

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall wurde ein Erbbaurechtskoeffizient auf Basis der Daten des Gutachterausschusses angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Im vorliegenden Fall werden Kosten für eine Entrümpelung sowie Grundreinigung i.H.v. rd. 150 €/m² Wohnfläche (insgesamt rd. 5.500 €) in Abzug gebracht.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.11.2025	01.01.2025	01.07.2025	01.02.2025	
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.235,00	3.142,00	2.486,00	
Gewicht¹		0,70	0,10	0,20	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		1.564,50	314,20	497,20	

¹ Gewichtung auf sachverständiger Basis unter Berücksichtigung der Quelle, Aktualität und Aussagekraft.

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 3)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: Stade, Landkreis nach BRW-Niveau und Bj.

Quelle: Gutachterausschuss Otterndorf

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe Landkreis Stade - ohne Altländer Viertel

Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

Stichprobe: 486 Kauffälle

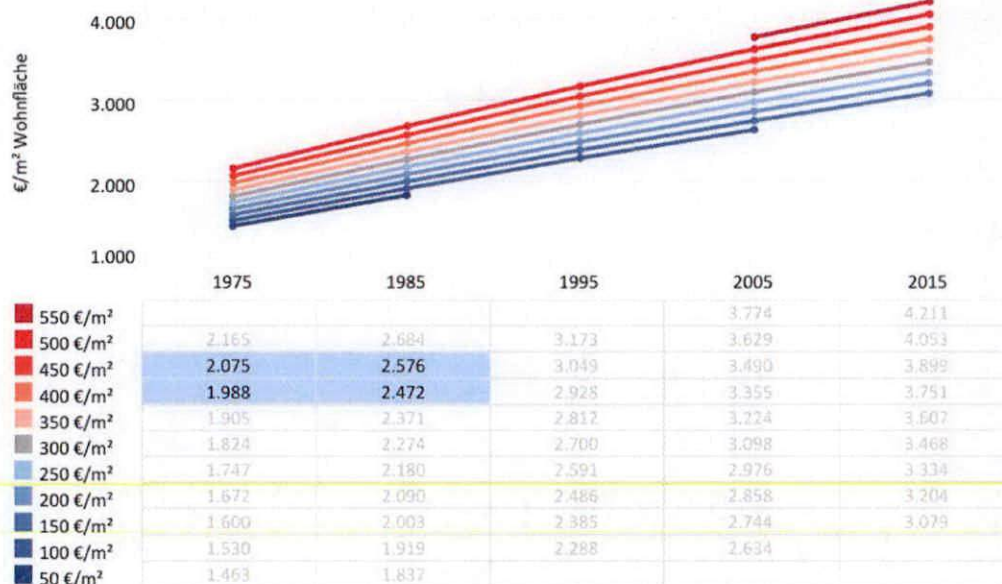
Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	03.11.2021	30.10.2024	14.04.2023	01.01.2025
Baujahr (wertrelevant)	1964	2023	1986	1985
Wohnfläche [m²]	28	122	67	70
Lage (Bodenrichtwert) [€/m²]	50	550	240	260

Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 2.199 €/m²

Standardabweichung: ± 542 €/m²

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem wertrelevanten Baujahr



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m²	30	50	70	90	110
Umrechnungskoeffizient	1,03	1,01	1,00	0,99	0,97

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

E259

Lage: 21614 Buxtehude, PLZ5-Bereich

Quelle: Sprengnetter

Vergleichspreis Eigentumswohnung**Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	21614
Ort:	Buxtehude
Straße:	Sagekuhle
Hausnummer:	29
Baujahr:	1973
Anzahl Wohneinheiten:	15
Geschosslage:	4. Obergeschoss
Aufzug:	ja
Sondernutzungsrecht Garten:	nein
Wohnfläche:	36 m ²
Ausstattung:	einfach
Modernisierungsgrad:	leicht modernisiert
abgabefreier Bodenwert:	420,00 €/m ²
Wertermittlungsstichtag:	31.12.2025
Transaktionsnummer:	20251231-85816-105300

Vergleichspreis (an das**Bewertungsobjekt angepasst): 3.142 €/m²**Vergleichspreis (für normiertes
Standardobjekt): 3.009 €/m²Standardfehler: 2,2 %
95%-Konfidenzintervall: 2.880 - 3.139 €/m²Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.07.2025

Datengrundlage: Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 100.417 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 111 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025 veröffentlicht am 17.10.2025.

E359

Lage: 21614 Buxtehude, Zentrum

Quelle: Immobilienscout 24 über on-geo GmbH

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Mikromarkt Buxtehude, Zentrum				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	26 (100%)	2.178 € 146.481 €	1.485 €-2.907 € 83.160 €-184.000 €	1.429
<=30 m ²	-	-	-	873 (61,1%)
>30 - 60 m ²	10 (38,5%)	2.486 € 125.254 €	1.450 €-3.218 € 58.000 €-167.333 €	942 (65,9%)
>60 - 90 m ²	10 (38,5%)	2.109 € 153.648 €	1.648 €-2.561 € 107.000 €-184.000 €	1.039 (72,7%)
>90 - 120 m ²	6 (23,1%)	1.779 € 169.917 €	1.485 €-2.073 € 144.000 €-199.000 €	1.077 (75,4%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	982 (68,7%)
>160 m ²	-	-	-	921 (64,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: Mikromarkt Buxtehude, Zentrum					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	1.485 € 83.160 €	1.801 € 136.450 €	2.234 € 152.688 €	2.459 € 168.250 €	2.907 € 184.000 €
<=30 m ²	-	-	-	-	-
>30 - 60 m ²	1.450 € 58.000 €	2.313 € 99.290 €	2.411 € 134.300 €	2.827 € 151.119 €	3.218 € 167.333 €
>60 - 90 m ²	1.648 € 107.000 €	1.775 € 146.000 €	2.113 € 156.240 €	2.430 € 168.000 €	2.561 € 184.000 €
>90 - 120 m ²	1.485 € 144.000 €	1.631 € 154.875 €	1.774 € 173.500 €	1.932 € 179.000 €	2.073 € 199.000 €
>120 - 160 m ²	-	-	-	-	-

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03917380 vom 31.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2025

Seite 2

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	2.375,90 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 1,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.376,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.376,00 €/m²	
Wohnfläche	× 35,83 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 85.132,08 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 85.132,08 €	E3
Marktanpassungsfaktor (Erbbaurechtskoeffizient)	× 0,95	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 80.875,48 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 7.498,91 €	
Vergleichswert	= 73.376,57 € rd. 73.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 mit rd. **73.000,00 €** ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Der Erbbaurechtsfaktor (weitere Informationen in Kapitel 1.3) für Wohnungseigentum liegt gem. Gutachterausschuss zwischen 0,33 und 1,37, im Median bei 0,79.

9.8 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Eigentumswohnungen

Erbbaurechtskoeffizienten sind bestimmt worden aus dem Verhältnis von Kaufpreis zu zum Kaufdatum veröffentlichten Vergleichswert.

82 Kauffälle (2020-2024)

GAG Otterndorf	Anzahl	Minimum	Median	Maximum
Zeitraum	82	2020	2022	2024
Baujahr	82	1929	1970	1980
Wohnfläche	81	32	73	198
Bodenrichtwert (€/m²)	82	19	175	420
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	55	20	45	77
Erbbauzins (€/m²)	21	1,25	2,61	5,26
Rendite in % (Erbbauzins/Bodenrichtwert)	21	0,38	1,99	3,45
Wohnflächenpreis (€/m²)	81	543	1.768	3.400
Erbbaurechtskoeffizient	75	0,33	0,79	1,37

Die Stichprobe definiert im Median jedoch ein älteres Baujahr, eine größere Wohnfläche sowie ein deutlich geringeres Bodenrichtwertniveau. Aus diesem Grund muss der Erbbaurechtskoeffizient erhöht werden, da das Bewertungsobjekt gegenüber dem Modellwert attraktiver und leichter zu bewirtschaften ist. Der Erbbaurechtskoeffizient wird daher objektspezifisch mit 0,95 (-5%) angesetzt.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 85.132,08	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-5%	-4.256,60 €
Summe		-4.256,60 €

Abtlg. II, lfd. Nr. 1: Kapitalisierung des dinglichen Erbbauzinses über die verbleibende Restlaufzeit von 41 Jahren. Hierzu ist ein Zinssatz zu wählen, den ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer alternativ am Kapitalmarkt erzielen würde. Dieser wird sachverständig mit 3% p.a. in Ansatz gebracht.

Resultierender Barwertfaktor bei 3% und 41 Jahren: 23,412

Somit ergibt sich folgende Rechnung:

Dinglicher Liegenschaftszinssatz: $43,73 \text{ DM} / 1,95583 = 22,36 \text{ €} \times \text{Barwertfaktor } 23,412 = \underline{523,49 \text{ €}}$

Abtlg. II, lfd. Nr. 2: Kapitalisierung der Wertsicherungsklausel:

Dinglicher Liegenschaftszinssatz $22,36 \text{ €} \times \text{Indexanpassung } 405\% = 90,56 \text{ €} \times \text{Barwertfaktor wie vor: } 23,412 = 2.120,14 \text{ €}$ abzgl. Barwert aus lfd. Nr.1 (da nur Erhöhungsbetrag) – $523,49 \text{ €} = \underline{1.596,65 \text{ €}}$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-1.998,91 €
• Erbbauzinsreallast über 43,73 DM jährlich (22,36 €) über 41 Jahre; Kapitalisierungszins 3%, Barwertfaktor 23,412	-523,49 €
• Erhöhungsvormerkung für Erbbauzins zum Wertermittlungstichtag; Indexwert 267,4% von 1,34 DM/m ² (0,69 €/m ² gem. Änderungsvertrag bezogen auf 46 m ² = 63,02 €), Kapitalisierungszins 3%, Barwertfaktor 23,412;	-1.475,42 €
Weitere Besonderheiten	-5.500,00 €
• Entrümpelung und Grundreinigung (rd. 150 €/m ² bezogen auf rd. 36 m ² WF)	-5.500,00 €
Summe	-7.498,91 €

Berechnungstool des statistischen Bundesamtes zur Anpassungsklausel:

Berechnung der prozentualen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948).

267,4 %

Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1973 bis zum gewählten Indexstand des Monats November 2025

Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der von Ihnen gewählte Index zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

2,54 €

Ist der Betrag von 0,69 € erhöht um 267,4 %

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt 4. OG	35,83		-	0,00	0,00
Summe			35,83	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt 4. OG	35,83		10,00	358,30	4.299,60
Summe			35,83	-		358,30	4.299,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um - **4.488,84 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.299,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (32,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.375,87 €
jährlicher Reinertrag	=	2.923,73 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,59 % von 19.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	113,88 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.809,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,59 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,456
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	60.289,43 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	79.689,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	3.984,47 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	75.704,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.498,91 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	68.206,05 €
	rd.	68.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt sondern basieren auf Vorgaben aus den Unterlagen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde – modellbasiert – auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet, angepasst und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt (vgl. Anlage 13).

Liegt für den örtlichen Mietwohnungsmarkt keine eigene Untersuchung vor, so wird empfohlen, die angegebenen Durchschnittswerte zur Anpassung der Miete zu verwenden. Die Zuordnung zu der jeweiligen Region sollte über das durchschnittliche Bodenwertniveau für Wohnbauland und nicht über den dem Bewertungsobjekt zugeordneten Bodenrichtwert erfolgen. Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxis-hilfen Kap. 3.25 (Stand: 97. Ergänzung)

Wohnungsgröße [m²]	Umrechnungskoeffizient BWN einfach (bis 100 €/m²)	Umrechnungskoeffizient BWN mittel (100 bis 300 €/m²)	Umrechnungskoeffizient BWN hoch (ab 300 €/m²)
35	1,076	1,102	1,135
40	1,075	1,083	1,104
45	1,062	1,065	1,076
50	1,049	1,047	1,056
55	1,037	1,034	1,038
60	1,023	1,021	1,024
65	1,014	1,013	1,014
70	1,000	1,000	1,000
75	0,987	0,996	0,996
80	0,972	0,991	0,991
85	0,962	0,988	0,989
90	0,948	0,980	0,984
95	0,940	0,976	0,986
100	0,927	0,967	0,982
105	0,918	0,960	0,981

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständig ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

Der Mietspiegel für Buxtehude weist folgenden Wert aus:

Berechne ortsübliche Vergleichsmiete

Wohnmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Adresse:	Sagekuhle 29, 21614 Buxtehude	
Merkmal 1: Wohnfläche	36 m ²	10,37 €/m ²
Merkmal 2: Baujahr	1961 - 1977	-7,0 %
Merkmal 3: Wohnungsaustattung	Keine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	-5,0 %
Merkmal 4: Modernisierungsmaßnahmen	Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	2,0 %
Merkmal 5: Wohnlagemerkmale		0,0 %
Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m ²)		9,33 €/m ²
Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€)		335,88 €
Spannbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete (€/m ²)		8,12 €/m ² - 10,36 €/m ²

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Hansestadt Buxtehude übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nr.	Ertragseinheit Nutzung/Lage	Vergleichs- miete (€/m ²)	WF/NF- Korrektur K0	Grundflächen- besonderheiten K1	Sonstige Korrek- turen ² K2	NKM (€/m ²)
1	Gesamt 4. OG	9,33	1,00	1,00	1,07	10,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die von Sprengnetter in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Modell Sprengnetter) zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

² Rundung zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde (vgl. Anlage 12).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall wurde ein Erbbaurechtskoeffizient auf Basis der Daten des Gutachterausschusses angesetzt (vgl. Vergleichswertverfahren).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist mit 70 Jahren aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21, Anlage 2 beschriebene Modell angewendet und wie folgt modifiziert:

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1973 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Analog Vergleichswertverfahren.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der unbelastete **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte unbelastete **Ertragswert** beträgt rd. **75.000,00 €** und liegt innerhalb üblicher (z.B. durch Modellungenauigkeiten verursachter) Spannen von +/-10%. Der Vergleichswert wird somit plausibilisiert.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal sind in beiden Verfahren Kosten für Entrümpelung und Grundreinigung (rd. 150 €/m² bezogen auf rd. 36 m² WF) in Höhe von rd. 5.500 € in Abzug zu bringen.

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

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Buxtehude	4296	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Buxtehude	1	185/92

wird gem. **§74 a ZVG** zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 mit rd.

75.000 €

in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Aufgrund der Notwendigkeit, für das Zwangsversteigerungsverfahren den „lastenfreien Verkehrswert“ als wertbestimmend zu ermitteln, weicht für ein und dasselbe Objekt der „Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß § 74 a ZVG“ vom „Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB“, das u.a. ja gerade alle Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs berücksichtigt, ab:

Bei der Ersatzwertermittlung für den Erbbauzins im Rahmen der Zwangsversteigerung wird ausschließlich auf den dinglichen Erbbauzins bzw. ferner den schuldrechtlichen Erbbauzins mit dinglicher Wirkung (durch Erhöhungsvormerkung in Abt. II des Erbbaugrundbuchs) abgestellt. Bei Erbbaurechten mit Eintragung bis zum 30.09.1994 (wie im vorliegenden Fall) bedarf es also der Feststellung, ob eine Vormerkung zur Sicherung der Ansprüche auf Eintragung neuer (erhöhter) Erbbauzinsreallasten in Abteilung II besteht. In diesen Fällen erhält die schuldrechtliche Wertsicherungsklausel eine dingliche Wirkung; andernfalls bleibt der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzins bei der Ersatzwertermittlung unberücksichtigt. Für den hier vorliegenden Fall, dass eine Sicherung durch Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs besteht, ist für diese ein separater Barwert zu ermitteln – neben dem Barwert der Erbbauzinsreallast („dinglich gesicherter Erbbauzins“) also der Barwert der Vormerkung („schuldrechtlicher Teil der Erbbauzinserhöhung mit dinglicher Wirkung“).

Folgende Rechte in Abteilung II des Grundbuchs werden gem. §74 a ZVG separat ausgewiesen:

lfd. Nr. 1: Erbbauzinsreallast:	Barwert: 523,49 €
lfd. Nr. 2: Erhöhungsvormerkung zu lfd. Nr. 1:	Barwert: 1.596,54 €
Gesamtwert der Belastungen:	2.120,03 €

Belasteter Verkehrswert gem. **§194 BauGB** zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 rd.

73.000 €

in Worten: Dreieundsiebzigttausend Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stade, den 31. Dezember 2025

ö.b.u.v. Sachverständiger Patrick Beier

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2025
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr 2025
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2025
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr 2025
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr 2025
- [11] Grundstückmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Erbbaurechtsvertrag 1
- Anlage 6: Erbbaurechtsvertrag 2 - Änderung
- Anlage 7: Grundriss
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 9: Grundbuchauszug (teilweise)
- Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 11: Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Anlage 12: Sprengnetter-Expertise zum Liegenschaftszinssatz
- Anlage 13: Sprengnetter-Expertise zur marktüblichen Miete
- Anlage 14: Fotos