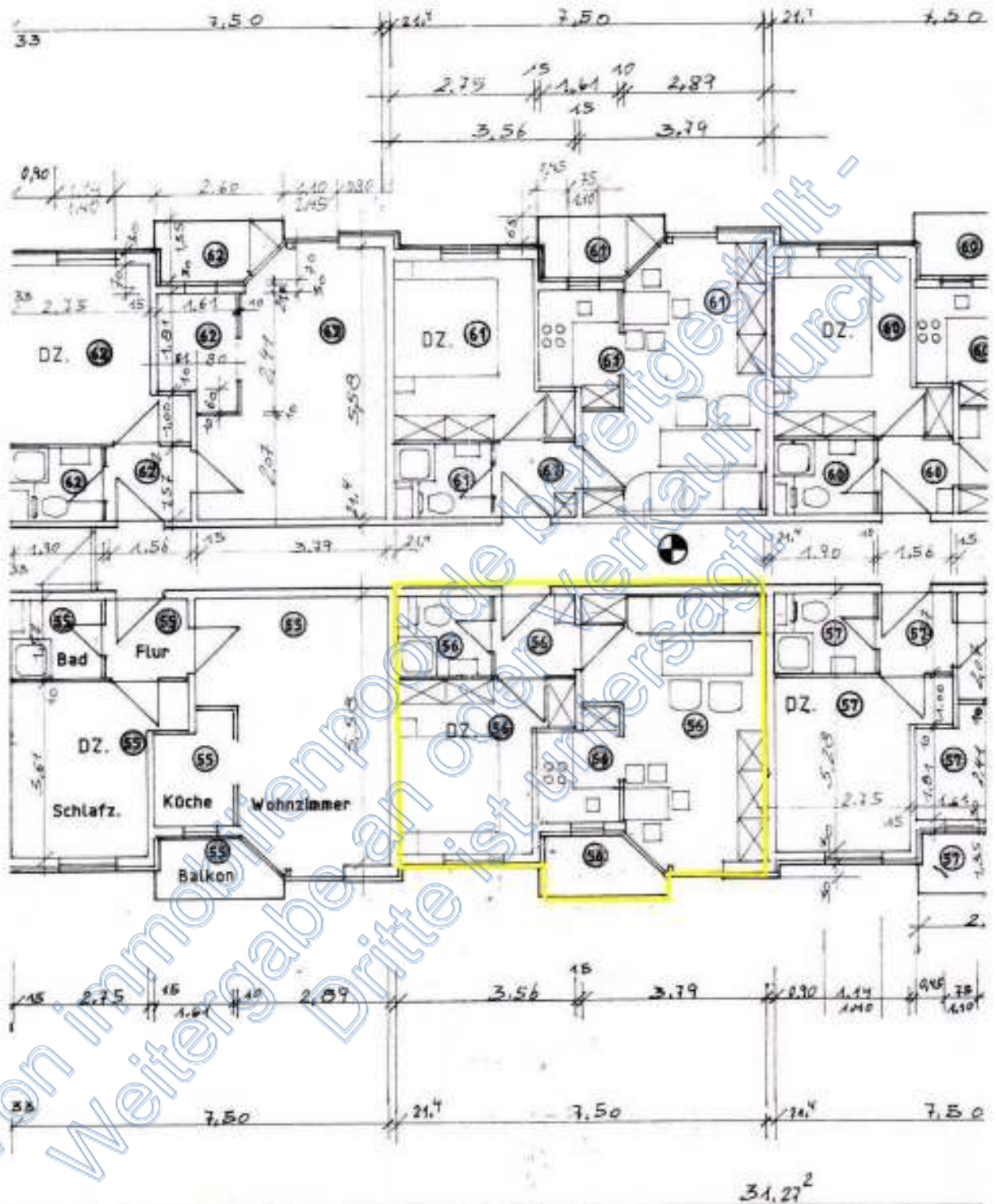
Grundriss 3. Obergeschoss

Wohnung / Sondereigentum Nr. 56 (Bewertungsobjekt)



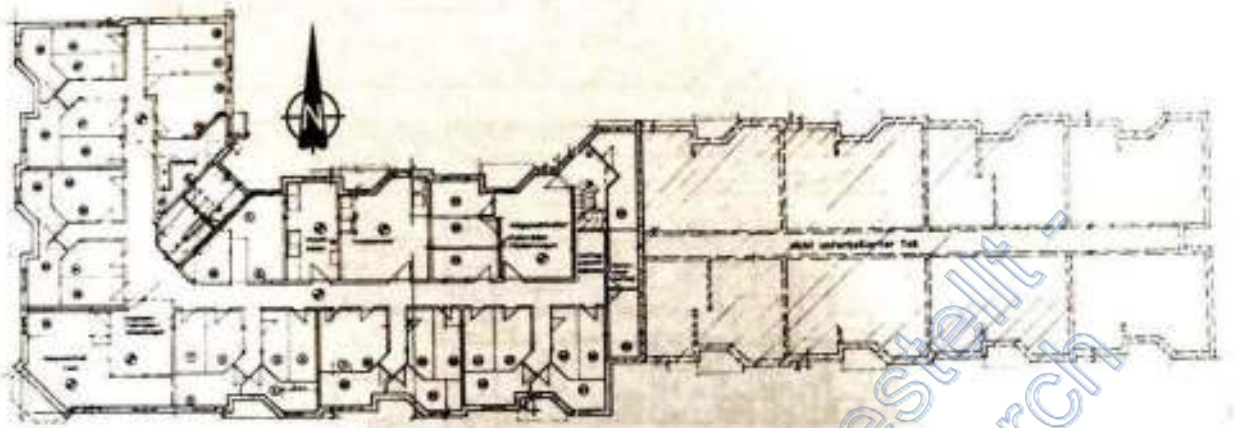
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Auszug Wohnung Nr. 56

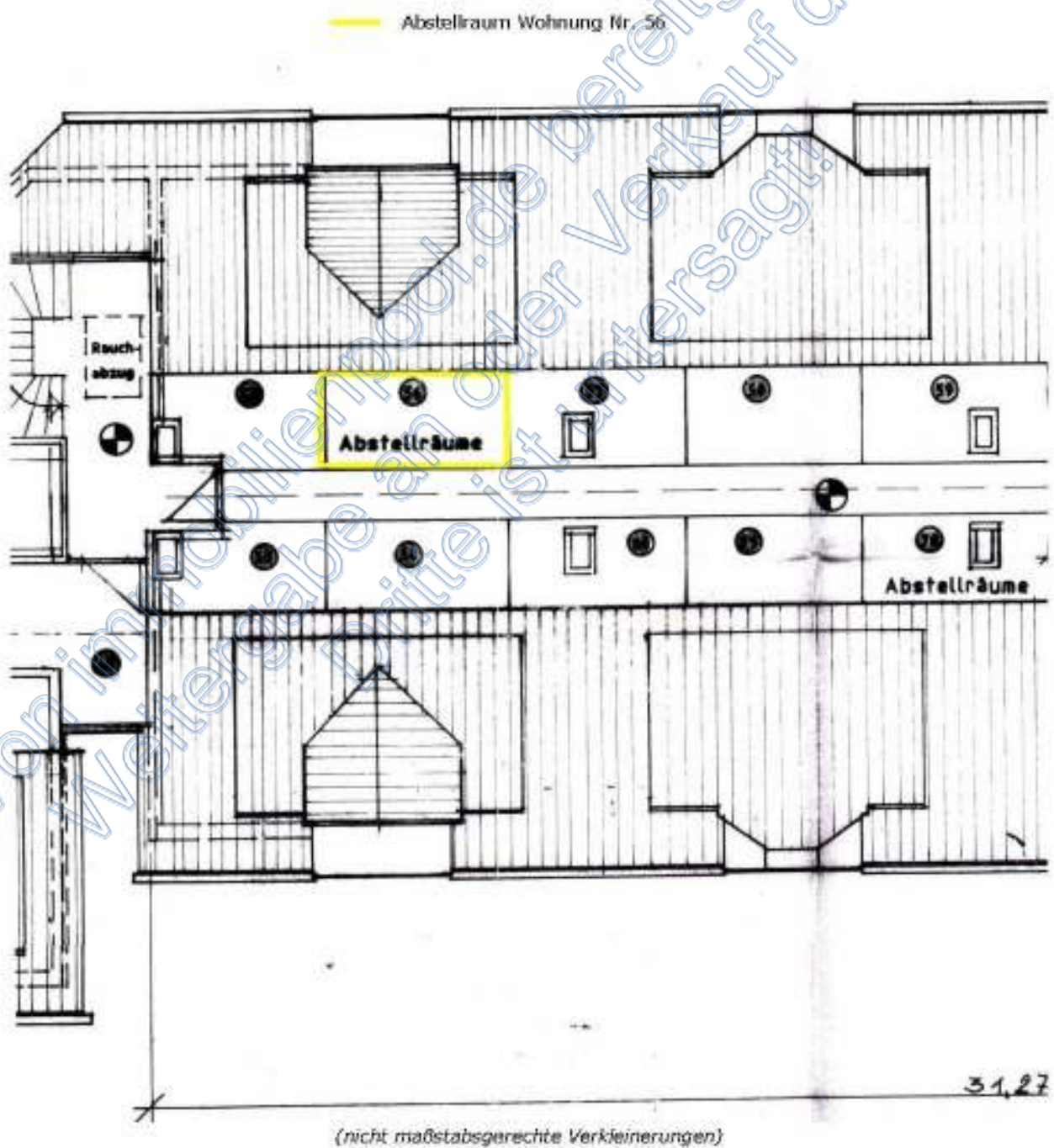


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Teilkeller

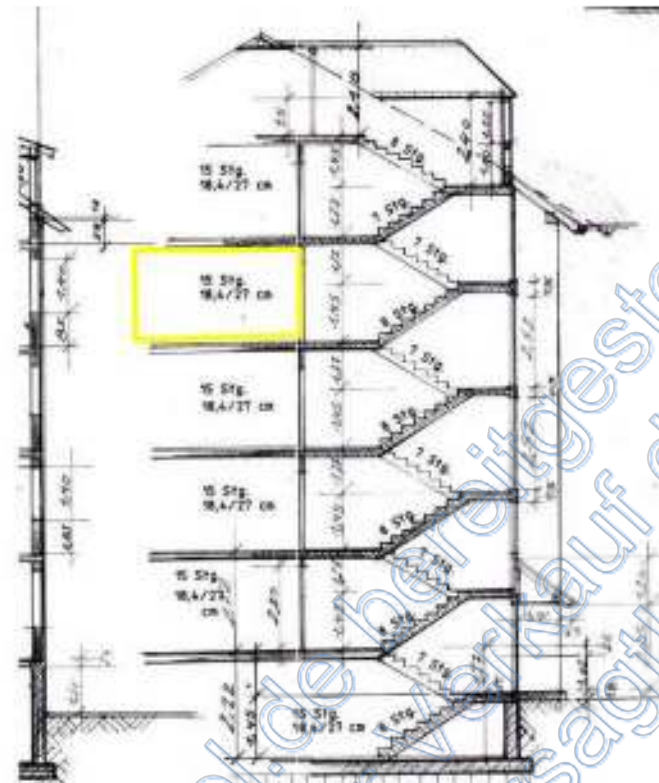


Grundriss Spitzboden (Abstellräume)



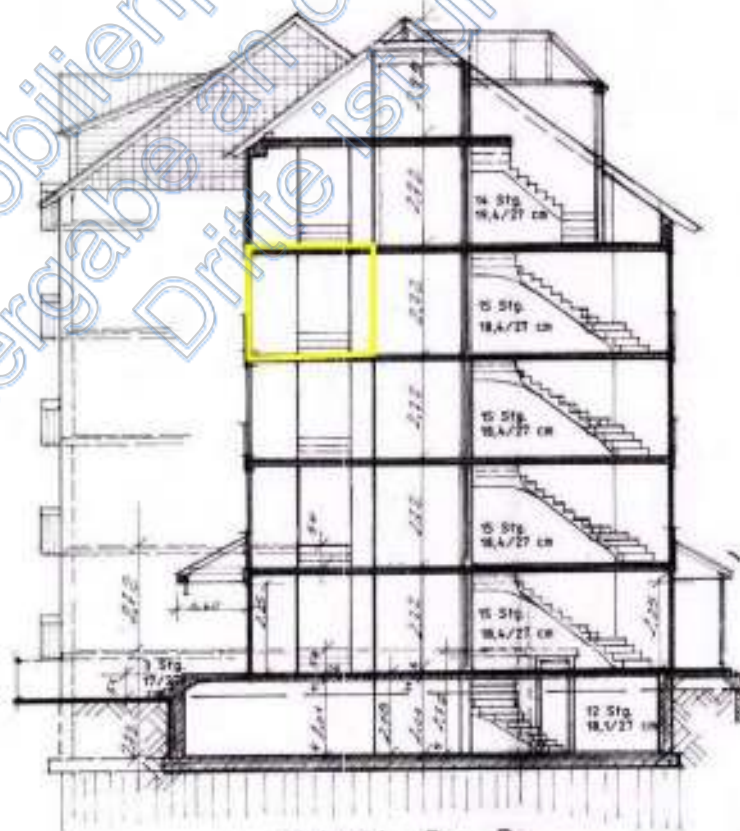
Schnitt

Gebäudebereich / Sondereigentum/Wohnung Nr. 56 (Bewertungsobjekt)



Treppenhaus E-E

Architekt:
Heinrich Go



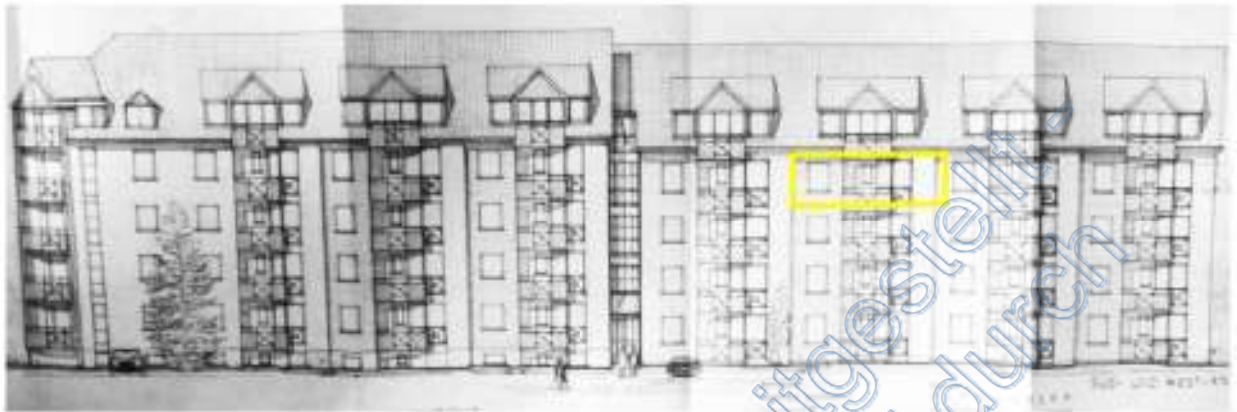
Schnitt B - B

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Ansichten

 Gebäudebereich / Sondereigentum Nr. 56 (Bewertungsobjekt)

Südansicht (Vorderseitig)



Süd-Westansicht

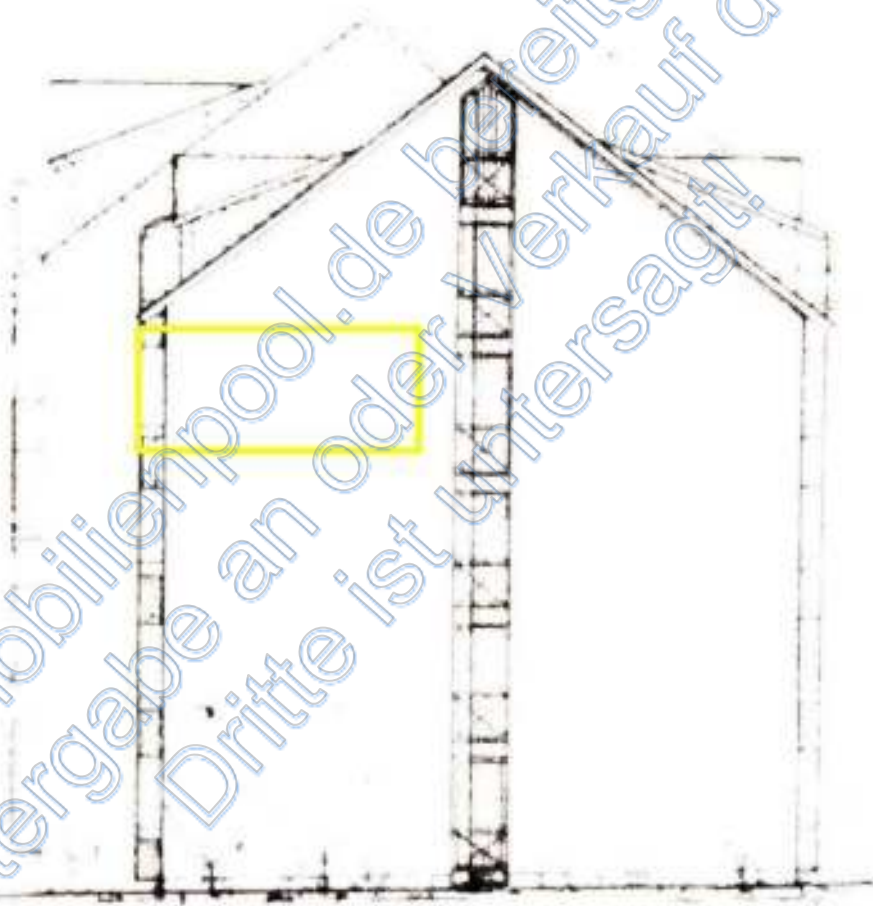


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nordansicht (Rückseite)



Nord-Ostansicht



ANSICHT OST

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 117/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mit Bodenraum sowie dem Sondernutzungsrecht an eine Kfz-Stellplatz - Nr. 56 des Aufteilungsplans, gelegen in der Hohenfriedberger Straße 5-7. Das Sondereigentum befindet sich im Hauseingang 7.

In dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt (Teilkeller, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden) befinden sich insgesamt 89 Wohneinheiten (Sondereigentum), die sich auf zwei Gebäudebereiche (Hohenfriedberger Str. 5 und 7) verteilen.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde ursprünglich 1994 errichtet / fertig gestellt. Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1994.

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungstichtag vermietet.

Es handelt sich um eine zentrumsnahe Wohnlage mit einer guten Infrastruktur, das Wohngebiet („Altländer Viertel“) besitzt durch seine negative Vergangenheit⁵ jedoch ein problembehaftetes Image, das teilweise durch die durchgeführten Maßnahmen (Sanierungsgebiet) verbessert wurde.

Die Wohnungskonzeption (Größe, Anzahl der Zimmer, Ausstattung, Balkon) muss als überwiegend marktgerecht / marktgängig für dieses Teilmarktsegment eingestuft werden. Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts ist nach meiner Auffassung unter Vermietungsaspekten (rendite- / anlageorientiert) einzustufen. Als Einschränkung sind die Wohnverhältnisse in dem Gebäude / dem Wohnquartier (Stichwort „sozialer Brennpunkt“) zu beurteilen. Gemäß den übermittelten Unterlagen der WEG-Verwaltung (Protokoll der Eigentümerversammlung) sind einige Wohnungen überbelegt.

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Lage, Baujahr des Gebäudes, Größe und Ausstattung der Wohnung), dem problembehafteten Image des Wohngebiets („Altländer Viertel“) sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für das Teilmarktsegment Wohnungseigentum im Bereich der Hansestadt Stade, muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden.

⁵ Vgl. ältere Grundstücksmarktberichte für den Landkreis Stade – Soziale Stadt Stade, „Altländer Viertel“

„In einem innerstadtnahen, in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Wohngebiet der Hansestadt Stade, dem so genannten „Altländer Viertel“, wurden in den zurückliegenden Jahren auf dem freien Grundstücksmarkt Preise registriert, die weit unter dem allgemeinen städtischen Wertniveau für Wohnungseigentum lagen. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen hat sich die allgemeine Situation in diesem Quartier verbessert. Es ist/war bei steigender Nachfrage, je nach Marktsituation, ein stetiger Preisanstieg für die Eigentumswohnungen des Quartiers zu verzeichnen. Die ihm immer noch niedrigen Kaufpreise sind vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers geprägt.“

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung zum vorliegenden Bewertungsfall

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum nach herrschender Meinung in der führenden Fachliteratur überwiegend völlig ungeeignet. Da es nämlich in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen, kann eine sinnvolle und sachgerechte Aufteilung der Normalherstellungskosten nicht vorgenommen werden.⁵

⁵ Kleiber in: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvs Verlag 2023, V-Seite 2.430 Rnd.-Nr. 79

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

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

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

4.2 Ertragswertermittlung

Eingangsgrößen

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

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

Allgemeines Ertragswertverfahren (ImmoWertV)

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

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

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

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

Der Barwertfaktor ergibt sich gemäß der nachfolgenden Formel wie folgt:

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

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

Hinweis:

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

4.2.1 Rohertrag

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

Bei der Ermittlung dieses marktüblichen Ertrags (hier wird die marktübliche Nettokaltmiete zugrunde gelegt) geht man im Allgemeinen von der aktuell (am Wertermittlungsstichtag) gezahlten Miete aus und überprüft diese anhand von Vergleichsmieten oder eines Mietspiegels auf Orts-/Marktüblichkeit. Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungsstichtag vermietet. Die monatliche „Warmmiete“ (einschl. Heiz-/Nebenkosten, etc.) beträgt 370 EUR. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich um die Warmmiete handelt, diese jedoch nicht für die Ableitung des Rohertrags herangezogen werden kann.

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende/n Netto-Kaltmiete/n wird/werden im vorliegenden Bewertungsfall daher auf Grundlage des IVD-Preisspiegels 2024 für Wohnimmobilien im Bereich der Hansestadt Stade, der Mietwertübersicht auf dem Portal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Stade⁷, der Auswertung von Online-Portalen, Recherchen im Internet und aufgrund eigener Erfahrungen für den Bereich des Bewertungsobjekts abgeleitet. Dabei wird/werden der/die Mietansätze unter Berücksichtigung des örtlichen und regionalen Marktes, unter Würdigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Ausstattung, des Zugschnitts der Wohnung bzw. des Gebäudes bewertet. Folgende Spannen wurden recherchiert:

Wohnungstyp	Wohnfläche	Preisspanne (Nettokalt-Miete)		
		GAG ⁸	Mietwertübersicht ⁹ IVD-Preisspiegel ¹⁰	Internet ¹¹ eigene Erfahrungswerte
2 Zimmer	30 - 50 m ²	7,70 - 8,20 EUR/m ²	Ø 6,69 - 9,00 EUR/m ² 7,50 - 8,00 EUR/m ²	7,50 - 11,21 EUR/m ² 6,90 - 8,50 EUR/m ²

Ich halte einen Mietansatz in Höhe von 8,00 EUR/m² zur Ableitung des Rohertrags für angemessen.

Folgende Einflussfaktoren wurden berücksichtigt:

positiv

- marktgängige Wohnungsgröße
- Balkon/Loggia vorhanden
- Kfz-Stellplatz vorhanden
- Barrierefrei (Aufzug vorhanden)

negativ

- Problembehaftete Bewohnerstruktur
- Einfache Ausstattung

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche	Miete	Rohertrag/Jahr
Wohnung	8,00 EUR/m ²	38 m ²	304 EUR/Monat	3.648 EUR/Jahr
		gesamt	304 EUR/Monat	3.648 EUR/Jahr

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Wohnung / Sondereigentum Nr. 56) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 3.648 EUR/Jahr.

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

⁸ wie Fußnote 7

⁹ Wohnpreis.de / Immoscout, etc. (Durchschnittswert)

¹⁰ IVD-Preisspiegel 2024 Stade, einfacher Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 59 m² (2 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

¹¹ wie Fußnote 10

4.2.2 Bewirtschaftungskosten

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

Kostenposition	EUR/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	355	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 355 EUR/Jahr für die WEG-/Miet-Verwaltung angesetzt ¹² ($298 \times 19,0\%$).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	529	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (38 m ²) in Höhe von rund 13,92 EUR/Jahr/m ² ($11,70 \text{ EUR/m}^2 \times 19,0\% = 13,92 \text{ €/m}^2 \times 38 \text{ m}^2 = 529 \text{ EUR/Jahr}$) angesetzt.
Mietausfallwagnis	73	Das Mietausfallwagnis für wohnwirtschaftliche Objekte liegt in einer Spanne von 2 - 4 % des Rohertrags. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Ansatz in Höhe von 2 % des Rohertrags (entspricht dem Modell zur Ableitung d. Liegenschaftszinssatzes = $3.648 \text{ EUR} \times 2\% = 71 \text{ EUR}$).
insgesamt	957	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungstichtag rund 957 EUR/Jahr und entsprechen rund 26,23 Prozent des Rohertrags, was unter der Berücksichtigung der Art, des Alters, der Bauweise, der Ausstattung etc. als angemessen erscheint und aufgrund der erforderlichen Modellkonformität¹³ auch zwingend angesetzt werden muss.

¹² Gemäß Modell erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01.01.2021 zu 10/2024 (19 Prozent).

¹³ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss bzw. die Werte zugrunde gelegt werden müssen, dass/die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.3 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich im Jahr 1994 erbaut/fertig gestellt wurde (Bezugsfertigkeit). Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁴:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des Modells (Anlage 2 der ImmoWertA – Punktetabelle des Modernisierungsgrades), mit **rund 40 Jahre** angenommen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren¹⁵ und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 40 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1994, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht:

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 40 Jahre} = \text{Alter: 30 Jahre}$$

$$2024 - 30 = 1994 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{16}$$

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

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

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁵ Die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren wird abweichenden von den Vorgaben der ImmoWertV (GND 80 Jahre) herangezogen, da die Modelle für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (Wohngebäude) abstellen (Modellkonformität § 10 ImmoWertV).

¹⁶ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

4.2.4 Liegenschaftszinssatz

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

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade hat für das Jahr 2024 für Wohnungseigentum, aufgrund einer nicht ausreichenden Datengrundlage, keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für das Jahr 2023 wurde auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen für Eigentumswohnungen im Bereich des Landkreises Stade ein $\emptyset$ Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 Prozent (Spanne -4,9 bis 6,7 Prozent) abgeleitet. Die Ermittlung / Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung. Da es sich bei diesem Zinssatz jedoch um einen $\emptyset$ -Wert handelt, der auf Auswertungen aus dem Jahr 2022 basiert halte ich es für erforderlich, weitere Erfahrungswerte des Liegenschaftszinssatzes in der Literatur und veröffentlichten Publikationen heranzuziehen. Folgende Liegenschaftszinssätze wurden recherchiert:

Quelle	Kategorie	Liegenschaftszinssatz
Kleiber in Verkehrswertermittlung, V Syst. Darst. EW-Verfahren S.1.813 Rnd.-Nr. 249 ff	Eigentumswohnungen	3,0 - 3,5 %
Sommer/Piehl, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Gruppe 5, S. 254 ff, Verfahren GuG 95	Eigentumswohnungen	3,5 - 4,0 %
Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II	Wohnungseigentum	2,8 - 3,8 %
Empfehlung des IVD (Stand Januar 2024)	Wohnungseigentum	1,5 - 4,5 %

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

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

Auf Grundlage der aufgeführten Erfahrungswerte aus der Literatur, der IVD-Empfehlung und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Modells des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, ergibt sich daraus zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von rund -4,9 bis 6,7 Prozent.

Aufgrund der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt, dem überdurchschnittlich hohem Wohngeld und dem Umstand, dass die Angaben in der führenden Fachliteratur die jeweilige Marktsituation nicht immer widerspiegeln halte ich es für angemessen, im vorliegenden Bewertungsfall die Untergrenze der Spanne des Liegenschaftszinssatzes auf 2,50 Prozent und die Obergrenze der Spanne des Liegenschaftszinssatzes auf 5,50 Prozent zu begrenzen.

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

Risikofaktoren	Ausprägung			Gewicht	Note
Noten	0	1	2		
Lage	Sehr gut	gut	einfach	0,2	1,8
Ausstattung	über mittel	mittel	unter Mittel	0,1	1,5
Wohnungsgröße	zeitgemäß	kleiner als zeitgemäß	größer als zeitgemäß	0,2	1,0
Energetische Aspekte	Über Durchschnitt	Durchschnitt	Unter Durchschnitt	0,2	1,2
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,3

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 2,5 bis 5,5 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 2,50 + \frac{(0,2 \times 1,8 + 0,1 \times 1,5 + 0,2 \times 1,0 + 0,2 \times 1,2 + 0,3 \times 1,3) \times (5,50 - 2,50)}{2} \approx 4,51\%$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **4,50 Prozent**, der aufgrund der relevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Größe/Zuschnitt sowie insbesondere der Marktsituation, etc.) und den damit verbundenen Risiken in Bezug auf eine Immobilieninvestition als angemessen angesehen werden kann.

4.2.5 Barwertfaktor

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

Mit dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV), der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Wohnungsreinertrags ermittelt. In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 4,50 % und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **18,402**.

4.2.5 Bodenwert/-anteil

Bodenrichtwert

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

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

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

Die Größe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt beträgt 4.715 m², der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts 117/10.000stel. Ein Teilbereich des Grundstücks, Flurstück 187/134 (4.001 m²), ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Der andere Teil des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, Flurstück 187/133 (714 m²), wird als Erholungsfläche genutzt (Kleingärten mit Gartenhäusern). Ob hier Nutzungsrechte vereinbart sind oder ob für diese Fläche miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen zugunsten der Eigentümergemeinschaft bestehen, konnte nicht abschließend recherchiert werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass wenn hier vertragliche Vereinbarungen bestehen, die Mieterträge der Eigentümergemeinschaft zufließen und es somit um gemeinschaftliche Einnahmen handeln.

Für die Ableitung des Bodenwertanteils des Bewertungsobjekts wird daher auf die sogenannte „Mosaikmethode“ zurückgegriffen d. h. das Grundstück (die Flurstücke) wird/werden fiktiv in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Bebautes Flurstück (187/134)

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet
- Entwicklungs- und Sanierungszustand: Sanierungsbeeinflusster Zustand¹⁷
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 100 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

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

Die relevanten Einflussmerkmale des Bewertungsobjekts und des Bodenrichtwerts stimmen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert (100 EUR/m²) für die Ermittlung des Bodenwertanteils des Bewertungsobjekts als Ausgangswert für das Flurstück 187/134 herangezogen wird.

Hausnahes Gartenland (Flurstück 187/133)

Bei dem Flurstück 187/133 wird von der Entwicklungsstufe „Haus nahes Gartenland“ ausgegangen. Haus nahe Gartenlandflächen dienen als Erweiterungsflächen für die eigentlich bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche, sind jedoch selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen hat 2024 in den Landesgrundstücksmarktdaten für den Bereich des Landkreises Stade folgende Preise ausgewiesen¹⁸:

¹⁷ unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

¹⁸ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/mittlerepreise/gartenland

Gartenland: Ø 12,73 EUR/m² (Spanne 1,13 bis 65,00 EUR/m²)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation liegt bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 100 EUR/m² bei rund 35 Prozent. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Aufgrund der Lage und einer Größe des Teilbereichs (Gartenland) von rund 714 m² sowie einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 100 EUR/m² für den bebauten/bebaubaren Grundstücksbereich (Flurstück), halte ich einen Ansatz von rund 35 EUR/m² (rund 35 Prozent des Werts für baureifes Land) für angemessen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt, resultierend aus den Einzelwerten der jeweiligen Grund-/Flurstückbereiche:

Flurstück 187/134 (bebautes Flurstück)			
	Ausgangswert	100 EUR/m ²	
x	Größe des Grundstücksbereichs (Flurstück)	4.001 m ²	
=	Bodenwertanteil (bebautes Flurstück)	400.100 EUR	
x	Miteigentumsanteil	117/10.000	
=	Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts	4.681 EUR	4.700 EUR
Flurstück 187/133 (Haus nahes Gartenland)			
	Ausgangswert	35,00 EUR/m ²	
x	Größe des Grundstücksbereichs (Flurstück)	714 m ²	
=	Bodenwertanteil (Haus nahes Gartenland)	24.990 EUR	
x	Miteigentumsanteil	117/10.000	
=	Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts	292 EUR	300 EUR
	Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts insgesamt		5.000 EUR

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 5.000 EUR. Es wird an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse gezeigt, dass der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall nur einen untergeordneten Einfluss auf den sich ergebenden Ertragswert entfaltet.

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Rohertrag	3.648 EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	957 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	2.691 EUR/Jahr
	Bodenwertanteilsverzinsung ¹⁹	212 EUR/Jahr
=	Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	2.480 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor	18,402...
=	Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	45.627 EUR
+	Bodenwert/-anteil ²⁰	4.700 EUR
=	vorläufiger Ertragswert	50.327 EUR

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 50.327 EUR.

¹⁹ Die Bodenwertverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil (bebautes Flurstück) und dem Liegenschaftszinssatz 4.700 EUR x 0,045 = 212 €/J.

²⁰ Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität wird hier nur der Bodenwertanteil des bebauten Flurstücks (187/134) angesetzt. Der Bodenwertanteil des Haus nahes Gartenlandes wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG) angesetzt.

4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes, unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes und der Größe der Wohnung, halte ich einen Risikoabschlag von **4.500 EUR** ($\pm$ rund 10 Prozent des Gebäude-/Wohnungsertragswerts am Wertermittlungssichttag) für angemessen.

4.2.9 Ertragswert

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

	Vorläufiger Ertragswert	50.327 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-4.500 EUR
	+ Bodenwertanteil Haus nahes Gartenland (Flurstück 187/133)	300 EUR
=	Ertragswert	46.127 EUR
	gerundet	46.000 EUR

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungssichttag rund 46.000 EUR.

4.3 Sensitivitätsanalyse

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

Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwerts, der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwertanteil²¹ in Höhe von 4.700 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
2.350 EUR	45.723 EUR	Abschlag 50 %
4.700 EUR	46.127 EUR	Ansatz
7.050 EUR	46.531 EUR	Zuschlag 50 %

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

Restnutzungsdauer

Zur Überprüfung des Einflusses der Restnutzungsdauer auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung der Restnutzungsdauer²² um 5 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung/Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
35 Jahre	43.795 EUR	Verkürzung 5 Jahre
40 Jahre	46.127 EUR	Ansatz
45 Jahre	47.998 EUR	Verlängerung 5 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 40 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 5 bzw. 4 Prozent betragen.

Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes²³ um 0,5 Prozent-Punkte in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
3,5 Prozent	50.041 EUR	Reduzierung um 0,5 %-Punkte
3,9 Prozent	46.127 EUR	Ansatz
4,4 Prozent	42.643 EUR	Erhöhung um 0,5 %-Punkte

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent-Punkte (Ausgangswert 4,5 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 8,5 bzw. 7,5 Prozent betragen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes folgt dem Grundsatz:

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

²¹ vgl. Ausführungen Seite 35/36, nur bebauter Grundstücksbereich (Flurstück 187/134)

²² vgl. Ausführungen Seite 33

²³ vgl. Ausführungen Seite 33/34

4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle

Datengrundlage

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

- Räumliche Lage: Stade, Altländer Viertel
- Gebäudeart: Eigentumswohnungen
- Baujahr: > 1970
- Auswertzeitraum: 10.2022 bis heute

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden mir insgesamt 7 Kaufpreise aus dem Zeitraum 10.2022 bis 09.2024 von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) im Bereich des „Altländer Viertels“ in Stade zur Verfügung gestellt, die in den einigen wesentlichen Einflusskriterien (hier Wohnfläche) mit denen des Bewertungsobjekts überschlägig übereinstimmen.

Die Spanne der 7 Kaufpreise reicht von **962 EUR/m² = Minimum bis 1.419 EUR/m² Wohnfläche = Maximum** (Kaufpreisspanne von 50.000 EUR bis 75.000 EUR bei einer Spanne der Wohnfläche zwischen 43 und 59 m²).

Nach einer Überprüfung der einzelnen Kaufpreise zur Ableitung des Vergleichswerts werden im vorliegenden Fall alle 7 Kaufpreise für die Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen.

Für die unterschiedlichen Größen der Wohnungen (Wohnfläche) der Kaufobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt erfolgt eine hilfsweise Anpassung mit den Faktoren in den Landesgrundstücksmarktdaten²⁴. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit dem Niedersächsischen Immobilienindex (monatlich) für Wohnungseigentum (NIPIX)²⁵ angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Nr.	Kauf Datum	Baujahr modifiziert	WFL m ²	Kaufpreis EUR	KP relativ EUR/m ²	WFL-Faktor	Zeit-Faktor	angepasst EUR/m ²
1	27.10.2022	1975	59	65.000	1.102	1,039	0,916	1.044
2	16.01.2023	1971	52	50.000	962	1,019	0,971	948
3	01.06.2023	1970	43	58.000	1.349	1,005	0,980	1.322
4	22.09.2023	1970	43	61.000	1.419	1,005	0,984	1.396
5	05.04.2024	1976	59	70.000	1.186	1,039	1,014	1.244
6	03.07.2024	1971	57	60.000	1.053	1,034	0,991	1.074
7	02.09.2024	1977	47	75.000	1.596	1,014	0,974	1.570
Median²⁶		1971	52	61.000	1.186	1,019	0,980	1.250

Der relative (Median) Wert (EUR/m² Wohnfläche) der 7 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Ø - Wert rund 1.186 EUR/m² (ohne Anpassung der Wohnfläche und des Kaufzeitpunkts). Unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche und die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte beträgt der relative Vergleichswert rund 1.250 EUR/m², bei einer Standardabweichung in Höhe von 204,63 EUR/m² ($\pm 17,91$ Prozent).²⁷

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

²⁴ vgl. Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/vergleichsfaktoren/eigentumswohnungen

²⁵ vgl. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex> (NIPIX – Zeitanpassung)

²⁶ Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Vergleichswerte (angepasste Kaufpreise) liegt. Der Median teilt also die Vergleichswerte in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

²⁷ Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte eines Merkmals rund um dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel). Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt.

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

	Ausgangswert	1.250 EUR/m ²
x	Wohnfläche	38 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	47.500 EUR
x	Marktanpassung ²⁸	1,0
=	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	47.500 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-4.500 EUR
	+ Bodenwertanteil Haus nahes Gartenland (Flurstück 187/133)	300 EUR
=	Vergleichswert gerundet	43.300 EUR 43.000 EUR

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus 7 Kaufpreisen von Wohnungen im Bereich des „Altländer Viertels“ aus dem Zeitraum 10.2022 bis 09.2024, beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 43.000 EUR und liegt rund 3.000 EUR (± rund 6 Prozent) unter dem ermittelten Ertragswert (46.000 EUR).

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

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

²⁸ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der aktuellen Kaufpreise und den objektbezogenen Einflussfaktoren nicht erforderlich. Die zeitliche Anpassung der zurückliegenden Kauffälle erfolgte bereits mit Hilfe des NIPIX.

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin der WEG-Verwaltung bestand am Tag der Wertermittlung für das Bewertungsobjekt eine mitvertragliche Vereinbarung. Der Inhalt des Mietvertrags konnte jedoch nicht recherchiert werden. Die derzeitige monatliche Gesamtmiete beträgt 370,- EUR. Die genaue Zusammensetzung dieser Miete konnte nicht recherchiert werden. Der Name des Mieters wird aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert mitgeteilt.

b) Wer ist WEG-Verwalter

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Gemäß den mir durch die WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen wurde für das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt²⁹. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energieverbrauchsausweis“ (§§ 16 ff EnEV) der auf Grundlage des Energieverbrauchs (2015-2017) erstellt wurde. Demnach beträgt der Energieverbrauch des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt rund 114 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „D“, was einem durchschnittlichen Wert in Bezug auf die energetischen Eigenschaften entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen vergleichbare Mehrfamilienhäuser, die nicht wesentlich modernisiert sind, auf der Skala im Bereich „F“.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung³⁰.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.10.2024 bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (die Flurstücke) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 18.10.2024 sind auf den Flurstücken des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁹ Der Energieausweis wurde am 09.07.2018 erstellt.

³⁰ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2014/2016/2019 /GEG 2020/2023 und StBöber - 22. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 65, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – 117/10.000stel Miteigentumsan-teil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mit Bodenraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz - Nr. 56 des Aufteilungsplans – das Ertragswertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, da dieses Verfahren die höchste Relevanz besitzt und die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts angemessen be-rücksichtigt werden konnten. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Rohertrag/ Netto-Kalt-miete, Bewirtschaftungskosten) und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz (dieser enthält u. a. die Marktanpassung) abgeleitet/ermittelt und begründet. Der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögli-che Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Immobilienmarkt für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungssstich-tag wider.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte direkte Vergleichswert (dieser wurde auf Grundlage von 7 Kaufpreisen von Wohnungen in den Gebäudekomplexen mit dem Bewertungsobjekt aus der Kauf-preissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt) plausibilisiert den ermittelten Ertragswert und somit das Ergebnis überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – 117/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss mit Bodenraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz - Nr. 56 des Aufteilungsplans, gelegen in der „Hohenfriedberger Straße“ 7 in 21680 Stade – zum Wertermittlungssstichtag 14. No-vember 2024 mit rund

46.000 EUR

angenommen werden.

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

lfd.-Nr. 2 – Sanierungsvermerk	0 EUR
--------------------------------	-------

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

Agathenburg / Hamburg, den 14. Dezember 2024



Torsten
Reschke

Original
Unterschriften: Torsten
Reschke
DIA_Engelst@torsten-
reschke.de, CMA-Torsten
Reschke
Datum: 14.12.2024 13:22:17
• 01.00