

Beier & Partner Sachverständigenbüro



Patrick Beier

Von der IHK Elbe-Weser öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bankkaufmann (IHK)

Beier & Partner | Schölischer Str. 101A | 21682 Stade

Amtsgericht Buxtehude
Abtlg. Zwangsversteigerungen
Bahnhofstr. 4
21614 Buxtehude

Schölischer Str. 101 A
21682 Stade

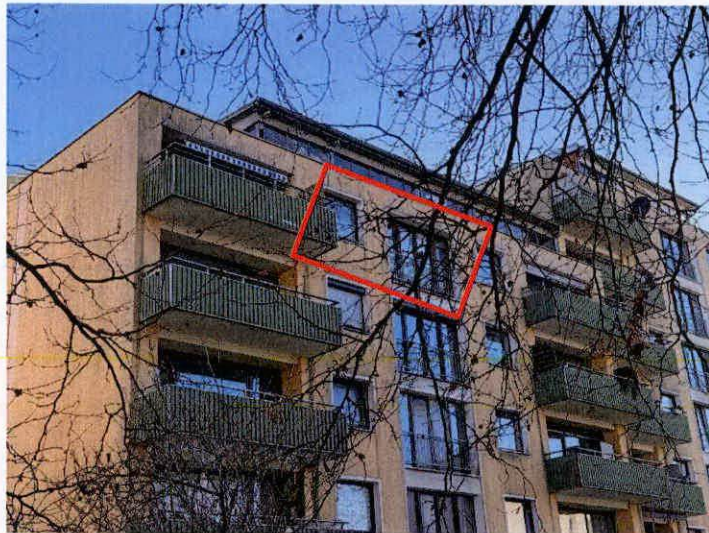
Telefon: 0 41 41 / 80 29 08 - 0
Telefax: 0 41 41 / 80 29 08 - 8
Internet: www.sachverständmitherz.de
eMail: kontakt@beierundpartner.de

Datum: 31.12.2025
Az.: 20251109

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Buxtehude, Blatt 4296 eingetragenen **17/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 21614 Buxtehude, Sagekuhle 29, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren **10 K 7/25**

Ausfertigung Nr. __

Dieses Gutachten besteht aus 88 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 44 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinträumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	15
3.4	Außenanlagen	15
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 4. OG	16
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18

4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
4.5	Vergleichswertermittlung.....	23
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	25
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 3).....	26
4.5.5	Vergleichswert.....	29
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	29
4.6	Ertragswertermittlung	31
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	34
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	35
4.7	Verkehrswert	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum** in einem
Mehrfamilienhausin **Buxtehude, Sagekuhle 29**Flur 1 Flurstücksnummer **185/92**Wertermittlungstichtag: **21.11.2025**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	420,82	2.709,00	19.400,00
Summe:			420,82	2.709,00	19.400,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			35,83	1973	70	23

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	4.127,64	1.320,84 € (32,00 %)	0,59	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.037,40 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,69
Verkehrswert/Reinertrag:	26,01

Ergebnisse	
Ertragswert:	65.700,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	73.000,00 €
Verkehrswert nach §74a ZVG:	75.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB:	73.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.11.2025

Bemerkungen
Das zu bewertende Teileigentum befindet sich auf einem Erbbaurecht.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im Erbbaurecht, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Sagekuhle 29 21614 Buxtehude
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Buxtehude, Blatt 4296, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Buxtehude, Flur 1, Flurstück 185/92, Fläche 2.709 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Buxtehude vom 20.06.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden
Wertermittlungstichtag:	21.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte hinsichtlich der Gemeinschaftsflächen sowie des Sondereigentums innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter des Schuldners sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	siehe Beiblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses • Erbbaurechtsvertrag / Nachtrag nebst Veräußerungsverträgen • Teilungserklärung • Auskunft aus der Bauakte • Behördliche Auskünfte (Baulasten, Altlasten, Anliegerbescheinigung, Denkmalschutz)
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
 - Augenscheinlich und gem. Schuldner liegt kein Mietverhältnis vor.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
 - Verwaltung ist die ISH Immobilien OHG, Buxtehude.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
 - Nein, es handelt sich um eine Wohnung.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
 - Nein, diese sind nicht vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
 - Nein, kein Verdacht
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
 - Nein, keine bekannt.
- ob ein Energieausweis vorliegt: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
 - Die Hausverwaltung hat eine entsprechende Anfrage nicht beantwortet.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
 - Gemäß Auskunft, keine Bodenverunreinigungen bekannt, jedoch ein Grundsatzhinweis. (s. Kapitel 2.3).

Hinweis zum Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht wurde zum 09. Dezember 1966 für 99 Jahre, also bis zum 08. Dezember 2066 bestellt. Die Restlaufzeit beträgt derzeit noch rd. 41 Jahre. Diese Zeitspanne ist ausreichend um eine Finanzierung auf dem üblichen Kapitalmarkt zu erlangen, das Objekt gilt damit aus Sicht des Sachverständigen als "üblich marktgängig".

Die Wertermittlung unter Beachtung des Erbbaurechts wurde sodann gem. §49 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV 21 ausgehend vom fiktiven Volleigentum durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten durchgeführt.

Der aktuelle Erbbauzins beträgt gem. Grundstückseigentümer aktuell 120,43 € p.a. Der anteilige Bodenwert beträgt gem. diesem Gutachten rd. 19.400 €. Bei einem aktuell üblichen Erbbauzins von 5% p.a. würde der jährliche Erbbauzins heute etwa 970 € p.a. betragen. Im Erbbaurechtsvertrag konnte eine Wertsicherungsklausel gefunden werden (§3 des Erbbaurechtsvertrages weist die Orientierung an der Sollmiete "Mietpreisindex des Landes Niedersachsen" gem. Grundbuchauszug, aus).

Eine präzise prozentuale Veränderung des niedersächsischen Mietkostenindex seit 1966 lässt sich aus öffentlich zugänglichen Daten nicht berechnen. Die bundeslandspezifische Datenerfassung begann erst 2005. Als Alternative können die bundesweiten Daten für das "Frühere Bundesgebiet" herangezogen werden, die bis 1948 zurückreichen. Statistisches Bundesamt diese spiegeln jedoch den gesamtdeutschen Durchschnitt wider, nicht die spezifische Entwicklung in Niedersachsen.

Für eine exakte niedersachsen-spezifische Analyse ab 1966 wäre eine kostenpflichtige Archiv-Anfrage beim Landesamt für Statistik Niedersachsen erforderlich, da historische Publikationen der Preisstatistik dort seit 1946 archiviert werden.

In einem öffentlich zugänglichen Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Torsten Reschke zur Anpassung des Erbbauzinses wird die Entwicklung des niedersächsischen Mietkostenindex anhand einer Rechenhilfe des Statistischen Bundesamtes dokumentiert. Der Gutachter berechnete die prozentuale Veränderung zwischen dem Indexstand vom Dezember 1966 (Bezugsjahr des Erbbauzinsvertrages) und dem Dezember 2019. Ergebnis: Der Mietkostenindex ist in diesem Zeitraum um 269,3% gestiegen. Die dortige Berechnung erscheint plausibel.

Seit 2000 wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland herangezogen, wobei insbesondere der Teilindex Netto-Kaltniete die Mietenentwicklung beschreibt. Der VPI (Basis 2020 = 100) zeigt, dass der Mietindex von 100,5 Punkten im Dezember 2020 auf 110,2 Punkte im November 2025 gestiegen ist

Das entspricht einem weiteren Anstieg von etwa 9,7% innerhalb von fünf Jahren.

Rechnet man die Steigerung von 1966 bis 2019 (269,3%) mit der zusätzlichen Erhöhung seit 2020 (~9,7%) zusammen, ergibt sich für Ende 2025 ein Indexniveau von rund 405 Punkten, also in etwa eine Vervierfachung). Diese Schätzung ist mit Vorsicht zu betrachten, weil das Land Niedersachsen den ursprünglichen Mietkostenindex nicht mehr berechnet und daher der bundesweite VPI für Mieten zur Fortschreibung verwendet werden muss.

Im Falle des Bewertungsobjektes würde der angepasste Erbbauzins demnach $22,36 \text{ € (43,73 DM)} \times 405\% = 90,55 \text{ €}$ betragen. Der tatsächliche Erbbauzins (120,42 € p.a.) weicht demnach jährlich um rd. 30 € ab. Diese Differenz ist aus sachverständiger Sicht zu vernachlässigen.

Da der Mietkostenindex (heute: Verbraucherpreisindex) seit 1966 nicht so stark gestiegen ist wie der örtliche Bodenrichtwert, ist der bei der Begründung des Erbbaurechts vereinbarte Erbbauzins von 0,95 DM/m² (rd. 0,49 €/m²) bezogen auf den fiktiven Anteil am Boden (46 m²) geringer als ein heute üblicher Erbbauzins. Der aktuell übliche Erbbauzins liegt ferner im Bereich aktueller Annuitäten für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen. Daraus ergibt sich – zumindest fiktiv – bei dem Bewertungsobjekt ein Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer, da dieser vermutlich einen geringeren Erbbauzins zahlt als eine Annuität für den entsprechenden Bodenwertanteil.

Mit dem Erbbaurechtskoeffizienten wird ferner berücksichtigt, dass es sich bei Erbbaurechten um zusätzlichen administrativen Aufwand handelt, der ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer gegenüber Volleigentum nicht präferiert.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen: gem. Fahrländer & Partner Raumentwicklung Deutschland GmbH (vgl. Anlage 1)

Beschreibung Makrolage

Die Stadt Buxtehude gehört zum Landkreis Stade im Bundesland Niedersachsen. Buxtehude zählt 40.886 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 20.059 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,04 Personen beträgt. Buxtehude weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Hamburg. Das BBSR teilt Buxtehude räumlich der Wohnungsmarktreion Hamburg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Buxtehude auf 381 Personen. Damit weist Buxtehude im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30–49 und 0–17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 987 bzw. 588 Personen und die Altersklassen 18–24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -10 bzw. 165 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 27,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,8% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 20,6% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,1% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Buxtehude rund 33,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 25,9% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 18,1% DIE GRÜNEN (Bundesland Niedersachsen: 14,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Buxtehude rund 26,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 23,6% SPD (Deutschland: 16,4%) und 8,4% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%).

Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 28,7% (Deutschland: 30%), SPD mit 19,9% (Deutschland: 13,9%) und «Sonstige» mit 16,7% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Buxtehude weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 21.523 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 7.928 Einfamilienhäuser und 13.595 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 36,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 24,7% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,1%) und 5 Räumen (19,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,96% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.177 Wohneinheiten.

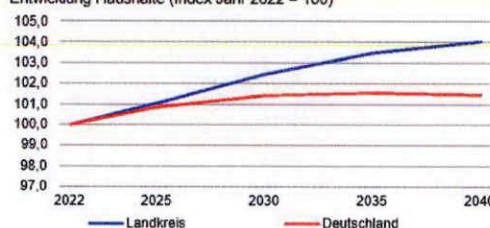
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 3,1% oder 6.300 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 4% bzw. einer Zunahme von 3.997 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Buxtehude bei den EFH bei 4.881 EUR/m², bei den ETW bei 5.267 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,8 EUR/m² pro Monat bzw. 10,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Stade um 30,1% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 33,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,9% verändert.

Perspektiven

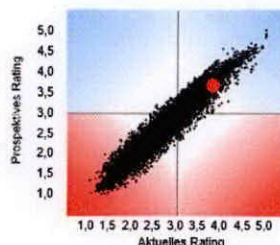
Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	6.300	3,1%
Veränderung Anzahl Haushalte	3.997	4,0%
Zusatznachfrage MWG	907	1,7%
Zusatznachfrage Wohneigentum	3.090	5,8%

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	2,5	3,5
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	4,0	4,0
Soziale Schichtung	4,0	4,0
Kaufkraft	3,5	3,5
Lage / Erreichbarkeit	3,0	3,0
Gesamtrating Wohnen	3,82	3,66
Einschätzung	Guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: BKG, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, Fahrländer Partner (Datenstand: 30. September 2025).

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung

4. Quartal 2025

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

gem. Fahrländer & Partner Raumentwicklung Deutschland GmbH

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Sagekuhle 29 in der Stadt Buxtehude handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPPE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,6 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (2,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPPE zufolge eine eingeschränkte Aussicht vor (2,1 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt mehr als 150 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 32% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 24%, Personen mittleren Alters mit 24% und Kinder mit 20%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPPE) ist die Mittelschicht mit 35% (34% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 34% folgt die Oberschicht und mit 30% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPPE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,2 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 225 m entfernt, der nächste Wald rund 1,1 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 475 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,9 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 3,4 km.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0).

Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mikrolagezentrum (in m)	1.300
Anzahl Lebensmittelhändler***	3
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	400
Distanz zum nächsten Shopping-Center	15.300
Nächstes Shopping-Center	Elbe-Einkaufszentrum
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	1.100
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	1.100
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	950

Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	4.000
Gehdistanz zur nächsten Kindertagesstätte (in m)	200
Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	250
Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	450
Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	550
Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	1.100

Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	2
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	90
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	-
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	1.600
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	23.200

Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	40.100
Name des Flughafens	Hamburg
Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	2.800
Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	3.400
Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	5
Distanz zur nächsten E-Ladesäule (in m)	350

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
insgesamt 2709,00 m²;

Bemerkungen:
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein; Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vermutlich)

Altlasten:

Gemäß telefonischer Auskunft vom 02.12.2025 ist das Bewer-
tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge-
führt. Es erging jedoch folgender Hinweis:

*Auf dem Standort (Flur: 1, Flurstück: 185/92) befand sich bis
1979 eine Spedition. Diese Branche ist als eingeschränkt altlas-
tenrelevant zu beschreiben.*

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 10.10.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Buxtehude,
Blatt 4296, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
Zwangsversteigerungsvermerk, Erbbauzinsreallast; Erhöhungs-
vormerkung (vgl. Anlage)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt.

Herschvermerke:

keine eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verun-
reinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftragge-
bers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Un-
tersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach elektronischer Auskunft aus der Denkmalschutzliste im Internet nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 5E, folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
VIII = 8 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Sondereigentum (Bewertungsobjekt) ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und

Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Jedoch wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 5-geschossig; unterkellert; Flachdach (mit Staffelgeschoss für Abstellräume); einseitig angebaut;
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Im Rahmen der Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 35,83 m ² gem. Unterlagen aus der Bauakte. Die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht überprüft erscheint aber plausibel.
Energieeffizienz:	Der vorliegende Energieausweise weist einen objekttypischer Endenergiebedarf von 103,6 kWh/m ² p.a. aus (Energieeffizienzklasse D“).
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Wirtschaftsräume, Heizungskeller, Stellplätze

Erdgeschoss:

Wohnungen

Obergeschosse:

Wohnungen

Staffelgeschoss:

Abstellräume

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Pfeilerfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr unbekannt; Stahlradiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Mülltonnenstandplatz

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 4. OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 4. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 35,83 m²; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft erscheint aber plausibel.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum (extern=),
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung; tlw. defekt.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar Vermüllt und stark verschmutzt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden:	keine erkennbar; jedoch vermüllt und stark verschmutzt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht; Modernisierungsbedarf besteht wegen starker Verschmutzung

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die Erhaltungsrücklage entspricht gem. Hausverwaltung einer üblichen Höhe (per 31.12.2025: 157.240,98 EUR)

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 17/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 21614 Buxtehude, Sagekuhle 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Buxtehude	4296	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Buxtehude	1	185/92	2.709 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.709 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.11.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 420,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.709	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 420,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	420,00 €/m²	
Fläche	×	2.709 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 1.137.780,00 € <u>rd. 1.140.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 insgesamt **1.140.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 17/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.140.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.140.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 17/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.380,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 19.380,00 € <u>rd. 19.400,00 €</u>	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.11.2025 **19.400,00 €**.