



Kein Original  
Gutachten!

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

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

**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 Cuxhaven  
-Abt. Zwangsversteigerungen-  
  
Deichstr. 12a  
27472 Cuxhaven

Schölischer Str. 101 A  
21682 Stade

Telefon: 0 41 41 / 80 29 08 - 0  
Telefax: 0 41 41 / 80 29 08 - 8  
Internet: [www.sachverstandmitherz.de](http://www.sachverstandmitherz.de)  
eMail: [kontakt@beierundpartner.de](mailto:kontakt@beierundpartner.de)

Datum: 18.06.2025  
Az.: 20250311

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 27476 Cuxhaven, Holter Str. 13**



im Zwangsversteigerungsverfahren 12 K 2/25

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Cuxhaven, Holter Str. 13**

Flur 9

Flurstücksnummer **47/5**Wertermittlungsstichtag: **19.05.2025****Bodenwert**

<b>Grundstücksteil</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	50,99	1.212,00	61.800,00
		Summe:	50,99	1.212,00	61.800,00

**Objektdaten**

<b>Grundstücks- teil</b>	<b>Gebäu-de-bezeich-nung / Nut-zung</b>	<b>BRI [m<sup>3</sup>]</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtfläche	Einfamilien-haus		555,88		1973	70	41

**Ergebnisse**

Ertragswert:

---- (0 % vom Sachwert)

Sachwert:

304.000,00 €

Vergleichswert:

283.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert):****304.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag

19.05.2025

Bemerkungen: Es besteht in Wohnungsgesetz gem. §1093 BGB. Die separate Ausweisung des Wertes findet sich in Anlage 6. Der hier ausgewiesene Verkehrswert ist unbelastet.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
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	Baulisten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Einfamilienhaus .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Nebengebäude .....	16
3.4	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	17
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	18
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	18
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	20

4.4	Sachwertermittlung .....	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.4.3	Sachwertberechnung .....	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	25
4.5	Vergleichswertermittlung .....	33
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	33
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	35
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	35
4.5.5	Vergleichswert .....	37
4.6	Verkehrswert .....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	41
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>42</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Holter Str. 13 27476 Cuxhaven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Berensch-Arensch (AG Cuxhaven), Blatt 198, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Cuxhaven, Flur 9, Flurstück 47/5, Fläche 1212 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Cuxhaven vom 11.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu den Ortsterminen am 03.04.2025 sowie 19.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Bei dem Ortstermin am 03.04.2025 konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, bei dem Ortstermin am 19.05.2025 konnte das Bewertungsobjekt vollständig innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Zwangsverwalter, ein Vertreter des Gläubigers sowie der Sachverständige
Eigentümer:	siehe Beiblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 18.06.2025</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einhaltung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li></ul> 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

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht Gem. §1093 BGB) eingetragen. Die Bewertung von Lasten ist in der Zwangsversteigerung separat durchzuführen und der Verkehrswert ist unbelastet auszuweisen. Insofern wird auf die Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechts in der Anlage hingewiesen.

Zu den Fragen des Gerichts:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Bewertungsobjekt steht leer.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:  
Es handelt sich um Volleigentum, es ist jedoch ein Zwangsverwalter eingesetzt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Nein, da Leerstand
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):  
Nein.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Nein.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
Es sind im Rahmen der Tatsachenermittlung keine bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt:  
Es lag kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
Gem. Altlastenauskunft der Stadt Cuxhaven vom 24.03.2025 sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen: vgl. Anlage 1

##### Kennzahlen Gemeinde

	2019	2023	Δ
Bevölkerung	48.371	48.713	0,7%
Anzahl Haush. (2019 - 2024)	25.039	24.319	-2,9%
Ausländerant. (Kreis)	6,3%	6,0%	-0,3%

	PLZ 27476	Gemeinde
Kaufkraft 2023	31.171	27.911
Kaufkraft pro Einwohner	105,4	94,4
Kaufkraft pro Einwohner (Index)*		
* Kaufkraft / Kaufkraft DE		

##### Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Hannover	179 km
Nächstes Oberzentrum	Bremenhaven	36 km
Nächstes Mittelzentrum	Brunswik	29 km

Nächste Stadt	Oberdorf	14 km
Anzahl Regionalbahnhöfe		1
Anzahl Fernbahnhöfe		0

##### Beschreibung Makrolage

Die Stadt Cuxhaven gehört zum Landkreis Cuxhaven im Bundesland Niedersachsen. Cuxhaven zählt 48.713 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 24.319 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2 Personen beträgt. Cuxhaven weist eine mittlere Bevölkerungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verbindungsraumes kein Verbindungsraum. Das BBSR teilt Cuxhaven räumlich der Wohnungsmarktregion Cuxhaven zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, die Region mit keiner eindeutigen Entwicklungserichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ende der Stadt Cuxhaven auf 432 Personen. Damit weist Cuxhaven im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssalden von 1.267 bzw. 1.174 Personen und die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssalden von -141 bzw. 248 auf.

Gemäß Fahrplan-Partner (FPR) zählen 29% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Einkommens (Deutschland: 34,2%), 38,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 32,8% zu den unteren Schichten (Deutschland: 28,8%). Der größte Anteil mit rund 27,7% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (66+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 18,8%) und «Familie mit Kindern» (alle Lebensstufen) mit 16,4% (Deutschland: 21,4%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Cuxhaven rund 39,7% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 25,9% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 12,6% DIE GRÜNEN (Bundesland Niedersachsen: 14,6%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Cuxhaven rund 38% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 26,7%), 22,9% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 7% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 33,6% (Deutschland: 30%), SPD mit 22,1% (Deutschland: 13,9%) und «Sonstige» mit 14,8% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Cuxhaven weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 31.392 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.058 Einfamilienhäuser und 21.323 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die FPH-Quote handelt bei nun 32,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 27,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,3%) und 6 Räumen (19,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bauträgerzeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,4% tiefer aus als in Deutschland (0,6%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 733 WohnEinheiten.

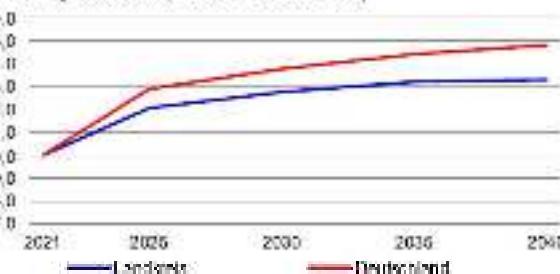
Prospektiv rechnet das BSHS im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 0,4% oder 700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,3% bzw. einer Zunahme von 3.221 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohn Eigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPR (Deutschland: 31. Dezember 2024) in Cuxhaven bei den EPH bei 3.296 EUR/m², bei den ETW bei 5.567 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt dagegen an durchschnittlicher Lagen bei Neubauten bei rund 11,7 EUR/m² pro Monat bzw. 8,7 EUR/m² pro Monat bei Altbaulen. Gemäß den Preisindizes von FPR haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Cuxhaven um 29,3% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 26,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 33,1% verändert.

##### Perspektiven

Perspektiven 2040: Landkreis	2021 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	700	0,4%
Veränderung Anzahl Haushalte	3.221	3,3%
Zusatznachfrage MWG	825	1,6%
Zusatznachfrage Wohneigentum	2.390	4,2%
	126	

##### Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2021 = 100)



## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

vgl. Anlage 2

### Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse: Holter Straße 13 in der Stadt Cuxhaven handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,2 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (2,9 von 5,0) sowie eine Lage mit leichten Defiziten für Einzelhandelsangebote (2,7 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,0 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 sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. 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 dünn besiedelt; die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als defizitär (2,0 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 325 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,0 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 300 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,3 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

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

## Mikro-Lagerating Wohnen



Hinweis: 1 = schlechte Note, 5 = gute Note.

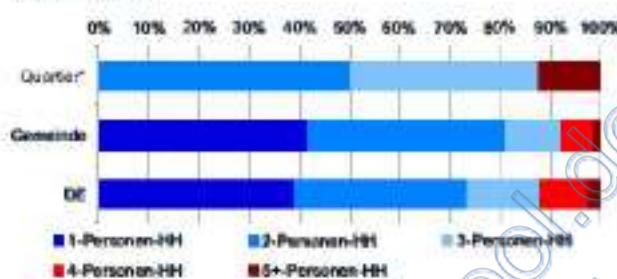
## Informationen Mikrolage

### Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	11
Dominante Lebensform**	Ehepaare
Dominante Altersklasse*	65 und älter
Anteil der dominanten Altersklasse*	61,1%
Anteil deutsche Staatsbürger*	-
Eigentümerquote**	76,6%

Median Wohnfläche (in m²)**	120 - 129
Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	100,0%
Dominante Bauperiode**	1949 - 1978
Anteil der dominanten Bauperiode**	100,0%

### Haushaltssuktur



### Freizeit/Erlöhung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	2.000
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	55
Distanz zum nächsten Wald (in m)	350
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	1.700
Typ des nächsten Gewässers	Salzwiese

### Mikrozentrale

Fahrdistanz zum nächsten Mikrozentrumszentrum (in m)	10.400
Anzahl Lebensmittelhändler***	0
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	6.100
Distanz zum nächsten Shopping-Center	31.500
Nächstes Shopping-Center	Columbus-Center
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	6.400
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	9.200
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	8.400

Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	8.500
Gehdistanz zur nächsten Kindertagesstätte (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	-
Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	9.300
Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	39.200

### Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	1
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	300
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	-
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	-
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	31.900

Fahrdistanz zum nächsten internationales Flughafen (in m)	98.600
Name des Flughafens	Bremen
Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	7.800
Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	10.700
Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	0
Distanz zur nächsten E-Ladesäule (in m)	650

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1212,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Carport im Bauwich; Grundstück insgesamt eingefriedet durch  
Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.03.2025 ist das Bewer-  
tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge-  
führt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-  
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-  
schungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug  
vom 11.03.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende  
wertbeeinflussende Eintragungen:

Beschr. pers. Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. §1093 BGB,  
eingetragen am 14.03.2024 (vgl. Anlage 6)

Ferner ist ein Zwangsversteigerungsvermerk vom 05.02.2025  
eingetragen.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

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 Gläubigers  
und nach Erhebungen im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 28.03.2025 vor.  
Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach elektronischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.  
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 2, in Kraft getreten am 30.04.1969, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;  
I = 1 Vollgeschoss (zwingend);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl)

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. Beitragssituation

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 Objekt ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 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 weiterheblich 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.

Insbesondere wurde 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;  
eingeschossig;  
unterkellert;  
nicht ausbaufähiges Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr:

1973 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:

2020/2021 überwiegend modernisiert

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 185 m<sup>2</sup>;  
die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft;  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 556 m<sup>2</sup>

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor;  
Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf F mit einem Energiebedarf von 170-200 kWh/ (m<sup>2</sup> \* a) geschätzt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  
Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem 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.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>	2 integrierte Garagen und Keller- sowie Hobbträume
<u>Erdgeschoss:</u>	Wohnräume
<u>Dachgeschoss:</u>	nicht ausgebaut, Abstellfläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton über dem Keller, Holzbalken über dem Erdgeschoss
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holz Bodeneinschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbau-potenzial)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr vermutlich 2014; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen; Holzdielen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Farbanstrich, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen
sanitäre Installation:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Doppelwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage, Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden gem. Fotodokumentation im gesamten Kellerbereich sowie im Bereich des Kamins am Schornstein.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Überdachte Terrasse, Kamin, Freisitz – aufgrund der vorhandenen Schäden jedoch ohne Wertansatz.
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **3.3 Nebengebäude**

Doppelcarport (Holzkonstruktion, geschlossen)

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27476 Cuxhaven, Holter Str. 13 zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Berensch-Arensch Cuxhaven)	(AG 198	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Cuxhaven	9	47/5
		Fläche 1.212 m <sup>2</sup>

### 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 21). 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 21).

##### 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 Grundstücksteilmärkt 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 21) 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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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: €/m<sup>2</sup> 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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 lagegleichwerten 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 21 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 21).

### Vergleichswertverfahren

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

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück sowohl

hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können als auch marktüblich erzielbare **Mieten nicht** hinreichend sicher **geschätzt** werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinrträge: 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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 52,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 19.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.212 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 52,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		= 52,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	1.212	× 0,980	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 50,96 €/m <sup>2</sup>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 50,96 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.212 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 61.763,52 € rd. 61.800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 insgesamt 61.800,00 €.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Es wird von einer stabilen Marktlage ausgegangen.

**E2**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 ImmoWertV 21)**

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	628,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	555,88 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	349.092,64 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	653.501,42 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	653.501,42 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		41,43 %
• Faktor	x	0,5857
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	382.755,78 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	382.755,78 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+ 11.482,67 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 394.238,45 €
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 61.800,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 456.038,45 €
<b>Sachwertfaktor</b>	x 0,84
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 19.153,61 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 363.918,69 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 60.000,00 €
<b>Sachwert</b>	= 303.918,69 €
	rd. 304.000,00 €

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Allgemeiner Hinweis

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

## Berechnung der BGF (Angaben in Metern):

KG	17,5	13	227,5		
	-9,92	2,5	-24,8		
	0,2	1,4	0,28		
			202,98	202,98	
EG	17,5	13	227,5		
	-7,42	2,5	-18,55		
	-2,5	13	-32,5		
			176,45	176,45	
DG	wie EG		176,45	176,45	
Summe:				555,88	

**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV 21 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	87,5 %	12,5 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	0,0	0,00
3	695,00	87,5	608,13
4	840,00	12,5	105,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 713,13			
gewogener Standard = 3,1			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 713,13 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,880

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	627,55 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	628,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind diese Bauteile jedoch schadhaft und reparaturbedürftig sowie teilweise ohne Funktion. Sie werden deshalb wertneutral bewertet.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch online abrufbar. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall liegt dieser bei 1,0.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin begutachtet und mit einem relativen Anteil an den Zeitwerten der baulichen Anlagen bewertet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (382.755,78 €)	11.482,67 €
Summe	11.482,67 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und dem örtlichen Sachwertfaktormodell 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuföhrenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie bzw. ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

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 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		13,0	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B02

Modernisierungspunkte vergeben, da Altbestand noch zeitgemäßen Ansprüchen genügt. (vgl. ImmoWertV Anlage 2)

#### B03

gem. Erhebungen im Ortstermin

**B04**

gem. Erhebungen im Ortstermin

**B05**

gem. Erhebungen im Ortstermin

**B06**

gem. Erhebungen im Ortstermin

**B07**

gem. Erhebungen im Ortstermin

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ 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 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

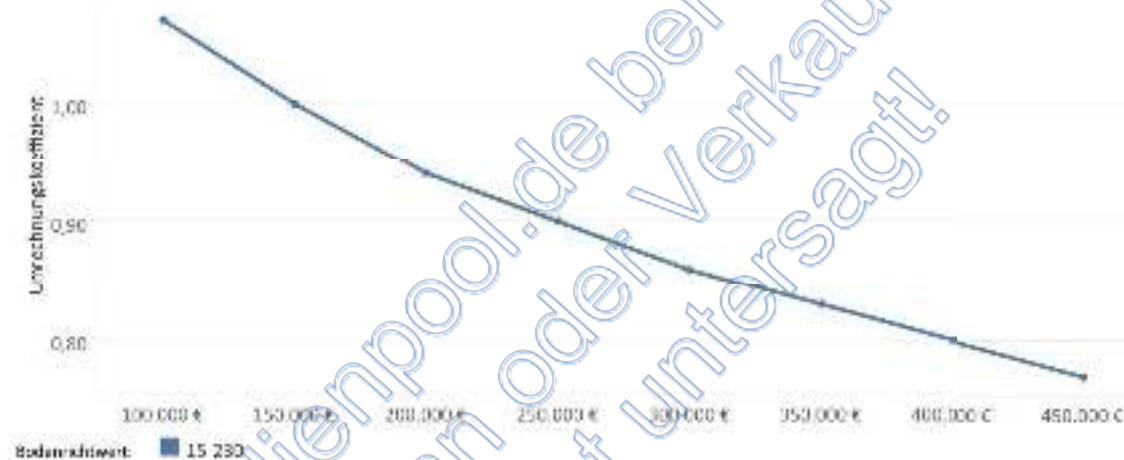
**Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus  
Landkreis Cuxhaven**

Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungstag:	01.01.2025
Vor-Buliger Sachwert (€):	450.000
Bodenrichtwert (€/m²):	52
Standortrente:	3,1
<b>Sachwertfaktor: Standardabschöpfung:</b>	<b>0,84 + 0,19</b>
<a href="#">Klick für Berechnung</a>	

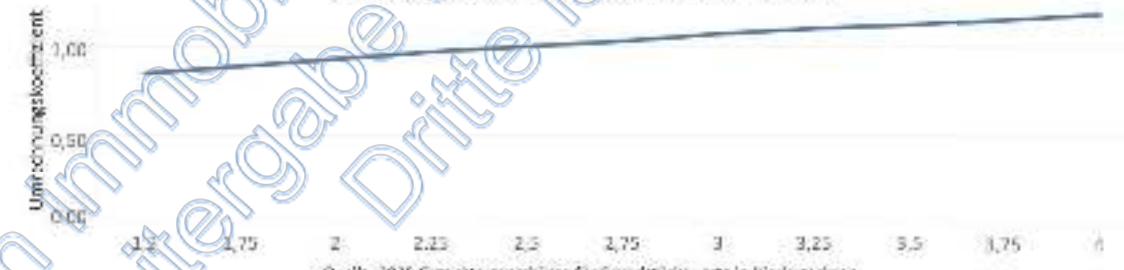
Stichprobenübersicht:			
	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.09.2022	29.10.2024	17.08.2023
Bodenrichtwert (€/m²)	11	235	74
Standardstufe	1,0	4,3	2,5
Mod. Baujahr	1963	2022	1982
Bestandszeitdauer	11	80	29
Bruttogrundfläche / Wohnfläche	103	150	9,02
Grundstucksfläche (m²)	109	2000	852
Brutto-Grundfläche (m²)	11	832	267
Wohnfläche (m²)	45	509	130

Die Diagramme beziehen sich auf den 01.01.2025 und auf den Landkreis Cuxhaven

**Umrechnungskoeffizienten für abweichende vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte**



**Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Standardstufe**



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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Das Normobjekt des Gutachterausschusses weist eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> auf. Da größere Objekte (Wohnfläche hier: rd. 185 m<sup>2</sup>) zwar absolut gesehen teurer werden, relativ gesehen jedoch Abschläge hinnehmen müssen, wird ein zusätzlicher Abschlag von 5% sachverständlich in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (383.072,30 €)	-19.153,61 €
Summe	-19.153,61 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-70.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schätzung: Instandsetzung Schornstein wegen Feuchtigkeitsschaden -5.000,00 €</li> <li>• Schätzung: Verlegen einer Ringdrainage inkl. Sickerchacht und Versiegelung der Kelleraußenwände mittels KMB sowie Dämmung, 1.000 € je lfd. Meter -60.000,00 €</li> <li>• Schätzung: Reparaturen Inneneinrichtung (z.B. Befestigung Geländer, Ausbesserungen der Feuchtigkeitsschäden innen) -5.000,00 €</li> </ul>		
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doppelcarport (Zeitwert)</li> </ul>	10.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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, beitragsrechtlicher 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 Vergleichswerts 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 21)

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 21)

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 (Gebäudefaktoren), 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 21)**

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

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 ImmoWertV 21)**

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 eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand</b>		<b>Erläuterung</b>
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 2.021,00 €/m <sup>2</sup>	Interpolierter Tabellenwert
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.021,00 €/m <sup>2</sup>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.05.2025	× 1,000	E01
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	100	185,00	× 0,850000023841858	E02
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	800	1.212,00	× 1,08000004291534	E03
Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	0	0,00	× 1	
Baujahr		0	× 1	
Anbauart			× 1	
Ausstattungsstandard			× 1	
Ausrichtung			× 1	
Unterkellerung	0	0	× 1	
Bauweise			× 1	
RND [Jahre]	0	0	× 1	
Garage/Stellplatz	0	0	× 1	
Bodenwertanteil [%]	0	0,00	× 1	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.855,28 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			<b>= 1.855,28 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E01 - Stichtag

Es wird von einer stabilen Marktlage ausgegangen.

##### E02 - Wohnfläche

gem. Gutachterausschuss

##### E03 - Grundstücksgröße

gem. Gutachterausschuss

**Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus  
Landkreis Cuxhaven**

**Stichprobenübersicht und Normobjekt**

 Modellbeschreibung

Stichprobe: 1.123 Kauffälle

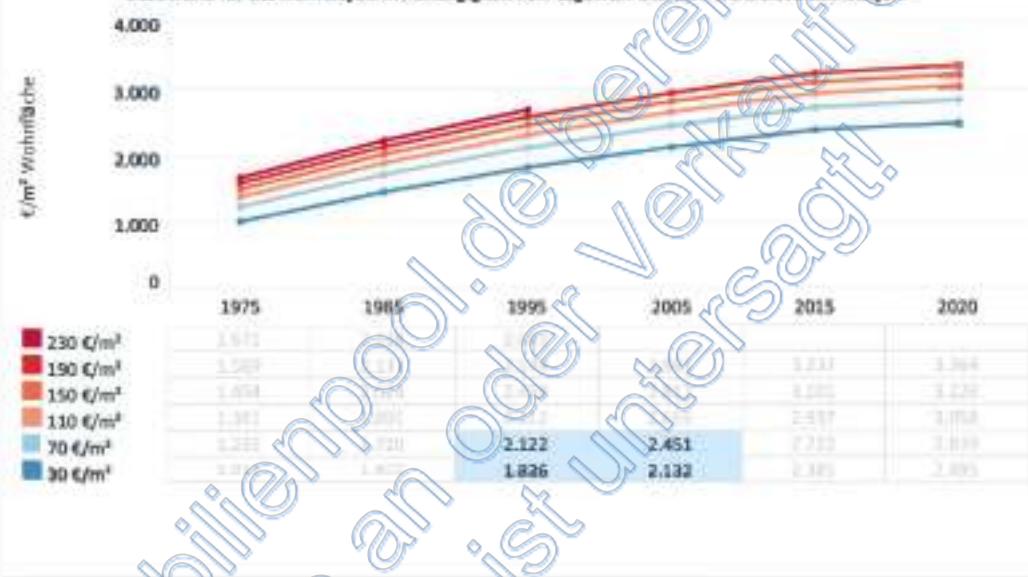
Element	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	01.11.2022	30.10.2024	02.11.2023	01.01.2025
Lage (Bodenrichtwert) [€/m <sup>2</sup> ]	12	250	74	70
Baujahr (wertrelevant)	1963	2022	1981	1985
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	44	293	130	140
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	111	2200	850	800

**Vergleichswert Normobjekt (s.o.)**

Wohnflächenpreis: 1.720 €/m<sup>2</sup>

Standardsabweichung: ± 287 €/m<sup>2</sup>

**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 m <sup>2</sup>	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Umrechnungskoeffizient	1,12	1,19	1,09	1,00	0,99	0,86	0,81	0,76	0,71

**Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	500	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Umrechnungskoeffizient	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20

Quelle: 2025 Gutachterauswirkungen für Grundstückswerte in Mieterschichten, Datengrund: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

#### 4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.855,28 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.855,28 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 185,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 343.226,80 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 343.226,80 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 343.226,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 60.000,00 €	E4
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 283.226,80 €</b>	
	<b>rd. 283.000,00 €</b>	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 mit rd. 283.000,00 € ermittelt.

#### E4

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-70.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schätzung: Instandsetzung Schornstein wegen Feuchtigkeitsschaden -5.000,00 €</li> <li>• Schätzung: Verlegen einer Ringdrainage inkl. Sickergracht und Versiegelung der Kelleraußenwände mittels KMB sowie Dämmung, 1.000 € je lfd. Meter -60.000,00 €</li> <li>• Schätzung: Reparaturen Inneneinrichtung (z.B. Befestigung Geländer, Ausbesserungen der Feuchtigkeitsschäden innen) -5.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doppelcarport (Zeitwert)</li> </ul>	10.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

**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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

**N BauO:**

Niedersächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**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 025
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziert 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 30.05.2025) erstellt.

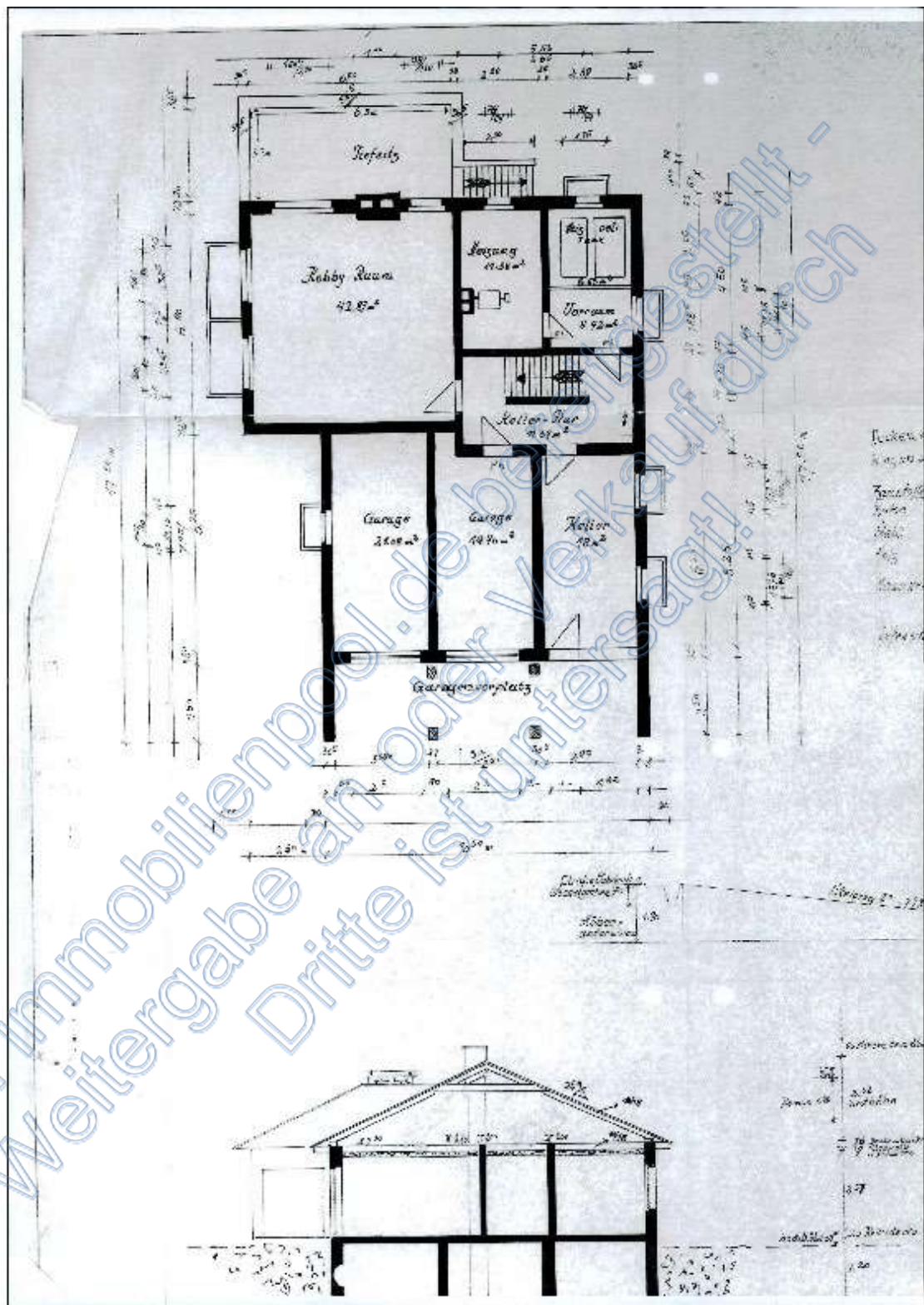
Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Berechnung des Wohnungsrechtes
- Anlage 7: Sprengnetter-Expertise zum Liegenschaftszinssatz
- Anlage 8: Expertise zur Vergleichsmiete
- Anlage 9: Fotos

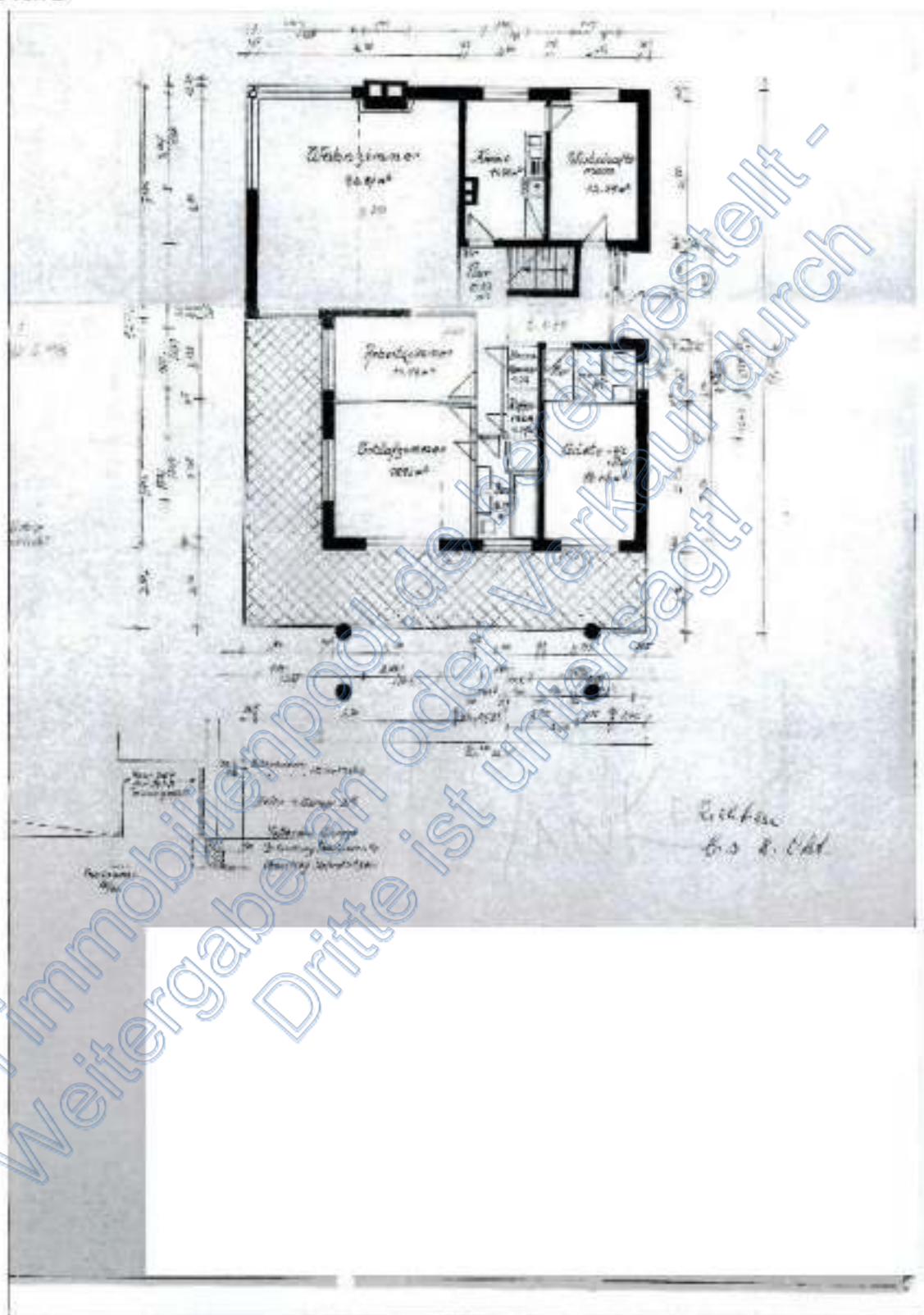
## Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2



## Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



**Anlage 7: Sprengnetter-Expertise zum Liegenschaftszinssatz**

Seite 1 von 1

**Grundstucksmarktdaten 2025****7.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Ein- und Zweifamilienhäuser**

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	1,44%	20,87
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,26%	22,33
Minimum	-0,57%	11,18
10. Perzentil	-0,29%	12,20
90. Perzentil	5,05%	36,89
Maximum	6,03%	41,52
Stichtag	01.01.2025	01.01.2025

<b>Rahmendaten</b>	
o Datengrundlage	* Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	* vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke * Restnutzungsdauer: 70
o räumlicher Anwendungsbereich	* Stellung des Gebäudes: einzelstehend * jährlicher Betreuertrag: belegt * gewöhnlicher Geschäftsverkehr * ohne Kaufpreisannteile für Inventar o. Ä. * ohne wertrelevante BGB * Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade * keine Kurlagen

<b>Stichprobenbeschreibung</b>	
o Kaufdatum	Spanne
o Lage	01.11.2022 - 31.10.2024
o Gebäudeart:	Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade
o Grundstücksfläche	freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
o Wohnfläche	328 m <sup>2</sup> - 2.901 m <sup>2</sup>
o Modifiziertes Baujahr	93 m <sup>2</sup> - 316 m <sup>2</sup>
o Selbstständigkeit	1964 - 2012
o Anzahl Kauffälle	ja
	22

**Anlage 9: Fotos**

Seite 1 von 13



Bild 1: Vorderansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Garagen



Bild 3: Eingangsbereich



Bild 4: Haustür

**Anlage 9: Fotos**

Seite 2 von 13



Bild 5: Abgang Keller



Bild 6: Abgang Keller



Bild 7: Baujahr Fenster (2011)



Bild 8: Garten

**Anlage 9: Fotos**

Seite 3 von 13



Bild 9: Rückansicht



Bild 10: Garten



Bild 11: Garten



Bild 12: Freisitz

**Anlage 9: Fotos**

Seite 4 von 13



Bild 13: Freisitz



Bild 14: Seitenansicht



Bild 15: Vorderansicht mit Blick auf überdachte Terrasse



Bild 16: Gesamtansicht

**Anlage 9: Fotos**

Seite 5 von 13



Bild 17: Doppelcarport



Bild 18: Innenansicht Zimmer



Bild 19: Gäste-WC

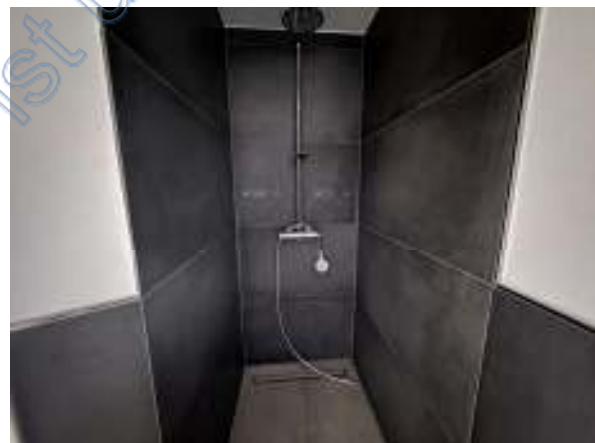


Bild 20: Dusche

**Anlage 9: Fotos**

Seite 6 von 13



Bild 21: Bad



Bild 22: Schlafzimmer



Bild 23: Ankleide



Bild 24: Wohnzimmer

Anlage 9: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 25: TV-Anschlüsse Wohnzimmer



Bild 26: Küche



Bild 27: Feuchtigkeitsschaden Kamin

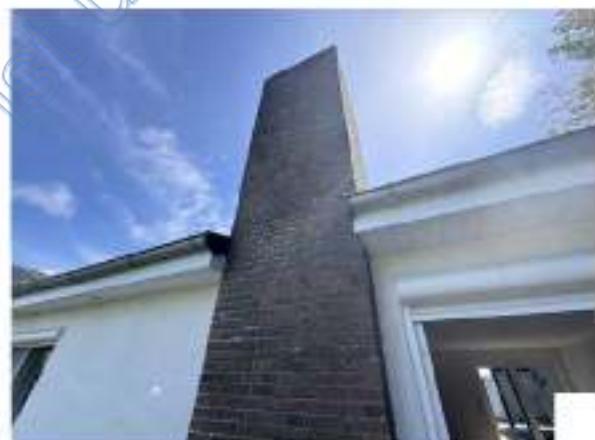


Bild 28: Außenansicht Kamin

Anlage 9: Fotos

Seite 8 von 13

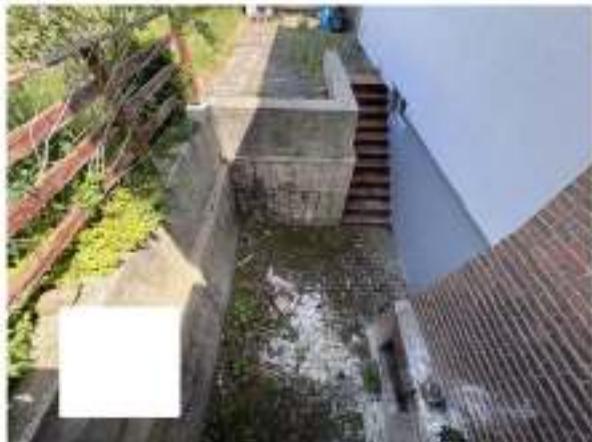


Bild 29: Terrasse im KG



Bild 30: Außenbereich



Bild 31: Terrasse im KG



Bild 32: Terrasse im KG mit Kamin

**Anlage 9: Fotos**

Seite 9 von 13



Bild 33: Unterspülungen im Bereich Terrasse  
KG



Bild 34: Überdachte Terrasse



Bild 35: Hobbyraum im KG



Bild 36: Feuchtigkeitsschaden im Bereich  
des Kamins im KG

**Anlage 9: Fotos**

Seite 10 von 13



Bild 37: Kellerraum



Bild 38: Elektroverteilung



Bild 39: Garage 1



Bild 40: Garage 2

**Anlage 9: Fotos**

Seite 11 von 13



Bild 41: Kellerraum



Bild 42: Heizungsraum



Bild 43: Detailansicht Heizung

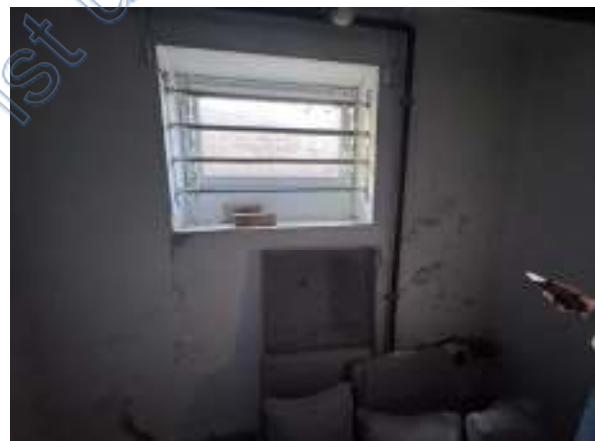


Bild 44: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden

Anlage 9: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 45: Dachgeschoss



Bild 46: Dachgeschoss



Bild 47: Dachgeschoss

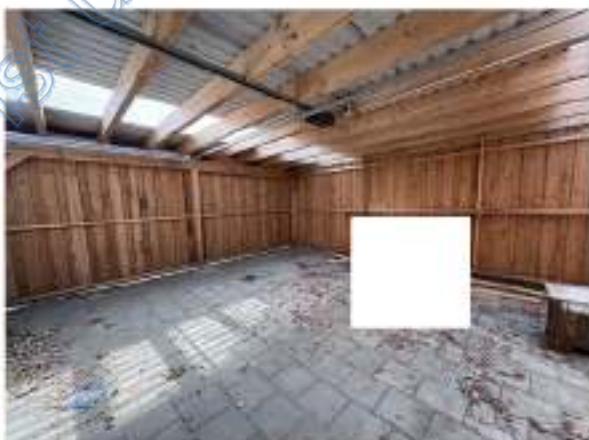


Bild 48: Innenansicht Doppelcarport

**Anlage 9: Fotos**

Seite 13 von 13

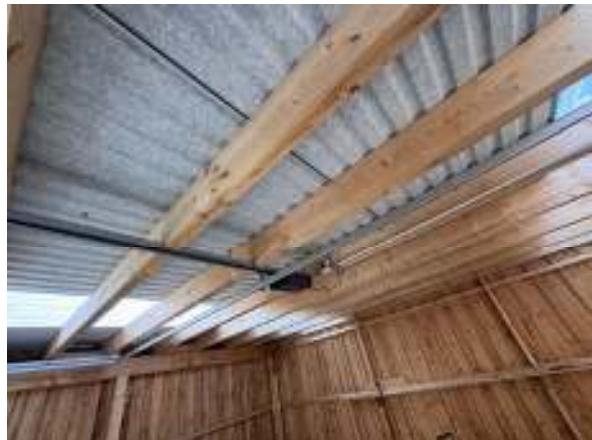


Bild 49: Innenansicht Doppelcarport



Bild 50: Überdachte Terrasse, Schiebelemente tlw. defekt. Tlw. korrodiert.



Bild 51: Vorderansicht Überbau EG