

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!**

Amtsgericht Cuxhaven

Deichstr. 12 a  
**27472 Cuxhaven**

Scheemdaer Str. 10  
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384  
Internet: [www.gutachtenkanzlei.com](http://www.gutachtenkanzlei.com)  
eMail: [cr@gutachtenkanzlei.com](mailto:cr@gutachtenkanzlei.com)

Datum: 08.12.2025  
Az.: 6545/2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer ehemaligen Hofstelle bebaute Grundstück in  
27478 Cuxhaven, Seehausen 8

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
18.11.2025	§ 194 BauGB <b>292.000 €</b>



### Zusammenfassung

Ehemalige Hofstelle im Außenbereich von Cuxhaven-Lüdingworth OT Seehausen, mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude (rd. 318 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) aus dem Baujahr 1995, marode Scheune und Fahrzeugunterstand, auf rd. 9 Hektar land- und forstwirtschaftlicher Fläche.

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	9
3.3	Wirtschaftsgebäude .....	9
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.4	Nebengebäude.....	10
3.5	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche.....	11
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122 .....	11
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	12
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.2.4	Vergleichswertermittlung.....	13
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122.....	13
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1 .....	13
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14

4.3.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	14
4.3.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	14
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“ .....	16
4.3.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“ .....	17
4.3.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.3.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.3.3.3	Sachwertberechnung .....	20
4.3.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	20
4.3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“ .....	24
4.3.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“ .....	25
4.3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“ .....	26
4.3.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“ .....	27
4.3.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D Weg“ .....	27
4.3.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D Weg“ .....	28
4.3.10	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1.....	28
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1 .....	29
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
4.4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“ .....	29
4.4.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“ .....	30
4.4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
4.4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
4.4.3.3	Sachwertberechnung .....	33
4.4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	33
4.4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“ .....	35
4.4.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“ .....	35
4.4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“ .....	36
4.4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“ .....	37
4.4.8	Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1.....	37
4.5	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	Verzeichnis der Anlagen .....	40

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude auf einer ehemaligen Hofstelle. Das Bewertungsobjekt umfasst insgesamt drei Flurstücke. Die Grundstücke sind Land- und forstwirtschaftlich sowie durch die Gemeindestraße genutzt.
Objektadresse:	Seehausen 8 27478 Cuxhaven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Cuxhaven, Blatt 1705, lfd. Nr. 1,4
Katasterangaben:	Gemarkung Lüdingworth, Flur 28, Flurstück 122, Fläche 1670 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Lüdingworth, Flur 28, Flurstück 123/1, Fläche 47473 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Lüdingworth, Flur 28, Flurstück 131/1, Fläche 39664 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Cuxhaven vom 05.09.2025 (Bl. 12 K 16/25 ) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert, der im Grundbuch von Lüdingworth Blatt 1705 eingetragenen Grundstücke ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.11.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 03.11.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Innenbesichtigung des Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss sowie das daran angebaute Wirtschaftsgebäude nur mit Erdgeschoss. Die Außenbereiche sowie eine alte einsturzgefährdete Scheune mit Unterstand von außen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Bewohner und Partner der Eigentümerin und der Sachverständige
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 Teil-Grundbuchauszug vom 05.09.2025</li> </ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:2.000 vom 05.11.2025</li> <li>• Bodenrichtwertauskünfte</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li> <li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li> <li>• Auskünfte von Behörden und Ämtern</li> </ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich von Cuxhaven-Lüdingworth OT Seehausen, dadurch ist die weitere Nutzung eingeschränkt.

Die Nutzung im Außenbereich ist in Deutschland durch § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) streng geregelt und grundsätzlich **nur ausnahmsweise zulässig**, um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Erlaubt sind vor allem privilegierte Vorhaben (z. B. Landwirtschaft, bestimmte Energieerzeugungsanlagen) und unter bestimmten Auflagen auch **sonstige Vorhaben**, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, die Erschließung gesichert ist und die Nutzung die Eigenart der Landschaft wahrt. Hier sollte sich ein möglicher Erwerber genauestens Informieren, ob seine geplante Nutzung zulässig ist, um eine Untersagung und möglichen Rückbau nicht zu riskieren.

Das zum Objekt gehörende Flurstück 122 ist komplett als öffentliche Gemeindestraße genutzt.

Die beiden anderen Flurstücke haben jeweils unterschiedliche Nutzungen, mit unterschiedlichen Bodenwerten. Hier wurden zuerst der Einzelwerte aller Bewertungsteilbereiche ermittelt und dann der jeweilige Wert des Flurstücks (Teilgrundstückswert) daraus errechnet. Zum Schluss wurden die ermittelten Teilgrundstückswerte addiert, um den Gesamtverkehrswert zu erhalten.

Das Wirtschaftsgebäude wurde über die Flurstücksgrenze der Flurstück 123/1 und 131/1 überbaut.

Für die auf dem Grundstück 131/1 noch vorhandenen Resthofstelle (alte Scheune und Holzunterstände mit Dacheindeckung aus vermutlich Wellastbestplatten) wurde die Freilegung und Entsorgung unterstellt. Insgesamt befindet sich auf dem Grundstück noch weiterer Unrat, Restbaustoffe, alte Landmaschinen usw. die Entsorgung werden müssen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Cuxhaven
Ort und Einwohnerzahl:	Cuxhaven (ca. 50000 Einwohner); Ortsteil Lüdingworth (ca. 1700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bremerhaven (ca. 38 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 210 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 73 (ca. 6 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 27 Nordholz (ca. 10 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Cuxhaven (ca. 15 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Bremen (ca. 100 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 15 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 17 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Außenbereich, überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 88807,00 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	Auf Flurstück 122 ist die öffentliche Gemeindestraße
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Teil-Grundbuchauszug vom 05.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1705, folgende Eintragung:  
Zwangsversteigerungsvermerk.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan Land- und Forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung weicht geringfügig von der Planung in der Bauakte ab. Insbesondere das Dachgeschoss wurde nachträglich erst ausgebaut. Hierfür gibt es keine Unterlagen in der Bauakte. Auch das Wirtschaftsgebäude hat ein Satteldach, in den Plänen der Baugenehmigung ist ein Flachdach eingezeichnet (vgl. Zeichnungen in der Anlage). Für eine nachträgliche Genehmigung oder evtl. Rückbau wird eine Wertminderung berücksichtigt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 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. Die Erschließungsstraße ist noch nicht endgültig hergestellt. Vgl. Bescheinigung in der Anlage.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude sowie abgängige Gebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude wird durch eine Miteigentümerin und Familie genutzt. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind weitestgehend ungenutzt.

### 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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.

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 240 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 350 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 131 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergiebedarf: 127 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk

Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 4500 Liter, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

## 3.3 Wirtschaftsgebäude

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wirtschaftsgebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; Angebaut an Wohnhaus
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 78 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 97 m <sup>2</sup>
Außenansicht:	insgesamt Verblendung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk

### 3.4 Nebengebäude

Scheune,  
Schuppen;  
maroder, abgängiger Zustand. Dacheindeckung mit vermutlich Wellastbestplatten. Freilegung und Entsorgung wird unterstellt.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Hofbefestigung, Terrasse

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück in 27478 Cuxhaven, Seehausen 8 zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Cuxhaven	1705	1,4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lüdingworth	28	122	1.670 m <sup>2</sup>
Lüdingworth	28	123/1	47.473 m <sup>2</sup>
Lüdingworth	28	131/1	39.664 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**88.807 m<sup>2</sup>**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen. Die Grundstücksgröße der jeweiligen Teilflächen wurde dem Flurstücksnachweis der Katasterverwaltung entnommen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122	unbebaut (Gemeindestraße)	1.670 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1	Wohnhaus	47.473 m <sup>2</sup>
Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1	Wirtschaftsgebäude	39.664 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		88.807 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte

Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	Verkehrsfläche
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.670 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 16,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.670	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	× 0,300	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.670 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>8.016,00 €</b> <b>rd. 8.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **8.000,00 €**.

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Verkehrsflächen sind zweckgebundene Landflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Eine Bebauung ist nicht möglich. Der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich nur auf baureifes Land. Erfahrungsgemäß werden für Verkehrsflächen zwischen 20-50% des Bodenwertes für Baulandflächen gezahlt. Aufgrund der Größe und Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks halte ich einen Bodenwert von 30% für angemessen.

#### 4.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>8.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>8.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>8.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>8.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>8.000,00 €</b>

#### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd.Nr. 1 - Flurstück 122 wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd.

**8.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Grundstücksgröße der jeweiligen Teilflächen wurde dem Flurstücksnachweis der Katasterverwaltung entnommen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Hofstelle	Wohnhaus	1.721 m <sup>2</sup>
B Forstwirtschaftliche Nutzung	Gehölz	37.691 m <sup>2</sup>
C Grünland	Wiese	6.739 m <sup>2</sup>
D Weg	Verkehrsflächen	1.322 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		47.473 m <sup>2</sup>

### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

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

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

#### 4.3.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

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

#### 4.3.1.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.3.1.2.1.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
- und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und 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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

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

#### Sachwertverfahren

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

Dies 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.

### 4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 47.473 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.721 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 16,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.721	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 16,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.721 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 27.536,00 €</b> <b>rd. <u>27.500,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **27.500,00 €**.

#### 4.3.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“

##### 4.3.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

#### 4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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 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)

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.

##### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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. Ausbauszuschlag) 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)

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 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= 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 wirtschaftsstarke 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)

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)

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)

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.

### 4.3.3.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	976,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	350,60 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>	=	342.185,60 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.11.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	648.783,90 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	648.783,90 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		42,86 %
• Faktor	x	0,5714
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	370.715,12 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>370.715,12 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.414,30 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>378.129,42 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>27.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>405.629,42 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,53</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“</b>	=	<b>214.983,59 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“</b>	=	<b>199.983,59 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>200.000,00 €</b>

### 4.3.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir, anhand der vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte, durchgeführt (vgl. dazu die Unterlagen in der Anlage). Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in

der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

#### 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 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	22,0 %	78,0 %	0,0 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	22,0	192,50
3	1.005,00	78,0	783,90
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			976,40
gewogener Standard =			2,8

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 976,40 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 976,00 €/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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Dies geschieht über folgende Formel:

$$BPI \text{ (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = BPI \text{ (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / BPI \text{ (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times BPI \text{ (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

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. Da der zuständige Gutachterausschuss noch keinen Regionalfaktor abgeleitet hat, wird 1,0 angesetzt.

### 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 getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (370.715,12 €)	7.414,30 €
Summe	7.414,30 €

### Gesamtnutzungsdauer

Lt. Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschuss für die Bestimmung des Sachwertfaktors wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Diese wird auch hier zugrunde gelegt, da für diese Wertermittlung die Daten des Gutachterausschuss übernommen wurden (Modellkonformität).

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungsstaus 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1995 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1995 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (auch Marktanpassungsfaktor) wird berechnet, indem der tatsächliche Kaufpreis einer Immobilie durch ihren berechneten vorläufigen Sachwert (Bodenwert + Herstellungskosten - Alterswertminderung) geteilt wird. Er dient dazu, diesen vorläufigen Sachwert an die lokalen Marktgegebenheiten anzupassen, da er das Verhältnis von realisierten Verkaufspreisen zu modellierten Sachwerten widerspiegelt, um den endgültigen Verkehrswert zu ermitteln.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt. Die Nachfrage nach solch einer speziellen Immobilie wie dem Bewertungsobjekt, dazu noch im Außenbereich, wird als eher gering eingeschätzt. Um hier Interessenten, also potenzielle Käufer zu finden, muss der Kaufpreis deutlich unter dem vorläufigen Sachwert liegen. Die Spanne der Sachwertfaktoren für Resthofstellen im Landkreis Cuxhaven liegt hier zwischen 0,41-0,55. Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Sachwertfaktor wurde daraus mit 0,53 ermittelt. Der ermittelte Sachwertfaktor ist auch dem Risiko geschuldet den solche Objekte im Außenbereich unterliegen. Risiken bei der Nutzung im Außenbereich umfassen die Gefahr des Verlusts des Bestandsschutzes, Abrissverfügungen für nicht genehmigte Bauten, Ablehnung von Genehmigungen für Erweiterungen und beeinträchtigte öffentliche Belange (Umwelt, Landschaft), da Bauten dort grundsätzlich nur ausnahmsweise erlaubt sind und strenge Auflagen erfüllen müssen, um den ländlichen Charakter zu wahren und Erschließung zu gewährleisten.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## 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.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• von der Genehmigung abweichende Bauweise bzw. fehlende Genehmigung, evtl. Rückbaukosten etc.</li> </ul>	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

## 4.3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Gehölz
Grundstücksfläche	= 20000 m <sup>2</sup>

**Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	= 18.11.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Gehölz
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 47.473 Bewertungsteilbereich = 37.691 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz	× 1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	20000	37.691	× 1,000	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	37.691 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	18.845,50 €	
	<b>rd.</b>	<b>18.800,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **18.800,00 €**.

**4.3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B Forstwirtschaftliche Nutzung“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>18.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“</b>	=	<b>18.800,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“</b>	=	<b>18.800,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Nutzung“</b>	=	<b>18.800,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>18.800,00 €</b>

#### 4.3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,20 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	20000 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 47.473 Bewertungsteilbereich = 6.739 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,20 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	20000	6.739	×	0,800	E06
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,96 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>0,96 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	6.739 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	6.469,44 €	
	<b>rd.</b>	<b>6.470,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **6.470,00 €**.

##### E06

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von wenigstens 20.000 m<sup>2</sup>. Hier wird ein Abschlag für die kleinere Fläche angesetzt, wie er vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf mitgeteilt wurde.

#### 4.3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>6.470,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b>	=	<b>6.470,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b>	=	<b>6.470,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b>	=	<b>6.470,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.470,00 €</b>

#### 4.3.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D Weg“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,20 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Weg
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 47.473 Bewertungsteilbereich = 1.322 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,20 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
Nutzungsart	Grünland	Weg	× 0,200	E05
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.322	× 1,000	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,24 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,24 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.322 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	= 317,28 € <u>rd. 317,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **317,00 €**.

#### E05

Die Wegeflächen eignen sich nicht für landwirtschaftliche Nutzung. Eine Bebauung ist ebenfalls nicht möglich. Der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich nur auf landwirtschaftliche Flächen. Erfahrungsgemäß werden für Verkehrsflächen rd. 20% des Bodenwertes für die Hauptnutzung der Flächen gezahlt.

#### 4.3.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D Weg“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „D Weg“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D Weg“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>317,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D Weg“</b>	<b>= 317,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D Weg“</b>	<b>= 317,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D Weg“</b>	<b>= 317,00 €</b>
	<b>rd. 317,00 €</b>

#### 4.3.10 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
A Hofstelle	200.000,00 €
B Forstwirtschaftliche Nutzung	18.800,00 €
C Grünland	6.470,00 €
D Weg	317,00 €
Summe	225.587,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **225.587,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd.

**226.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Grundstücksgröße der jeweiligen Teilflächen wurde dem Flurstücksnachweis der Katasterverwaltung entnommen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Hofstelle	Wirtschaftsgebäude	2.681 m <sup>2</sup>
B Forstwirtschaftliche Fläche	Gehölz	6.163 m <sup>2</sup>
C Grünland	Wiese	30.820 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		39.664 m <sup>2</sup>

##### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 39.664 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.681 m <sup>2</sup>

###### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 16,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 16,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.681	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 16,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 16,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 2.681 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 42.896,00 € <b>rd. 42.900,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **42.900,00 €**.

#### 4.4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“

##### 4.4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

#### 4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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 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)**

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

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

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)

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 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= 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 wirtschaftsstarke 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)

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)

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)

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.

#### 4.4.3.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wirtschaftsgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	970,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	97,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	94.090,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.11.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	178.394,64 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	178.394,64 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	44.598,66 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>44.598,66 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>44.598,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>42.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>87.498,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,53</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“</b>	=	<b>46.374,29 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Hofstelle“</b>	=	<b>6.374,29 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.000,00 €</b>

#### 4.4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir, anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Vgl. die Bauzeichnungen und Berechnungen in der Anlage.

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in

der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Wirtschaftsgebäude

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			970,00

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

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### 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.
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
• Freilegungs-, Entsorgungs- und Entrümpelungskosten	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

#### 4.4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Gehölz
Grundstücksfläche	= keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 18.11.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Gehölz
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 39.664 Bewertungsteilbereich = 6.163 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Gehölz	Gehölz	× 1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	6.163	× 1,000	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	6.163 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>3.081,50 €</b>	
	<b>rd.</b>	<b>3.080,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **3.080,00 €**.

#### 4.4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B Forstwirtschaftliche Fläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

**Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“** **3.080,00 €**  
(vgl. Bodenwertermittlung)

Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“	=	3.080,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“	=	3.080,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Forstwirtschaftliche Fläche“	=	3.080,00 €
	rd.	3.000,00 €

#### 4.4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,60 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	20000 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 39.664 Bewertungsteilbereich = 30.820 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	=	<b>1,60 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	20000	39.664	× 1,000	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>1,60 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>1,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	30.820 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>49.312,00 €</b>	
	rd.	<b>49.300,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **49.300,00 €**.

#### 4.4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>49.300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b>	=	<b>49.300,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b>	=	<b>49.300,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Grünland“</b>	=	<b>49.300,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>49.000,00 €</b>

#### 4.4.8 Wert des Teilgrundstücks Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
A Hofstelle	6.000,00 €
B Forstwirtschaftliche Fläche	3.000,00 €
C Grünland	49.000,00 €
Summe	58.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **58.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd.

**58.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Lfd. Nr. 1 - Flurstück 122	unbebaut (Gemeindestraße)	1.670,00 m <sup>2</sup>	8.000,00 €
Lfd. Nr. 4 - Flurstück 123/1	Wohnhaus	47.473,00 m <sup>2</sup>	226.000,00 €
Lfd. Nr. 4 - Flurstück 131/1	Wirtschaftsgebäude	39.664,00 m <sup>2</sup>	58.000,00 €
Summe		88.807,00 m <sup>2</sup>	292.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer Resthofstelle bebaute Grundstück in 27478 Cuxhaven, Seehausen 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Cuxhaven	1705	1,4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lüdingworth	28	122, 123/1, 131/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd.

**292.000 €**

**in Worten: zweihundertzweiundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Ritterhude, den 08. Dezember 2025

### **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. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000,00 EUR begrenzt.

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.

Von immobilienpool.de bereits erstellt -  
Weitergabe an oder Verkauf an  
Dritte ist untersagt!

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [4] aktuelle Marktdaten des zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Wertermittlerportal Reguvis

### 5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Ansichten
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 9: Erschließungsbescheinigung

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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

Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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

Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland**

Seite 1 von 3

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

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland**

Seite 2 von 3

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

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland**

Seite 3 von 3

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

**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Seite 1 von 4

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

**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Seite 2 von 4

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

**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Seite 3 von 4

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

**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Seite 4 von 4

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

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Vorderansicht des Einfamilienwohnhaus



Bild 2: Hofansicht des Einfamilienwohnhaus mit Anbau Wirtschaftsgebäude

**Anlage 6: Fotos**

Seite 2 von 5

Bild 3: Küche

Bild 4: Schlafzimmer



Bild 5: Bad

Bild 6: Wohnzimmer

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 7: Heizungsraum im Anbau Wirtschaftsgebäude

Bild 8: Lagerraum im Wirtschaftsgebäude

Bild 9: Lagerraum im Wirtschaftsgebäude

Bild 10: Lagerraum im Wirtschaftsgebäude

**Anlage 6: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 11: Zufahrt zur Hofstelle



Bild 12: Grünland- und Gehölzflächen



Bild 13: Alte marode Scheune



Bild 14: Unterstand mit Landmaschinen

**Anlage 6: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 15: Grünlandflächen



Bild 16: Gerümpel im Gehölz



Bild 17: Gehölzflächen

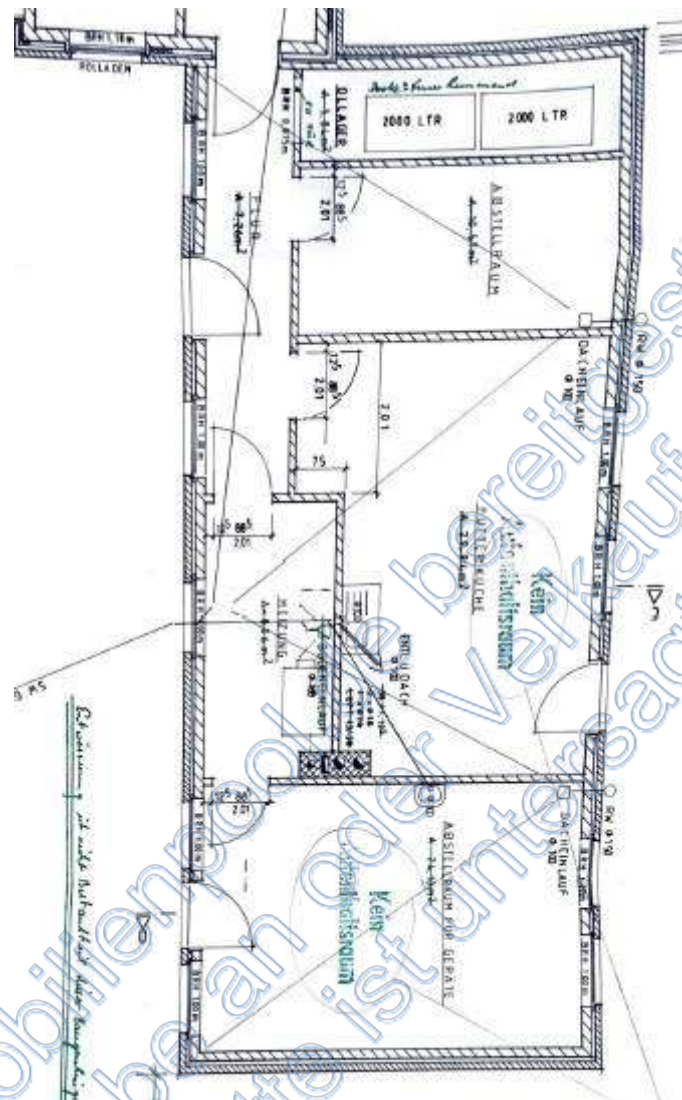


Bild 18: Grünland- und Gehölzflächen



## Anlage 7: Grundrisse und Ansichten

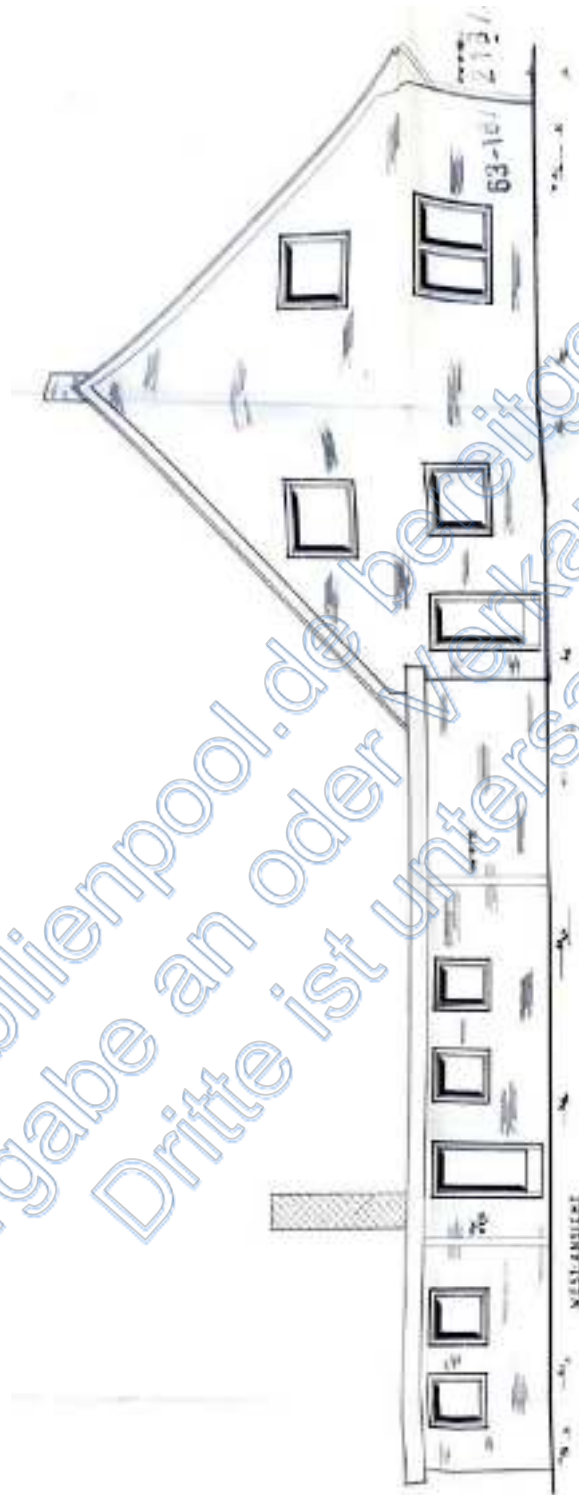
Seite 2 von 6



Bauzeichnung-Grundriss Wirtschaftsgebäude

**Anlage 7: Grundrisse und Ansichten**

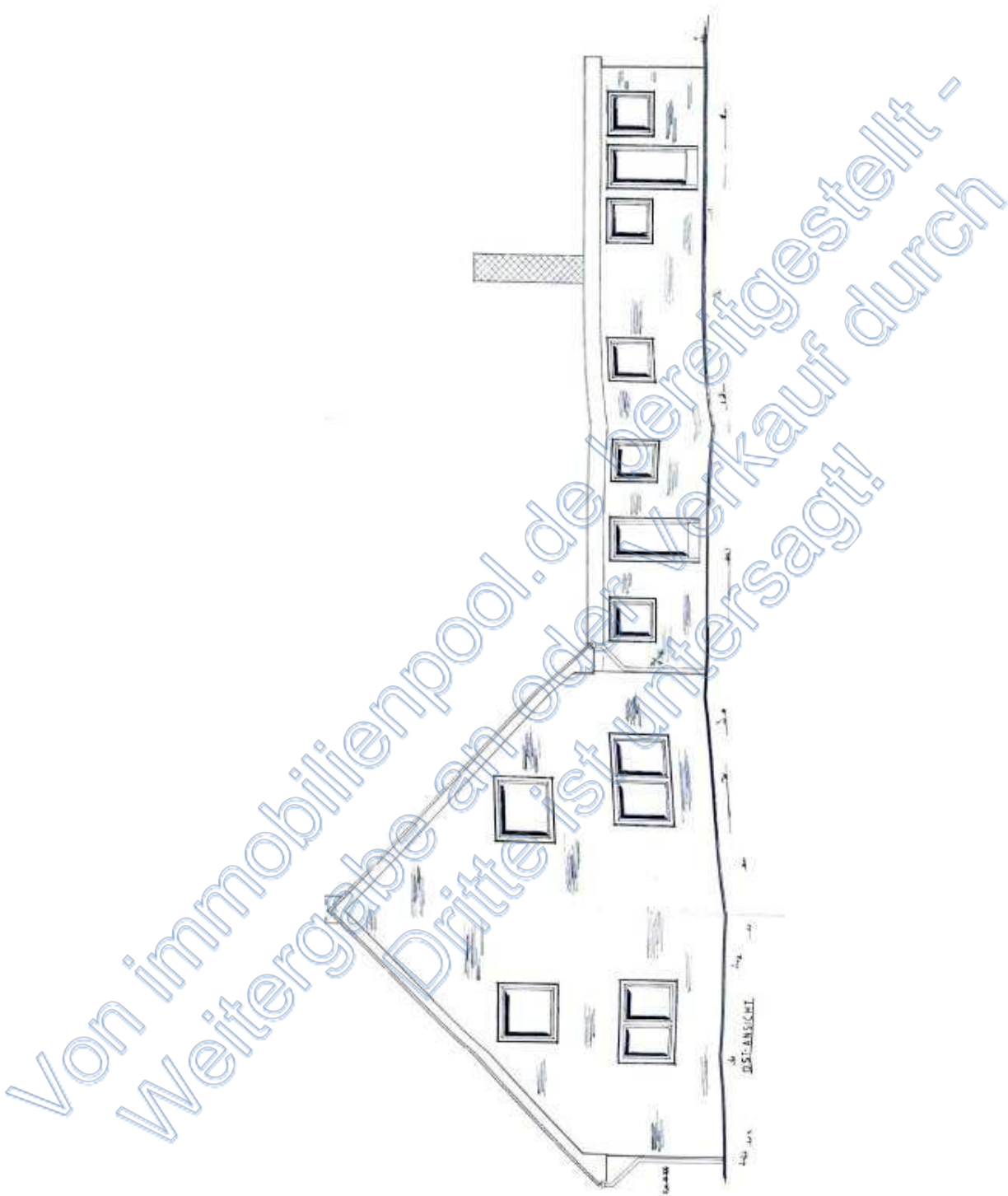
Seite 3 von 6



Bauzeichnung-Ansicht West

**Anlage 7: Grundrisse und Ansichten**

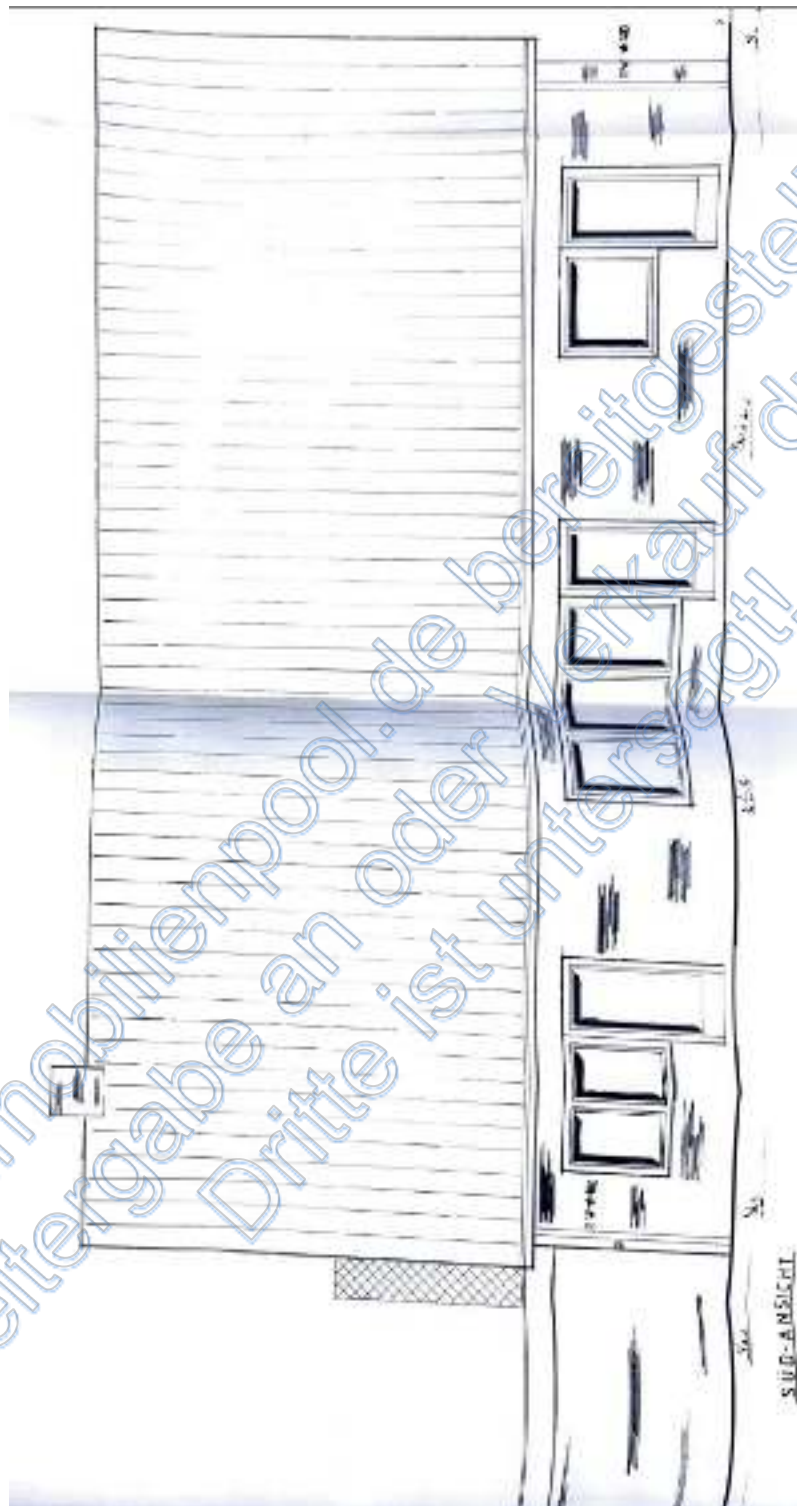
Seite 4 von 6



Bauzeichnung-Ansicht Ost

**Anlage 7: Grundrisse und Ansichten**

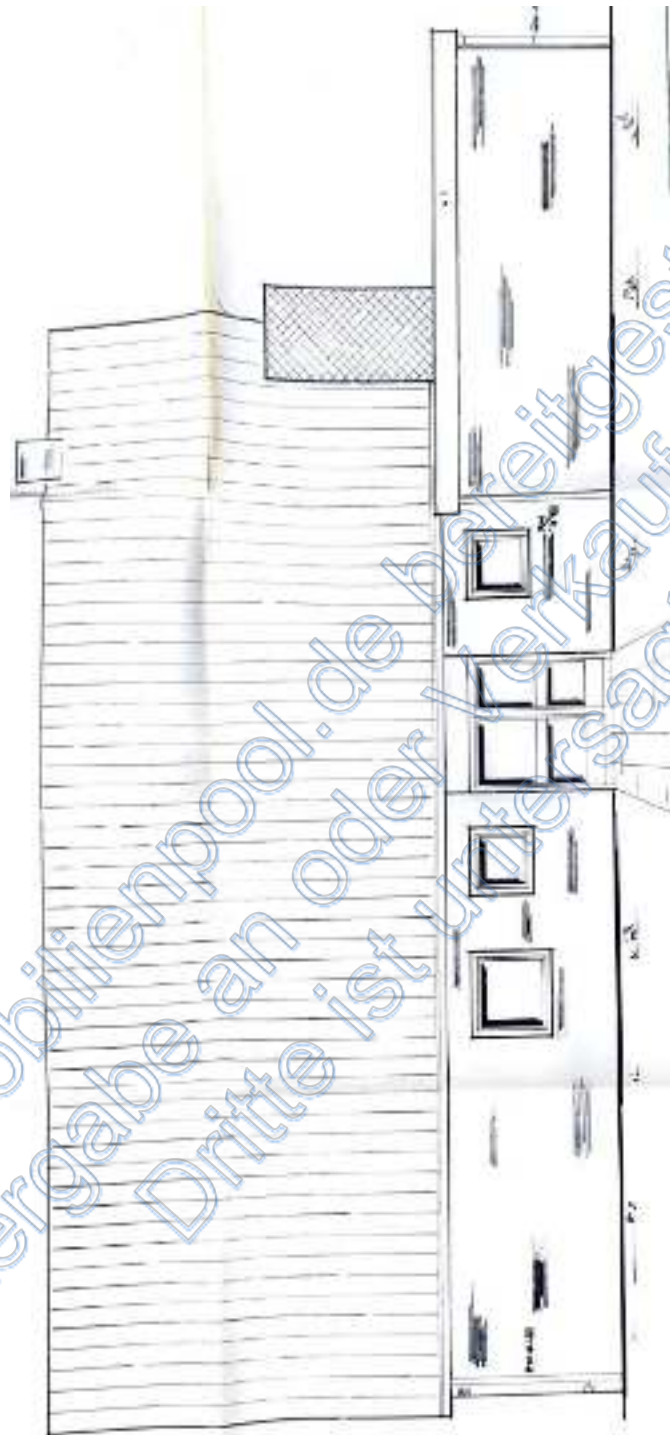
Seite 5 von 6



Bauzeichnung-Ansicht Süd

**Anlage 7: Grundrisse und Ansichten**

Seite 6 von 6



Bauzeichnung-Ansicht Nord

## Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Wohnfläche:  
Wohnhaus  
Erdgeschoß:

Wohnen:	$6,01 \times 5,275 - \frac{1,56 \times 1,00}{2}$	$= 30,92 - 3\%$	$= 29,99 \text{ m}^2$
Wochen, essen:	$5,275 \times 4,51 - \frac{1,105 \times 0,56}{2}$	$= 24,09 - 3\%$	$= 23,38 \text{ m}^2$
Schlafen:	$4,51 \times 4,26$	$= 19,21 - 3\%$	$= 18,64 \text{ m}^2$
Bad:	$2,51 \times 3,26 + 0,90 \times 1,385$	$= 9,43 - 3\%$	$= 9,15 \text{ m}^2$
WC:	$1,26 \times 1,76$	$= 2,22 - 3\%$	$= 2,15 \text{ m}^2$
Abst.:	$2,01 \times 3,26$	$= 6,55 - 3\%$	$= 6,36 \text{ m}^2$
Ausarb.:	$2,275 \times 1,385$		
	$+ 3,375 \times 1,90$	$= 9,56 - 3\%$	$= 9,28 \text{ m}^2$
Wast:	$5,275 \times 4,34$	$= 22,89 - 3\%$	$= 22,21 \text{ m}^2$
Wohnele:	$8,445 \times 1,385 + 0,475 \times 1,50$		
	$+ 2,635 \times 3,26 - 1,45 \times 1,30$		
	$- 1,09 \times 1,10 \times 1/2$	$= 18,22 - 3\%$	$= 17,68 \text{ m}^2$
			<b>Erdgeschoß ges. = 138,84 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche:  
Wohnhaus  
Erdgeschoß:

Wohnraum:	$9,27 \times 15,21 - (1,00 \times 15,21 \times 1/2) \times 2$		
	$- 4,225 \times 2,24$	$= 116,32 - 3\%$	$= 112,83 \text{ m}^2$
Wur:	$4,11 \times 2,01 - 1,10 \times 3,46$		
	$- 0,91 \times 1,00 \times 1/2$	$= 3,995 - 3\%$	$= 3,87 \text{ m}^2$
			<b>Wohnhaus - Nutzfläche ges. = 116,70 m<sup>2</sup></b>

Nebengebäude

Werkzeillager:	$1,26 \times 4,635$	$= 5,84 - 3\%$	$= 5,66 \text{ m}^2$
Werkzeillager:	$2,26 \times 4,635$	$= 10,48 - 3\%$	$= 10,16 \text{ m}^2$
Wur:	$5,76 \times 1,26$	$= 7,26 - 3\%$	$= 7,04 \text{ m}^2$
Heizung:	$4,01 \times 2,01$	$= 8,06 - 3\%$	$= 7,82 \text{ m}^2$
Winterküche:	$6,135 \times 3,885 + 0,75 \times 2,01$		
		$= 25,34 - 3\%$	$= 24,58 \text{ m}^2$
Wst. Geräte:	$6,01 \times 4,01$	$= 24,10 - 3\%$	$= 23,38 \text{ m}^2$
			<b>Nebengebäude - Nutzfläche ges. = 78,64 m<sup>2</sup></b>

Bild 1: Berechnung aus der Bauakte

**Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 2 von 2

**Berechnung nach DIN 277 und 283****Bebaute Fläche:****Wohnhaus:**

$10,99 \times 15,99$

$= 175,30 \text{ m}^2$

**Nebengebäude:**

$14,34 \times 6,67 + 4,33 \times 0,33$

$= 97,08 \text{ m}^2$

**Brutto-Grundrißfläche:****Wohnhaus:****Erdgeschoß:**

$10,99 \times 15,99$

$= 175,30 \text{ m}^2$

**Dachgeschoß:**

$10,99 \times 15,99$

$= 175,30 \text{ m}^2$

**Spitzboden:**

$9,35 \times 15,99$

$= 149,51 \text{ m}^2$

**Nebengebäude:**

$14,34 \times 6,67 + 4,33 \times 0,33$

$= 97,08 \text{ m}^2$

**Brutto-Rauminhalt:****Wohnhaus:****Erdgeschoß:**

$175,30 \times 2,95$

$= 517,13 \text{ m}^3$

**Dachgeschoß:**

$\frac{10,99 + 9,35}{2} \times 2,745 \times 15,99$

$= 446,39 \text{ m}^3$

**Spitzboden:**

$\frac{9,35 \times 3,21}{2} \times 15,99$

$= 239,96 \text{ m}^3$

**Wohnhaus ges.**

$= 1.203,48 \text{ m}^3$

**Nebengebäude:**

$97,08 \times 2,93$

$= 284,44 \text{ m}^3$

Bild 2: Berechnung aus der Bauakte

**Anlage 9: Erschließungsbescheinigung**

Seite 1 von 1

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