



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/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: **165/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Geschoss (2. OG) - links - Nr. 5 des Aufteilungsplans**

Adresse: **Cranzer Straße 1
21680 Stade**

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

Aktenzeichen: **71 K 4/25**

Auftrags-Nr.: **25/036**

Tag der Gutachtenerstellung: **14. Mai 2025**

Wertermittlungsstichtag: **29. April 2025**

Verkehrswert/Marktwert: **rund 86.000 EUR**



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	11
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3 Bauliche Anlagen.....	19
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	19
3.3.2 Gebäude-/Wohnungsaufteilung	23
3.3.3 Zeichnungen	24
3.4 Beurteilung	29
4 Wertermittlung	30
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2 Ertragswertermittlung.....	31
4.2.1 Rohertrag	32
4.2.2 Bewirtschaftungskosten.....	33
4.2.3 Restnutzungsdauer	34
4.2.4 Liegenschaftszinssatz	35
4.2.5 Barwertfaktor	36
4.2.6 Bodenwert-/anteil	37
4.2.7 Vorläufiger Ertragswert	38
4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4.2.9 Ertragswert	38
4.3 Sensitivitätsanalyse.....	39
4.4 Vergleichswertermittlung – Plausibilitätskontrolle	40
5 Fragen des Gerichts	42
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	43

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 45 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	165/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Geschoss (2.OG) - links - Nr. 5 des Aufteilungsplans
Aufteilung (Wohnung)	4 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Flur, 2 Balkone/Loggien
Anschrift/Lage	Cranzer Straße 1, 21680 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht) - 71 K 4/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	29. April 2025
Tag des Ortstermins	29. April 2025
Abschluss der Recherchen	12. Mai 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhauskomplex mit 56 Wohnungen
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1974 / 1977
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 22 Jahre
Wohnfläche	rund 89 m ²
Anzahl der Zimmer (Wohnung Nr. 5)	4 Stück
Kfz-Stellplätze	vorhanden
Grundstücksgröße gesamt Flurstück 167/57 Flurstück 187/123	8.071 m ² 2.793 m ² 5.278 m ² (Miteigentumsanteil 165/10.000)

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansatz (m ² Wohnfläche)	7,50 EUR/m ² /Monat
Rohertrag	8.010 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (21,9 %)	1.754 EUR/Jahr
Reinertrag (Wohnung)	6.256 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,19 Prozent
Barwertfaktor	14,192
Gebäude-(Wohnungs-)Ertragswert	80.877 EUR
Bodenwertanteil	13.300 EUR
Vorläufiger Ertragswert	94.177 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-8.000 EUR
Ertragswert	rund 86.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (Kaufpreise) - direkt	rund 86.000 EUR
Wohnflächenfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) unbelastet belastet	1.057 EUR/m ² 966 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 86.000 EUR
-------------------------------	------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 165/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Geschoss (2.OG) - links - Nr. 5 des Aufteilungsplans, gelegen in der Cranzer Straße 1 in 21680 Stade. Der Gebäudekomplex mit dem Bewertungsobjekt (Keller-, Hochparterre, 3 Obergeschosse) erstreckt sich auf insgesamt sieben Eingänge (Cranzer Straße 1 - 13) mit je 8 Wohnungen.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 56 Sondereigentumsrechten (Wohnungen) unterschiedlicher Größen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Gebäudebereich Cranzer Straße 1 und umfasst neben der Wohnung noch einen Abstellraum im Bereich des Kellergeschosses.

Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich 1974 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit). Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1990.

Dem Bewertungsobjekt (Sondereigentum) ist noch ein Kellerraum zugeordnet, hierbei handelt es sich aber um gemeinschaftliches Eigentum, die Zuordnung der Keller-/Abstellräume erfolgt/e, gemäß den Vereinbarungen innerhalb der Teilungserklärungen, durch die WEG-Verwaltung.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt, soweit augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in

Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen

71 K 4/25

Datum der Auftragerteilung

Beschluss vom 31. März 2025

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 29. April 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt (Wohnung) nur vom Außenbereich besichtigt werden. Der Eigentümer bzw. eine berechtigte Person war/en an dem anberaumten Ortstermin nicht anwesend, so dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt, den Zustand und die Ausstattung, etc. der Wohnung erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtsanwälte/in beim Amtsgericht Stade (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 29. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 12. Mai 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch Stade - Blatt: 15519 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
165/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung.....Stade
Flur 29
Flurstück/e- Nr.....167/57, 187/123
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
Lage Cranzer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Größe 2.793 m², 5.278 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus
Nr. 29¹ im 3. Geschoss² (links) - Nr. 5 des Aufteilungsplans. Ge-
mäß den Bewilligungen vom 21.02.1990, 04.10.1995 und
21.11.1995.

Abt. I - (Eigentümer/in)

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)³

Lfd.-Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk vom 12.02.2025

Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)

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

¹ Hierbei handelt es sich um die ursprüngliche Hausnummer (Breslauer Straße 29)

² Entspricht dem 2. Obergeschoss

³ vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 12

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 24.03.2025
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (16.04.2025)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch (07.04.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (10.04.2025)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (08.04.2025)
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (08.04.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (08.04.2025)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (14.04.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade (05.05.2025)
- Schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung (09.04.2025)
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

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 März 2025, 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 Grundstückwertermittlung, 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, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 7. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 22. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 2019

Urheberrechtschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (137,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (2,3 km) Luftlinie

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.579	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.805
----------------------	--------	--	--------

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

Entfernungen

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

Mikrolage

MIKROLAGE

Wohnraumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Soziale Brennpunkte
Typische Bebauung (Quartier)	Hochhäuser mit 20 und mehr Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (2,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Stade (1.000 Meter)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (30,2 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (34,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stade, Mittelkirchener Straße (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTAUFLAGE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die inklusive Lageeinschätzung wird aus Immobilien- und -marktanalysen ermittelt.



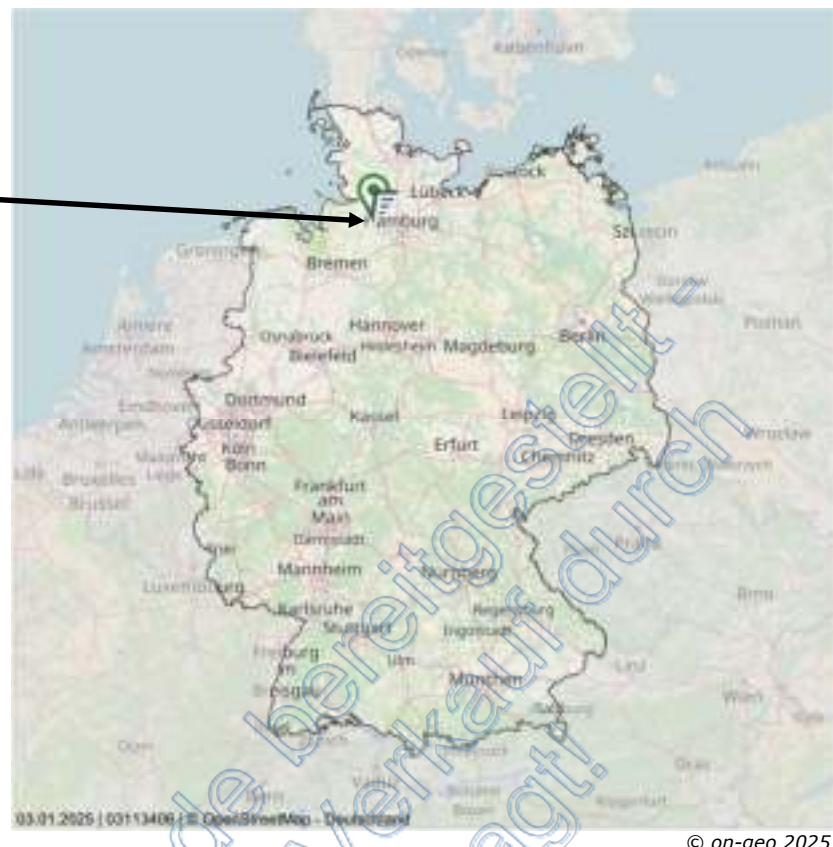
Hansestadt Stade - Allgemein

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 Demografietyp 6 (Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Stade



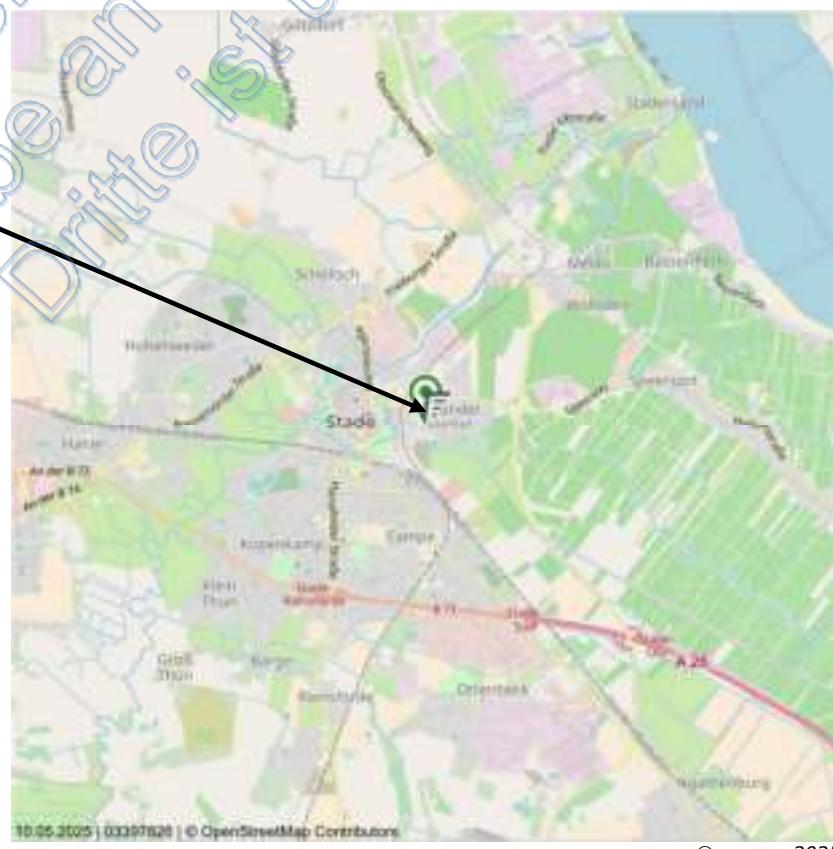
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Cranzer Straße, innerhalb eines Wohngebiets („Altländer Viertel“) im zentrumsnahen Randbereich der Hansestadt 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

Cranzer Straße 1, Stade
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befinden sich Kfz-Abstellplätze (Flurstück 167/57) ohne direkte Zuordnung. Im öffentlichen Straßenraum (Cranzer Straße und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der „Cranzer Straße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets mit einer geringen Verkehrs frequenzierung. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht vorhanden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

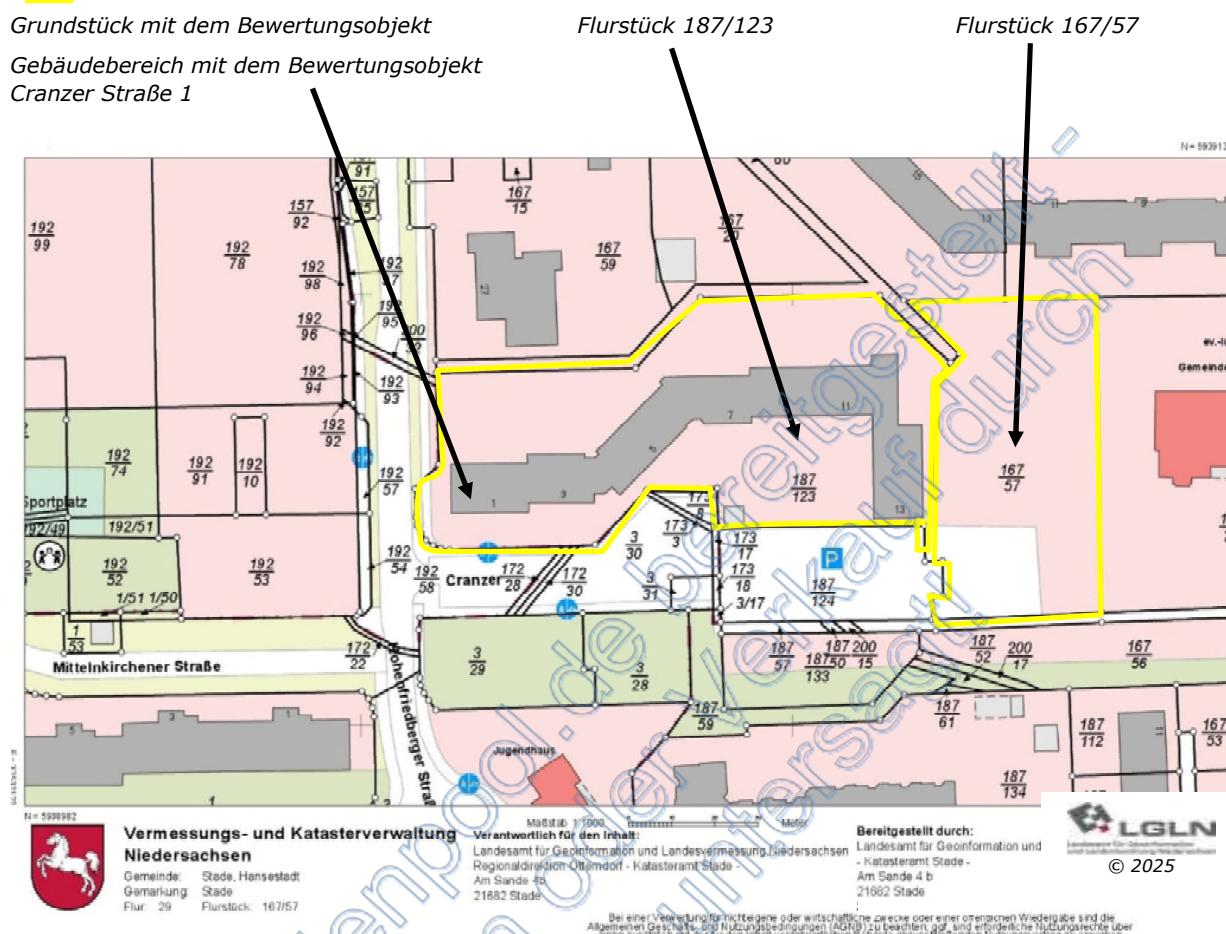
- Wohngebiet im zentrumsnahen Randbereich von Stade
- gute Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

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



Grundstücksgröße

gesamt: 8.071 m² (Miteigentumsanteil Bewertungsobjekt = 165/10.0000)

Flurstück 167/57 = 2.793 m²

Flurstück 187/123 = 5,278 m²

Zuschchnitt

unregelmäßig

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.

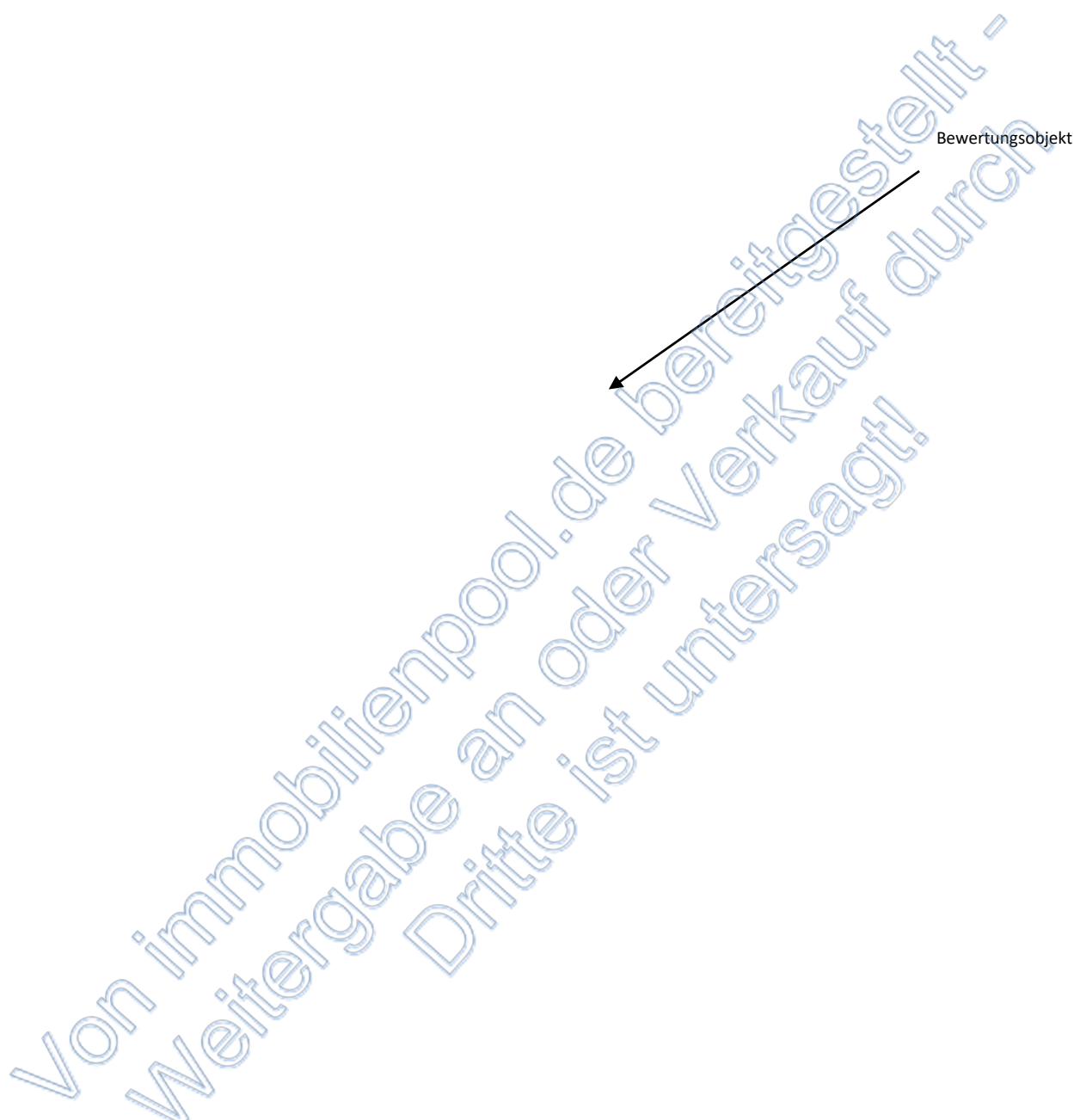
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.04.2025 bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (die Flurstücke) wird/werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁴

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

Bewertungsobjekt



⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

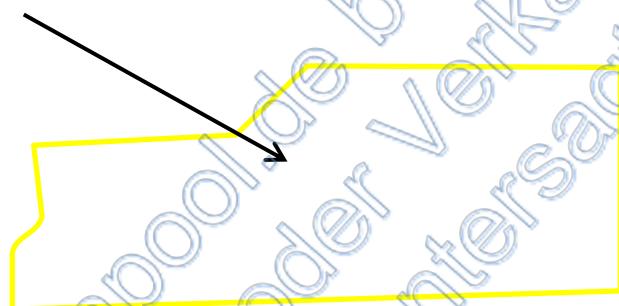
Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. ARV II für das „Gebiet westlich des B-Plan Nr. ARV I mit den Gebieten Schlesierdamm 4-10, Breslauer Straße 1, 2, 3 bis 11 und 29 bis 41 sowie Hohenfriedberger Straße 17“) mit folgenden Festsetzungen für den unmittelbaren Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts (auszugsweise):

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- IV / g vier Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl 0,3
- 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

Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekts



In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (21.10.2024) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 449 vom 09.08.1973 – Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses.
- Diverse Genehmigung für die Änderung der Feuerungsanlagen
- Nr. 391-1-11-18 vom 16.11.2011 – Errichtung eines Wertstoff-Pavillons.

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

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 08.04.2025 sind auf dem Grundstück (den Flurstücken) mit dem Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (der Flurstücke) mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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 14.04.2025 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 „Cranzer Straße“. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Cranzer Straße“.
- b) Die Straße „Cranzer Straße“ ist erstmals hergestellt.

2. Erschließungsbeiträge

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

3. Straßenausbaubeiträge

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

4. Ausgleichsbeträge

Das Grundstück befindet sich in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

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

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

Erschließung

Das Grundstück (die Flurstücke) mit dem Bewertungsobjekt grenzt/en direkt an den öffentlichen Bereich (Cranzer Straße) an und wird/werden zuwegungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Fernwärmeleitungen, 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 24.03.2025 unter der lfd. Nr. 4 der Zwangsversteigungsvermerk (71 K 4/25) – dieser ist generell nicht wertrelevant – eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei dem Gebäudekomplex mit dem Bewertungsobjekt um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich 1974 errichtet 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-Geislingen⁵, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw.

⁵ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

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) erstellt.⁶ 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 145,2 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „E“, was einem durchschnittlichen Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Eigenschaften entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen vergleichbare Mehrfamilienhäuser, die nicht wesentlich modernisiert sind, auf der Skala im Bereich „E - F“. Ob der sogenannte Verbrauchsausweis einen objektiven Maßstab in Bezug auf die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes darstellt muss zumindest als fragwürdig eingestuft werden, da ein Verbrauchsausweis insbesondere das Nutzerverhalten widerspiegelt.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁷.

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Aufgrund der am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt wurde.

Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung / Sondernutzungsrechte, etc.

Gemäß der Einsichtnahme in die Teilungserklärung beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (16.04.2025), besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil in Höhe von 165/10.000stel an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden 56 Sondereigentumsrechte (Wohnungen) unterschiedlicher Größe begründet, die sich auf einen Gebäudekomplex mit sieben Eingängen (Cranzer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13) verteilen.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 (Sondereigentum) befindet sich im 3. Geschoss (2. OG) - links des Gebäudes Cranzer Straße 1. Dem Sondereigentum (Wohnung) ist noch ein Abstellraum im Bereich zugeordnet. Hierbei handelt es sich aber nicht um Sondereigentum bzw. um ein Sondernutzungsrecht, sondern um gemeinschaftliches Eigentum und wird die durch die Hausverwaltung den jeweiligen Wohnungseigentümer zugeordnet

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

§ II/1 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

⁶ Der Energieausweis wurde am 09.03.2018 erstellt.

⁷ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019 /GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (auch die Wohnungseingangstüren)

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

- der Fußbodenbelag, der Wand-/ Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume
- die nichtragenden Zwischenwände
- die Innentüren der jeweiligen Einheiten und die Innenseiten der Fenster mit Verglasung
- sämtliche sonstige innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände
- die Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. ab den Wohnungsverteiler bzw. den Fall- und Strangleitungen, etc.

§ III/1 Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften Der §§ 10 bis 29 WEG, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist

§ III/2 Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ III/3 Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufs in der Wohnung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

§ III/5 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Die Instandsetzung und Instandhaltung von Fenstern, einschl. Glas der jeweiligen Sondereigentumsrechte (Wohnungen) obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern, auch wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handeln sollte.

§ III/11 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen bei der Erstveräußerung.

Hinweis:

In der Teilungserklärung wurde explizit klargestellt, dass die Bezeichnungen „rechts“, („Mitte“) und „links“, jeweils mit Blick auf den Eingang / die Eingänge zu sehen sind.

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 04.01.1990 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 überwiegend nur nachrichtlich wiedergegeben werden. Sie werden bei der Wertermittlung nur teilweise (Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage) berücksichtigt, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Wohngeld

Gemäß dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 beträgt das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung 8.057,68 €/Jahr (671,00 EUR/Monat). Dieses Wohngeld umfasst im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebs-/Heizkostenkosten der

Wohnanlage und der Wohnung, die Instandhaltungsrücklage (74,32 EUR/Monat), das Wohngeldausfallwagnis sowie die Verwaltervergütung (rund 300 EUR/Jahr).

Instandhaltungsrücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum betrug zum 31.12.2023 insgesamt rund 526.946,98 EUR, der Anteil des Bewertungsobjekts demnach rund 10.443,25 EUR.⁸

geplante Maßnahmen / Sonderumlagen

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

⁸ Die Instandhaltungsrücklage berechnet sich nach der Wohnfläche (Gesamt/Bewertungsobjekt) und nicht nach den Miteigentumsanteilen

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wichtiger Hinweis: *Wie bereits ausgeführt, konnte bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich der Wohnung (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) wurde im Außenbereich und im Inneren im Treppenhaus und im Bereich der Keller-/Abstellräume (hierbei handelt es sich um einen sogenannten „Hochkeller“) besichtigt. Die Wohnung (Nr. 5 = Bewertungsobjekt) konnte nicht im Innenbereich besichtigt werden.

Baujahr /Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1974 - ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 56 Stück - (insgesamt im Gebäudekomplex Cranzer Straße 1 - 13)
Anzahl der Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> • Keller-, Erdgeschoss (Hochparterre) und 3 Obergeschosse
Wohnungen je Geschoss	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Stück (Zweispänner)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Pfahlgründung mit Stahlbetonsole /-Streifenfundamente • Außenmauerwerk / Umfassungswände in Stahlbeton und Mauerwerksausführung, Fassade in Sicht-/Verblendmauerwerk • Innenwände in Kalksandsteinmauerwerk, verputzt
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Flachdach in Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung und bituminöser Abdichtung
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung/Ober-Belag • Balkone/Loggien (1 bis 2 Stück) je Wohnung
Treppen / Treppenhäuser	<ul style="list-style-type: none"> • Gerade, gegenläufige Massivtreppen (Fertigteil) mit Zwischenpodesten und Betonwerkstein-Belag, Treppengeländer, Wände verputzt/gestrichen im Eingangsbereich (EG) gefliest

Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"> Einflügelige Eingangstür (Gebäude) in Metallrahmenkonstruktion mit Glas-/ Profilfüllung und festem Seitenteil, Überdachung im Außenbereich Türen im Innenbereich in Metallrahmenkonstruktion bzw. Holz-Kaspentüren im Bereich des Kellergeschosses Fensterelemente in den Treppenhäusern in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (2004)
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Die Beheizung des Gebäudekomplexes, einschl. der Warmwasseraufbereitung, erfolgt mittels Fernwärme Unterverteilungen der elektrischen Installation der einzelnen Wohnungen Versorgungsanschlüsse der einzelnen Verbrauchsmedien mit separaten Zähleranlagen (Wasser, Strom, Heizung) für die Wohnungen Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Bereichen zentraler Kabel-TV Anschluss Briefkastenanlage (Eingangsbereich - innen) Klingelanlage (Außenbereich) mit Gegensprechfunktion Aufzug nicht vorhanden (keine Barrierefreiheit)
Außenanlage	<ul style="list-style-type: none"> Zuwegung / Zufahrt mit Pflasterung (klein/großformatig) Rasenfläche, Baum- oder Strauchaufwuchs Unterstand / Einhausung für die Müllboxen

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



Umgebung (östlich)		Öffentlicher Straßenbereich (Cranzer Straße)	
Öffentlicher Straßenbereich (Grünendeicher Straße)		Kfz-Stellplätze (Flurstück 187/124)	
Gebäudeeingangsbereich (innen)		Treppe im Bereich des Eingangs (innen)	
Treppenhaus		Wohnungseingangstür (Wohnung Nr. 5)	
Kellerbereich		Kellerraum des Bewertungsobjekts	

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

Wände	<ul style="list-style-type: none"> Verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche und Küche gefliest
Decke/n	<ul style="list-style-type: none"> Verputzt/tapeziert und/oder gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	<ul style="list-style-type: none"> gestrichene Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen gestrichene Wohnungseingangstür mit Stahl-Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Stand-WC/Spülkasten, Waschbecken (WC) Stand-WC/Spülkasten, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (Bad/WC)
Technik, sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Platten-/Flachheizkörper Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation (einfach) Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten Zentraler TV-Empfangsanschluss 2 Loggien/Balkone

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohnung) können aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts in dem vorliegenden Gutachten 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/dem Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand. Die fortlaufende Instandhaltung wurde, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den wesentlichen Belangen durchgeführt.

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich der Wohnung (Nr. 5 = 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 38 - Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- und/oder Mieterwechseln im Bereich des Bewertungsobjekts anfallen (z. B. Tapezier- und Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht separat angesetzt, da diese Maßnahmen in den Eingangswerten (Bewirtschaftungskosten, etc.), bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten sind.

3.3.2 Gebäude-/Wohnungsaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche) und die Zeichnungen 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, etc.) 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.

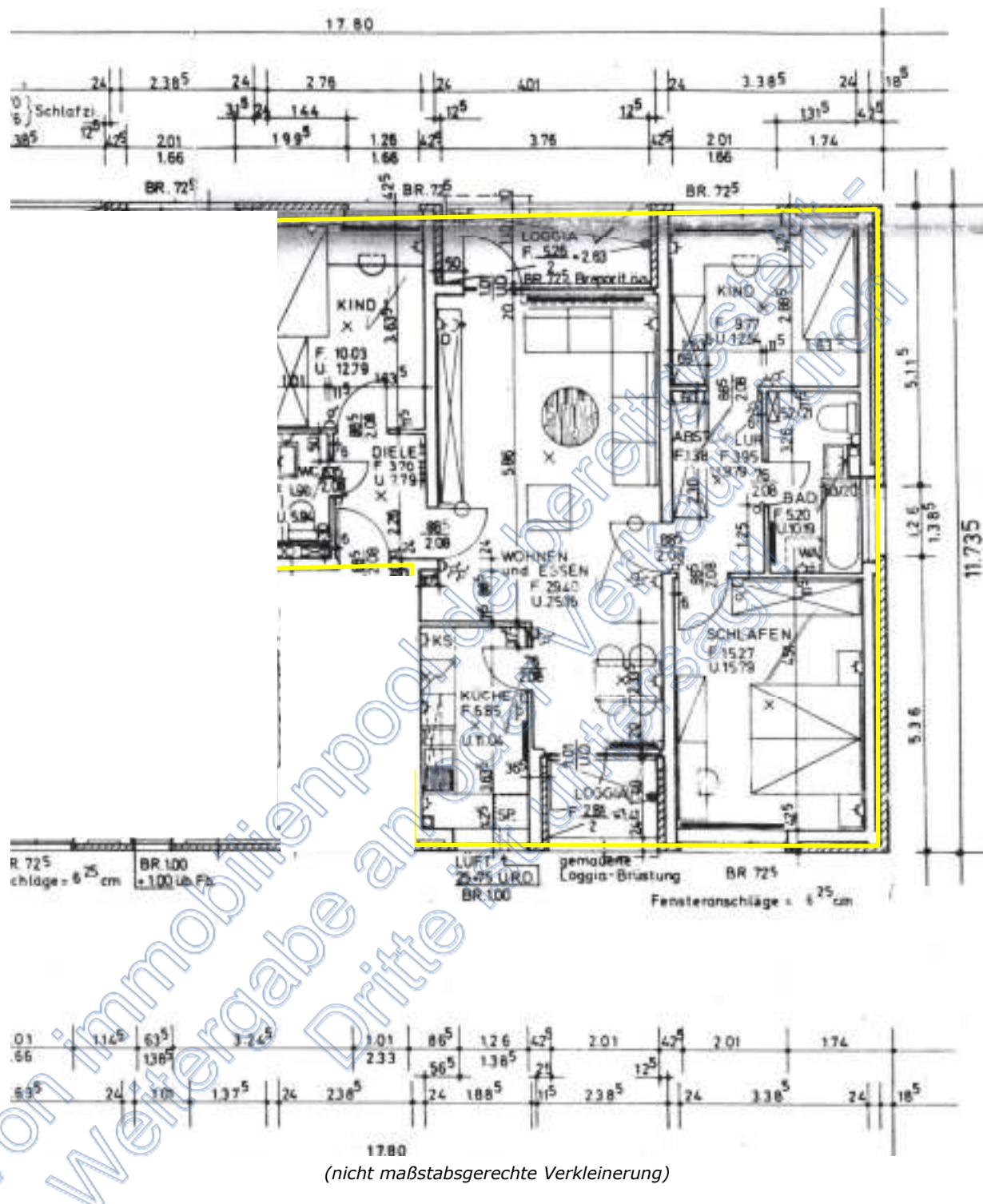
Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
3.Geschoss links (2. Obergeschoss) (Wohnung 5)	<ul style="list-style-type: none"> • Wohn-/Esszimmer • Schlafzimmer • Zimmer • Zimmer • Küche • Abstellraum • Bad/WC • WC • Flur • Diele / Garderobe • Loggia / Balkon I (½) • Loggia / Balkon II (½) 	28,52 m ² 14,81 m ² 9,73 m ² 9,48 m ² 6,64 m ² 1,34 m ² 5,04 m ² 1,92 m ² 3,83 m ² 3,59 m ² 2,63 m ² 1,42 m ²	rund 89 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 89 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum / Wohnung Nr. 5) beträgt insgesamt rund 88 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent (DIN 283) berücksichtigt.

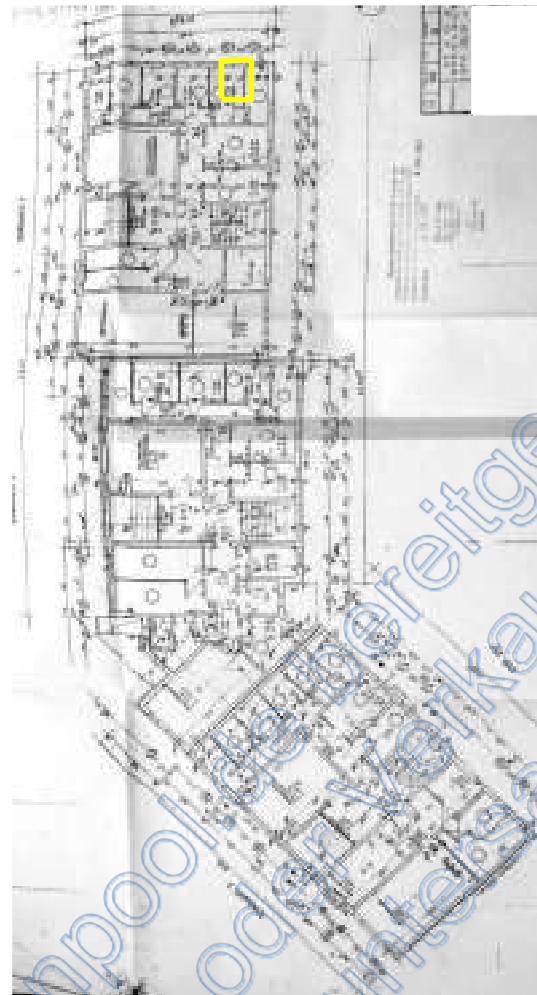
Die Loggien wurden, aufgrund der Nutzbarkeit (Größe, Ausrichtung, etc.), jeweils mit der Hälfte ihrer Grundflächen berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Kellerraums beträgt rund 5 m².

Auszug - Wohnung Nr. 5 (Bewertungsobjekt)

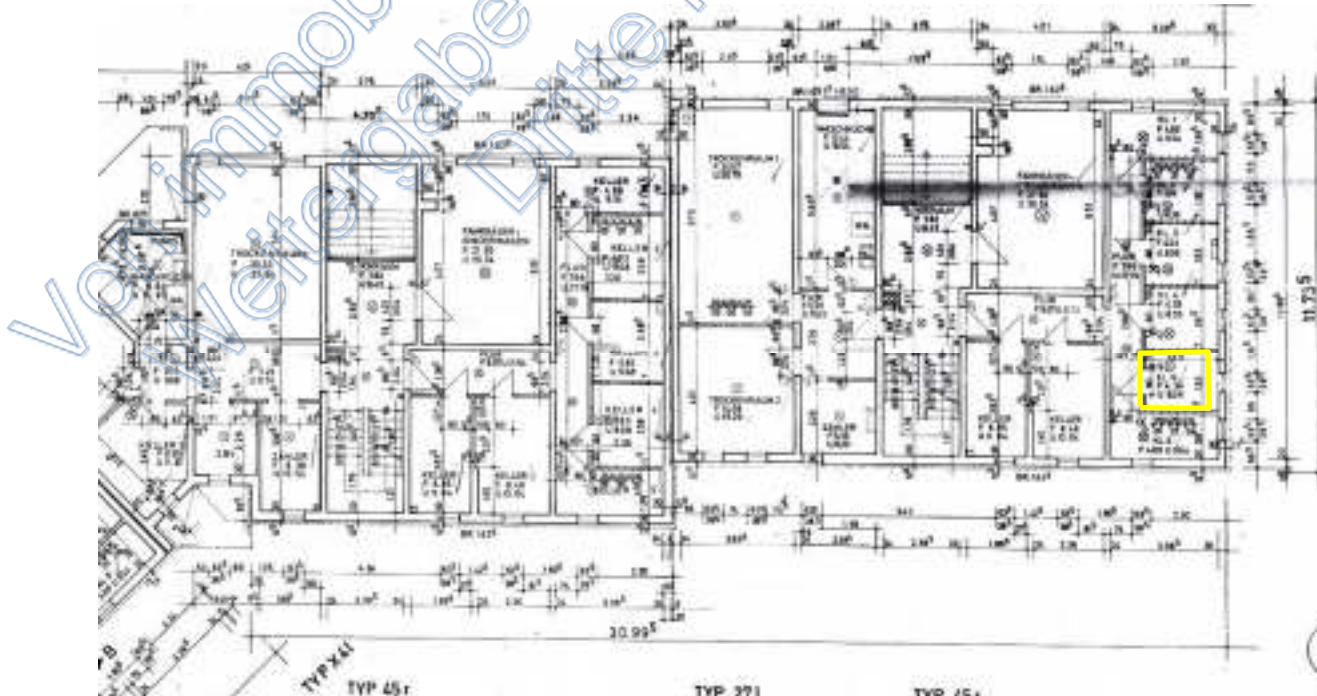


Grundriss KG / Abstellräume Übersichtsplan (Kellerräume)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

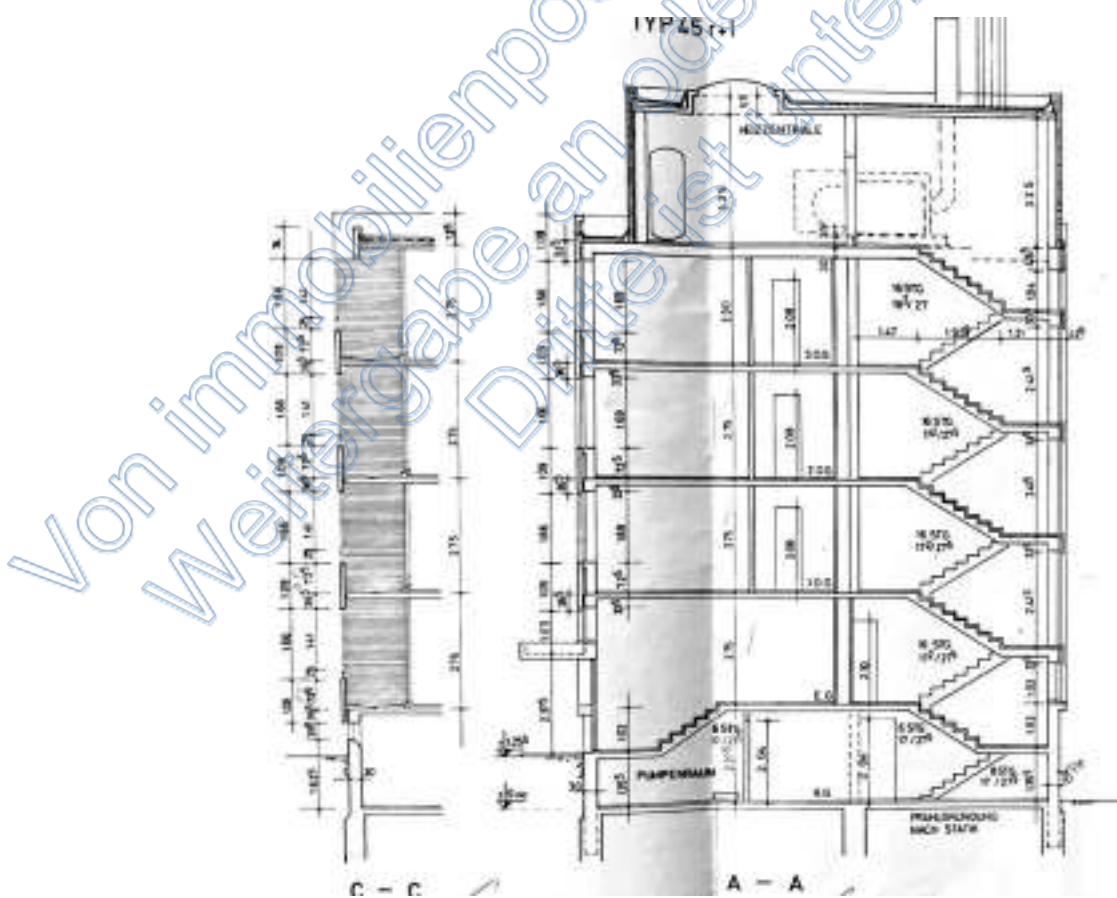
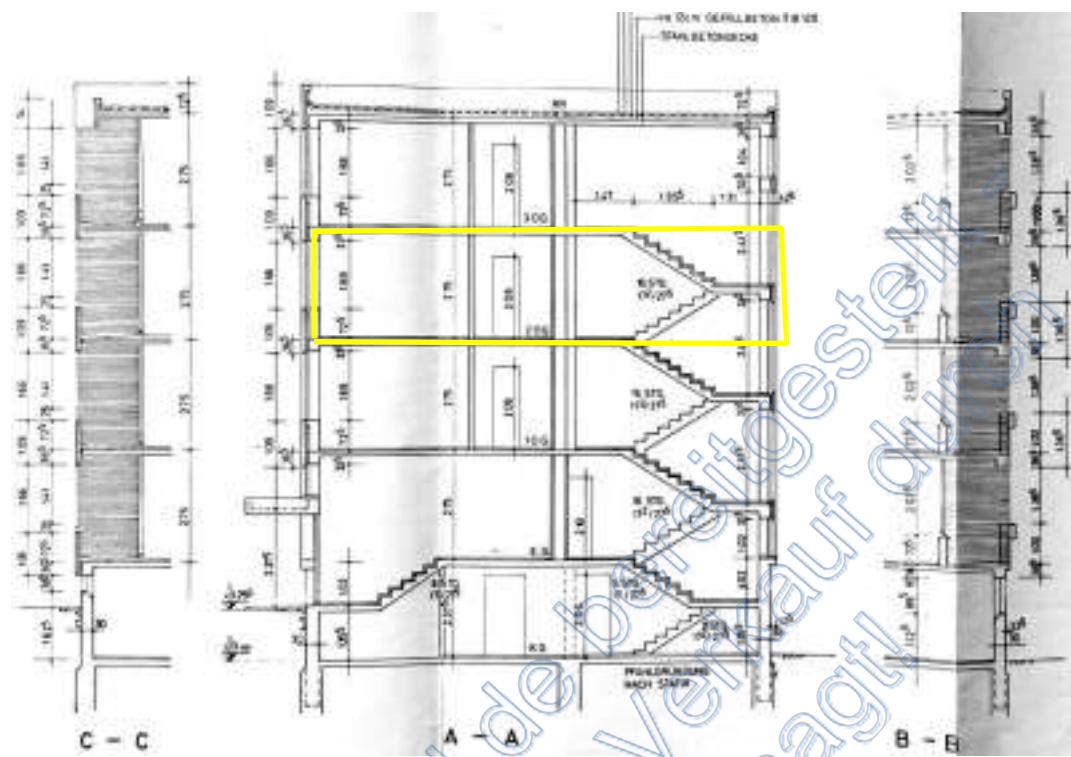
Grundriss Kellerbereich (Haus Nr. 1)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt/e

Bereich / Sondereigentum/Wohnung Nr. 5 (Bewertungsobjekt)

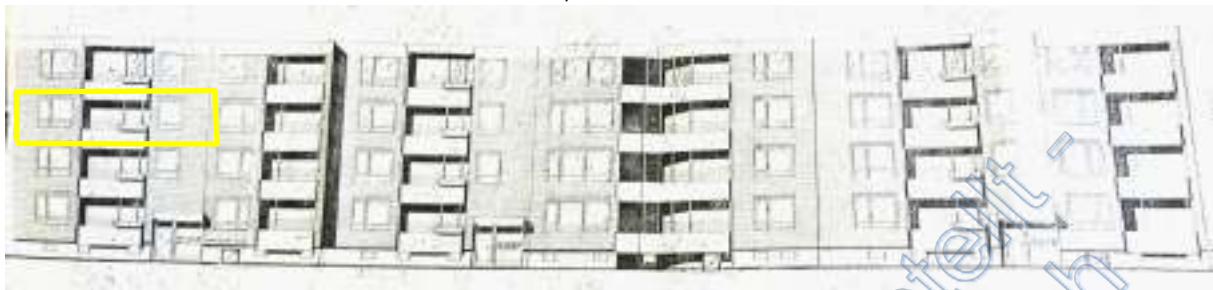


(nicht maßstabsgetreue Verkleinerungen)

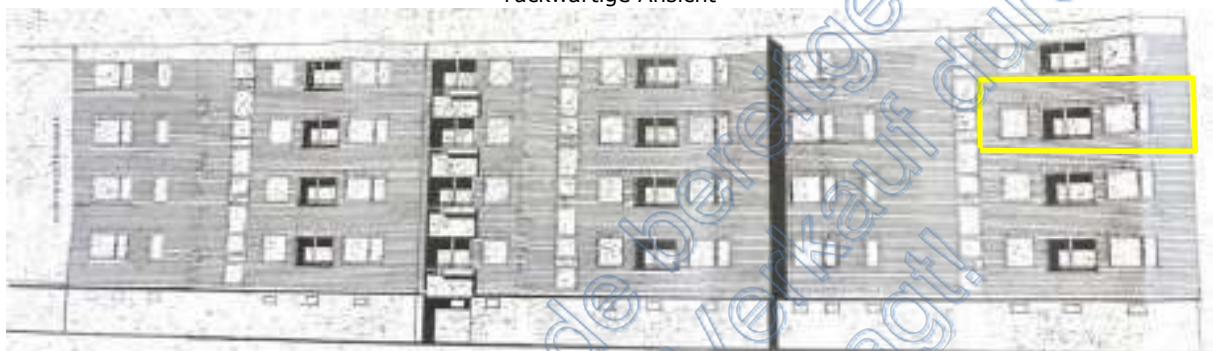
Ansichten

— Bereich / Sondereigentum/Wohnung Nr. 5 (Bewertungsobjekt)

Vorder-/Straßenansicht



rückwärtige Ansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

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

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 165/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Geschoss (2.OG) - links - Nr. 5 des Aufteilungsplans, gelegen in der Cranzer Straße 1 in 21680 Stade. Der Gebäudekomplex mit dem Bewertungsobjekt (Keller-, Hochparterre, 3 Obergeschosse) erstreckt sich auf insgesamt sieben Eingänge (Cranzer Straße 1 - 13) mit je 8 Wohnungen.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 56 Sondereigentumsrechten (Wohnungen) unterschiedlicher Größen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Gebäudebereich Cranzer Straße 1 und umfasst neben der Wohnung noch einen Abstellraum im Bereich des Kellergeschosses.

Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich 1974 erbaut / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit). Die Begründung von Wohnungseigentum, gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), erfolgte im Jahr 1990.

Dem Bewertungsobjekt (Sondereigentum) ist noch ein Kellerraum zugeordnet, hierbei handelt es sich aber um gemeinschaftliches Eigentum, die Zuordnung der Keller-/Abstellräume erfolgt/e, gemäß den Vereinbarungen innerhalb der Teilungserklärungen, durch die WEG-Verwaltung.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt, soweit augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, durch den Eigentümer selbst genutzt.

Es handelt sich um eine zentrumsnahe Wohnlage mit einer guten Infrastruktur, das Wohngebiet („Altländer Viertel“) besitzt durch seine negative Vergangenheit⁹ jedoch ein problembehaftetes Image, das teilweise durch die durchgeführten Maßnahmen (Sanierungsgebiet) verbessert wurde.

Die Wohnungskonzeption (Größe, Anzahl der Zimmer, Ausstattung, Loggien/Balkon) kann als marktgerecht/marktgängig für dieses Teilmarktsegment eingestuft werden. Bei der zukünftigen Nutzung kann einerseits von einer Selbst-/Eigennutzung (wie am Wertermittlungsstichtag) oder von renditeorientierten Aspekten (Vermietung) ausgegangen werden.

Als nachteilig ist die Höhe des Wohngeldes für das Bewertungsobjekt (671,00 EUR/Monat), der fehlende Aufzug (keine Barrierefreiheit) und das soziale Umfeld insgesamt, einzustufen.

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 Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden.

⁹ Vgl. ältere Grundstücksmarktberichte für den Landkreis Stade - Soziale Stadt Stade, „Altländer Viertel“

„In einem innenstadtnahen, in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Wohngebiet der Hansestadt Stade, dem so genannten "Altländer Viertel", wurden in den zurück liegenden 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 tlw. 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 wurde mir vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Anfrage eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung von zurückliegenden und zeitnahen Kauffällen übermittelt, die mit dem Bewertungsobjekt in den relevanten Einflussfaktoren grob übereinstimmt.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum nach herrschender Meinung in der führenden Fachliteratur überwiegend völlig ungeeignet. Da es nämlich in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen, kann eine sinnvolle und sachgerechte Aufteilung der Normalherstellungskosten nicht vorgenommen werden.¹⁰

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

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 Teilmärktes 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:

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

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

Hinweis:

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

4.2.1 Rohertrag

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

Bei der Ermittlung dieses marktüblichen Ertrags (hier wird die marktübliche Nettokaltmiete zugrunde gelegt) geht man im Allgemeinen von der aktuell (am Wertermittlungsstichtag) gezahlten Miete aus und überprüft diese anhand von Vergleichsmieten oder eines Mietspiegels auf Orts-/Marktüblichkeit.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt. Informationen/Auskünfte über vorhandene Mietverträge (Netto-Kaltmiete, Nebenkosten, etc.) konnten nicht gewonnen werden bzw. wurden nicht erteilt.

Die für die Ableitung des Rohertrags anzusetzende/n Netto-Kaltmiete/n wird/werden im vorliegenden Bewertungsfall daher auf Grundlage des IVD-Preisspiegels 2025 für Wohnimmobilien im Bereich der Hansestadt Stade, der Mietwertübersicht auf dem Portal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für den Landkreis Stade¹¹, der Auswertung von Online-Portalen, Recherchen im Internet und aufgrund eigener Erfahrungen für den Bereich des Bewertungsobjekts abgeleitet. Dabei wird/werden der/die Mietansätze unter Berücksichtigung des örtlichen und regionalen Marktes, unter Würdigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Ausstattung, des Zuschnitts der Wohnung bzw. des Gebäudes bewertet. Folgende Spannen wurden recherchiert:

Wohnungstyp	Wohnfläche	Preisspanne (Nettokalt-Miete)		
		GAG ¹²	Mietwertübersicht ¹³ IVD-Preisspiegel ¹⁴	Internet ¹⁵ eigene Erfahrungswerte
3-4 Zimmer	70 - 90 m ²	6,91 – 7,13 EUR/m ²	Ø 6,69 – 9,00 EUR/m ² 7,50 – 7,50 EUR/m ²	7,20 – 10,00 EUR/m ² 6,50 – 8,50 EUR/m ²

Ich halte folgende Mietansätze zur Ableitung des Rohertrags für angemessen:

- Wohnung: 7,50 EUR/m²

Folgende Einflussfaktoren wurden berücksichtigt:

positiv

- marktgängige Wohnungsgröße
- zwei Balkone/Loggien vorhanden
- geringes Angebot (Nachfragermarkt) nach Wohnraum

negativ

- einfache Ausstattung
- Keine Barrierefreiheit (Kein Aufzug vorhanden, Lage = 2. OG)
- Soziales Umfeld

Somit ergibt sich folgender Rohertrag für das Bewertungsobjekt:

Art	Mietansatz	Wohnfläche	Miete	Rohnertrag/Jahr
Wohnung	7,50 EUR/m ²	89 m ²	668 EUR/Monat	8.010 EUR/Jahr
		gesamt	668 EUR/Monat	8.010 EUR/Jahr

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts (Wohnung / Sondereigentum Nr. 5) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 8.010 EUR/Jahr.

¹¹ Dashboard: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mieten

¹² wie Fußnote 11

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

¹⁴ IVD-Preisspiegel 2025 Stade, einfacher Wohnwert, bei einer Wohnungsgröße von 70 m² (3 Zimmer) ohne öffentliche Förderung

¹⁵ wie Fußnote 13

4.2.2 Bewirtschaftungskosten

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

Kostenposition	EUR/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	355	Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den marktüblichen Gegebenheiten werden 355 EUR/Jahr für die WEG-/Miet-Verwaltung angesetzt ¹⁶ (298 x 19,0 %).
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	1.239	Aufgrund des Alters des Gebäudes, dem Zustand und dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohnfläche (89 m ²) in Höhe von rund 13,92 EUR/Jahr/m ² (11,70 EUR/m ² x 19,0 % = 13,92 €/m ² x 89 m ² = 1.239 EUR/Jahr) angesetzt.
Mietausfallwagnis	160	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 = 8.010 EUR x 2 % = 160 EUR).
insgesamt	1.754	

Die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt betragen am Wertermittlungsstichtag rund 1.754 EUR/Jahr und entsprechen rund 21,90 Prozent des Rohertrags, was unter der Berücksichtigung der Art, des Alters, der Bauweise, der Ausstattung etc. als angemessen erscheint und aufgrund der erforderlichen Modellkonformität¹⁷ auch zwingend angesetzt werden muss.

¹⁶ Gemäß Modell erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01.01.2021 zu 10/2024 (19,0 Prozent).

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

4.2.1 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/Piehler, ImmoWertA).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich im Jahr 1974 erbaut (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 Kleiber¹⁸:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die *wirtschaftliche* Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Modells (Anlage 2 der ImmoWertV – Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte), mit rund **22 Jahre** angenommen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) in Höhe von rund 70 Jahren¹⁹ und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) in Höhe von 22 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen mit 1977:

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 22 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 48 \text{ Jahre} \\ 2025 - 48 &= 1977 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{20} \end{aligned}$$

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.

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

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

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

4.2.4 Liegenschaftszinssatz

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

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade hat auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen für Eigentumswohnungen im Bereich des Elbe-Weser-Dreiecks²¹ einen ø Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,94 Prozent (Spanne 2,10 bis 4,75 Prozent) abgeleitet. Die Ermittlung / Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung. Da es sich bei diesem Zinssatz jedoch um einen ø-Wert handelt, der auf Auswertungen aus den Jahren 2023/2024 basiert halte ich es für erforderlich, weitere Erfahrungswerte des Liegenschaftszinssatzes in der Literatur und veröffentlichten Publikationen heranzuziehen. Folgende Liegenschaftszinssätze wurden recherchiert:

Quelle	Kategorie	Liegenschaftszinssatz
Kleiber in Verkehrswertermittlung, V Syst. Darst. EW-Verfahren S.1.813 Rnd.-Nr. 249 ff	Eigentumswohnungen	3,0 - 3,5 %
Sommer/Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Gruppe 5, S. 254 ff, Verfahren GuG 95	Eigentumswohnungen	3,5 – 4,0 %
Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II	Wohnungseigentum	2,8 – 3,8 %
Empfehlung des IVD (Stand Januar 2025)	Wohnungseigentum	1,5 – 4,5 %

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

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

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

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

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

²¹ Das Elbe-Weser-Dreieck umfasst die Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg/W. und Stade

Risikofaktoren	Ausprägung			Gewicht	Note
Noten	0	1	2		
Lage	Sehr gut	gut	einfach	0,2	2,0
Ausstattung	über mittel	mittel	unter Mittel	0,2	1,5
Wohnungsgröße	zeitgemäß	kleiner als zeitgemäß	größer als zeitgemäß	0,1	0,8
Energetische Aspekte	Über Durchschnitt	Durchschnitt	Unter Durchschnitt	0,2	1,5
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,4

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 2,5 bis 4,75 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 2,50 + \frac{(0,2 \times 2,0 + 0,2 \times 1,5 + 0,1 \times 0,8 + 0,2 \times 1,5 + 0,3 \times 1,4) \times (4,75 - 2,50)}{2} \approx 4,1875...$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **4,19 Prozent**, der aufgrund der relevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Größe/Zuschnitt sowie insbesondere der Marktsituation, etc.) und den damit verbundenen Risiken in Bezug auf eine Immobilieninvestition als angemessen angesehen werden kann.

4.2.5 Barwertfaktor

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

Mit dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV), der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Wohnungsreinertrags ermittelt. In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 4,19 % und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 22 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **14,192...**

7.1.1.1 Bodenwert/-anteil

Bodenrichtwert

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

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

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

Die Größe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt beträgt insgesamt 8.071 m², der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts beträgt 165/10.000stel.

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

- Stichtag Bodenrichtwert : 01.01.2025
- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) : 100 EUR/m²
- Art der Nutzung : Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

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

Der Bodenrichtwert stimmt in den wertrelevanten Einflussfaktoren mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts hinreichend überein, so dass eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich ist.

Somit ergibt sich folgender Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert	100 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücks (gesamt)	8.071 m ²	
= Bodenwert (Gesamtgrundstück)	807.100 EUR	
x Miteigentumsanteil	165/10.000	
= Bodenwertanteil	13.317 EUR	13.300 EUR

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 13.300 EUR.

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

4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Rohertrag	8.010 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.754 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	6.256 EUR/Jahr
- Bodenwertanteilsverzinsung ²²	557 EUR/Jahr
= Gebäude-(Wohnungs-) Reinertrag	5.699 EUR/Jahr
x Barwertfaktor	14,192...
= Gebäude-(Wohnungs-) Ertragswert	80.877 EUR
+ Bodenwert/-anteil	13.300 EUR
= vorläufiger Ertragswert	94.177 EUR

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 94.177 EUR.

4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall die nicht mögliche Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts (Sondereigentum Nr. 5) berücksichtigt werden. Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts möglich. Die Besichtigung erfolgte nur im Außenbereich. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 5) 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 vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung, die Instand-/ Unterhaltung der Wohnung, etc. würden nicht ausreichend gewürdigt. Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes/der baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes sowie der Größe der Wohnung, halte ich einen Risikoabschlag von 8.000 EUR (rund 10 Prozent des Gebäude-/Wohnungsertragswerts = 80.877 EUR) für angemessen.

4.2.9 Ertragswert

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

Vorläufiger Ertragswert	94.177 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-8.000 EUR
= Ertragswert gerundet	86.177 EUR 86.000 EUR

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 86.000 EUR.

²² Die Bodenwertanteilsverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem Liegenschaftszinssatz $13.300 \text{ EUR} \times 0,0419 = 557 \text{ €/J.}$

4.3 Sensitivitätsanalyse

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

Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwerts, der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwertanteil²³ in Höhe von 13.300 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwertanteil	Ertragswert	
6.650 EUR	83.482 EUR	Abschlag 50 %
13.300 EUR	86.177 EUR	Ansatz
19.950 EUR	88.873 EUR	Zuschlag 50 %

Bei Abweichungen des Bodenwerts/-anteil um 50 Prozent, ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die jeweils rund 3,2 Prozent betragen.

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer	Ertragswert	
17 Jahre	73.618 EUR	Verkürzung 5 Jahre
22 Jahre	86.177 EUR	Ansatz
27 Jahre	96.406 EUR	Verlängerung 5 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 5 Jahre (Ausgangswert 22 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 14,6 bzw. 11,9 Prozent betragen.

Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz	Ertragswert	
3,69 Prozent	91.138 EUR	Reduzierung um 0,5 %-Punkte
4,19 Prozent	86.177 EUR	Ansatz
4,69 Prozent	81.578 EUR	Erhöhung um 0,5 %-Punkte

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent-Punkte (Ausgangswert 4,19 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 5,8 bzw. 5,4 Prozent betragen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes folgt dem Grundsatz:

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

²³ vgl. Ausführungen Seite 37

²⁴ vgl. Ausführungen Seite 34

²⁵ vgl. Ausführungen Seite 35/36

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: > 1972
- Auswertezeitraum: 10.2023 bis heute

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden mir insgesamt 24 Kaufpreise aus dem Zeitraum 10.2023 bis 02.2025 von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) im Bereich des „Altländer Viertels“ in Stade zur Verfügung gestellt, die in einigen wesentlichen Einflusskriterien mit denen des Bewertungsobjekts überschlägig übereinstimmen.

Die Spanne der 24 Kaufpreise reicht von **500 EUR/m² = Minimum bis 1.829 EUR/m² Wohnfläche = Maximum** (Kaufpreisspanne von 45.000 EUR bis 150.000 EUR bei einer Spanne der Wohnfläche zwischen 74 und 90 m²).

Nach einer Überprüfung der einzelnen Kaufpreise zur Ableitung des Vergleichswerts werden im vorliegenden Fall 15 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 Landesgrundstücksmarktdaten²⁶. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit dem Niedersächsischen Immobilienindex (monatlich) für Wohnungseigentum (NIPIX)²⁷ angepasst.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt.

Nr.	Kauf Datum	Baujahr modifiziert	WFL m ²	Kaufpreis EUR	KP relativ EUR/m ²	Zeit-Faktor	WFL-Faktor	angepasst EUR/m ²
1.	02.11.2023	1991	87	100.000	1.149	1,059	1,000	1.216
2.	23.10.2023	1981	87	113.000	1.299	0,975	1,000	1.266
3.	27.12.2023	1973	83	83.000	1.000	1,062	0,995	1.057
4.	27.12.2023	1971	75	50.000	667	1,040	0,990	687
5.	25.01.2024	1977	75	50.000	667	1,027	0,990	678
6.	12.02.2024	1971	75	54.000	720	1,013	0,990	722
7.	08.02.2024	1970	80	119.000	1.488	1,062	0,995	1.572
8.	12.02.2024	1974	90	45.000	500	1,062	1,000	531
9.	22.03.2024	1977	83	114.000	1.374	1,045	0,995	1.429
10.	22.03.2024	1977	74	79.800	1.078	1,013	0,990	1.081
11.	22.03.2024	1977	80	86.200	1.077	1,013	0,995	1.086
12.	23.04.2024	1977	83	99.000	1.193	1,038	0,995	1.233
13.	18.06.2024	1977	87	79.000	908	1,047	1,000	951
14.	02.07.2024	1977	85	72.500	853	1,047	1,000	893
15.	20.02.2025	1971	75	68.000	907	1,000	0,990	898
Median²⁸		1977	83	79.800	1.000	1,040	0,995	1.057

Der relative Wert (EUR/m² Wohnfläche) der 15 Kaufpreise, die zur Ableitung des direkten Vergleichswerts herangezogen wurden, beträgt als Ø - Wert rund 1.000 EUR/m² (ohne Anpassung der Wohnfläche und des Kaufzeitpunkts).

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

²⁷ vgl. [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex \(NIPIX = Zeitanpassung\)](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/immobilienpreisindex (NIPIX = Zeitanpassung))

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

Unter Berücksichtigung der Anpassung an die Wohnfläche und die unterschiedlichen Kaufzeitpunkte beträgt der relative Vergleichswert rund 1.057 EUR/m². Die Standardabweichung beträgt rund 405,90 EUR/m² (\pm 32,62 Prozent).²⁹

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

Ausgangswert	1.057 EUR/m ²
x Wohnfläche	89 m ²
= vorläufiger Vergleichswert	94.073 EUR
x Marktanpassung ³⁰	1,0
= Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	94.073 EUR
\pm Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-8.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	86.073 EUR 86.000 EUR

Der direkte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus 16 Kaufpreisen von Wohnungen im Bereich des „Altländer Viertels“ in Stade aus dem Zeitraum 10.2023 bis 02.2025, beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 86.000 EUR und liegt genau in der Größenordnung des ermittelten Ertragswerts, der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Bewertungsfall bei der Vergleichswertermittlung nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. in den nicht ausreichend differenzierbaren 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 i. d. Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Ertrags-/Vergleichswert) identisch sind.

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

³⁰ Eine zusätzliche Marktangabe ist aufgrund der aktuellen Kaufpreise nicht erforderlich. Die zeitliche Anpassung der zurückliegenden Kauffälle erfolgte bereits mit Hilfe des NIPIX.

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Aufgrund der am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt wurde.

b) Wer ist WEG-Verwalter

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb in dem Bewertungsobjekt geführt wurde.

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts (Wohnung) konnte nicht durchgeführt werden.

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) erstellt³¹. 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 145,2 kWh/(m²a) und liegt damit auf der Skala (A+ bis H) im Bereich „E“, was einem durchschnittlichen Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Eigenschaften entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen vergleichbare Mehrfamilienhäuser, die nicht wesentlich modernisiert sind, auf der Skala im Bereich „E - F“.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.04.2025 bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (die Flurstücke) ist/sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 08.04.2025 sind auf dem Grundstück (den Flurstücken) mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

³¹ Der Energieausweis wurde am 09.03.2018 erstellt.

❶ Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – 165/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Geschoss (2. OG) links - Nr. 5 des Aufteilungsplans mit Kellerraum – das Ertragswertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, da dieses Verfahren die höchste Relevanz besitzt und die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts angemessen berücksichtigt werden konnten. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen (Rohertrag/ Netto-Kaltmiete, Bewirtschaftungskosten) und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz (dieser enthält u. a. die Marktanpassung) abgeleitet/ermittelt und begründet. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Immobilienmarkt für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag wider.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte direkte Vergleichswert (dieser wurde auf Grundlage von 16 Kaufpreisen von Wohnungen in den Gebäudekomplexen mit dem Bewertungsobjekt aus der Kaufpreissammlung 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 – 165/10.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Geschoss (2. OG) links - Nr. 5 des Aufteilungsplans mit Kellerraum, gelegen in der „Cranzer Straße“ 1 in 21680 Stade – zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2025 mit rund

86.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 14. Mai 2025



Torsten
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten Reschke
DN:C=DE, E=mail@torsten-reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 14.05.2025 12:02:26 +02:00

Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGONA

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