

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!**

# Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Reihenendhaus** bebauten Grundstücks

**Drosselweg 1 E**  
in **27476 Cuxhaven, Sahlenburg**

zum **Wertermittlungsstichtag 05.08.2025** und  
zum **Qualitätsstichtag 05.08.2025**



<b>Verkehrswert:</b>	<b>184.000 €</b>
<i>lastenfreier Verkehrswert:</i>	<i>214.000 €</i>

Gutachten Nr.: 20250607

**Aktenzeichen des Gerichts: 12 K 2/24**  
**Zwangsversteigerungsgericht: Amtsgericht Cuxhaven**

Gutachter/in:

**Patrick Beier**

Von der IHK Elbe-Weser ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**erstellt am 18. August 2025**

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
Literaturverzeichnis .....	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Bebauung und Grundlagen.....	11
3.3 Objektbezogene Unterlagen .....	12
Allgemeine Information / Fragen des Gerichts .....	12
Eingeholte Informationen .....	12
Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	12
Besondere Bedingungen der Wertermittlung .....	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	14
4.2 Baulasten .....	15
4.3 Altlasten.....	15
4.4 Erschließungszustand .....	15
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung .....	16
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Demografie.....	19
5.3 Mikrolage.....	20
5.4 Umweltrisiken .....	22
Straßenbeschreibung .....	22
6 Grundstücksbeschreibung.....	23
Grundstückszuschnitt und -topographie.....	23
Baugrundbeschaffenheit .....	23
Erschließung / Medien.....	23
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	24
7.1 Denkmalschutz.....	24
Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung).....	26
Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung).....	26
Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....	27
8 Gebäudebeschreibung .....	28
8.1 Rohbau und Ausbau .....	28
Außenanlagen .....	31
Energieausweis .....	31
Wirtschaftliche Beurteilung .....	31
Baumängel und Bauschäden .....	31
Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandsetzungsschäden .....	32
Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.....	32
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes .....	34
Wertermittlungsverfahren .....	34
Begründung des Verfahrensansatzes .....	35
10 Bodenwertermittlung.....	37
Grundlagen.....	37

10.1 Bodenwert des Grundstückes .....	38
Bodenwertentwicklung .....	38
Grundstücksgröße .....	38
Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes .....	39
11 Sachwertermittlung .....	40
Grundlagen .....	40
Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen .....	40
11.1 Vorläufiger Sachwert .....	41
11.2 Sachwert .....	42
Marktdaten .....	42
Marktanpassung (Sachwertfaktor) .....	42
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	44
12 Ertragswertermittlung (nachrichtlich) .....	45
12.1 Rohertrag / Sollmietniveau .....	45
Marktdaten .....	45
12.2 CO <sub>2</sub> -Kostenermittlung .....	46
12.3 Ertragswertberechnung .....	46
13 Vergleichswertermittlung .....	47
13.1 Vergleichswertermittlung .....	47
13.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	47
13.3 Vergleichswert .....	48
14 Verkehrswert .....	49
14.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag .....	49
14.2 Ableitung des Verkehrswertes .....	49
14.3 Verkehrswert .....	50
15 Anlagenverzeichnis .....	51

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).



## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung



# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

03.06.2025  
Cuxhaven  
Sahlenburg

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
2		3	216/10	610	10.000	282,97 m²

## Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²		Nebenfläche 1: m² x €/m²		Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
ideeller Grund- stücksanteil	282,97	160,00				Ja	45.275 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) davon zu bewerten							282,97 m² 282,97 m²

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Reihenendhaus	1983	70 Jahre	32 Jahre	257,40 m² BGF

## Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Reihenendhaus	124,54 m² Σ 124,54 m²	0 m² Σ 0 m²
WNFl. (gesamt)		124,54 m²

## Verfahrenswerte

Bodenwert	45.275 €
Sachwert	184.000 €
Ertragswert	199.000 €
Vergleichswert	194.000 €

**Verkehrswert  
gemäß § 194 BauGB**

**Ableitung vom Sachwert**

**184.000 €**

inkl. Abschläge von 30.000 €

<b>Vergleichsparameter (belastet)</b>	WNFI.	1.477 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	15,39
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	6,50 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,20 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	124,54 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>
	Σ	124,54 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	11.955 €
	Jahresreinertrag	9.530 €
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,50 %
	Gewerbe	
	Ø	2,50 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	20,28 %
	Gewerbe	
	Ø	20,28 %

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

### Allgemeine Angaben

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung und teilweise Messungen an der Mauerwerksoberfläche). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen.

### Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Cuxhaven vom 03.06.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.

### Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Sahlenburg, Blatt 2374 unter laufender Nummer 2 eingetragenen Miteigentumsanteil.

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, ist der

**05.08.2025 (Tag der Besichtigung)**

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 05.08.2025  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Objektbesichtigungstag: 05.08.2025  
Besichtigungsumfang: Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

Das Reihenendhaus wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands am 05.08.2025 besichtigt.

Gemäß Erhebungen durch den Sachverständigen sowie Befragung der Teilnehmer am Ortstermin konnten während des Besichtigungstermins Baumängel und Bauschäden erkannt werden. Es wird demzufolge ein schadensfreier Zustand unterstellt, Schäden und Mängel aber als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen.

Die Beschreibungen beruhen auf den Unterlagen der Bauakte sowie den Erhebungen des Gutachters. Die durchgeführte Besichtigung ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung ausreichend.

**Bauschadstoffe:** Aufgrund des Baujahres und der Eindrücke vor Ort ergeben sich grundsätzlich Verdachtsmomente auf Bauschadstoffe (z.B. Asbest, Bleirohre, Holzschutzmittel), die jedoch die Nutzbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigen. Im Zuge von Bauarbeiten sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich und gegebenenfalls erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren. Dies wird in den Wertermittlungsparametern berücksichtigt.

#### 3.2 Bebauung und Grundlagen

##### Reihenendhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.01 Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	unterkellert
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1983 (laut Bauabnahme Bauakte)
Ausstattungsstufe:	einfach (2,50)
Gebäudemaß / Anzahl:	257 m² BGF

### 3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Altlastenauskunft	vorhanden			19.08.2025	
Anliegerbescheinigung	vorhanden			19.08.2025	
Baulastenauskunft	vorhanden			19.08.2025	

### Allgemeine Information / Fragen des Gerichts

Zu den Fragen des Gerichts:

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind: Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz: Verwalterin der WEG ist die
  - ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber): Nein.
  - ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang): Nein.
  - ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Nein, kein Verdacht.
  - ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen: Es sind keine bekannt.
  - ob ein Energieausweis vorliegt: Nein, es liegt kein Energieausweis vor.
  - ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind: Gem. Auskunft der Stadt Cuxhaven vom 03.07.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster geführt.

Für die Gutachtenerstellung wurden folgenden Unterlagen eingesehen:

- Bauakte
- Grundbuchauszug vom 03.06.2025
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan
- Anliegerbescheinigung

### Eingeholte Informationen

Es wurden die erforderlichen Behördenauskünfte und die Bauakte (Fotodokumentation) eingeholt.

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In



einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

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

#### **Besondere Bedingungen der Wertermittlung**

Keine

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

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 03.06.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Cuxhaven im Grundbuch von Sahlenburg geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
	2374	2	Sahlenburg		3	216/10	Anteil	Gesamt	
							610	10.000	282,97

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 282,97 m²  
**davon zu bewerten:** 282,97 m²

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

#### Aktualität Grundbuchauszug

Ein aktueller Grundbuchauszug liegt vor (nicht älter als 12 Monate). Die inhaltliche Aktualität wird auftragsgemäß unterstellt.

#### Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszuges sind keine Herrschervermerke vorhanden.

#### Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsobjektes wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wird anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
2374	11	2	216/10	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (12 K 2/24). Eingetragen am 03.07.2025.		Ohne Wertansatz

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs die u.g. Eintragungen, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt (bis auf Einholung einer Altlastenauskunft).

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### 4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom:

25.06.2025

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar. Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

Gem. Auskunft des Landkreises Rotenburg vom 28.12.2022 bestehen keine Baulasten.

#### 4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.07.2025 der Stadt Cuxhaven besteht kein Verdacht auf Altlasten.

#### 4.4 Erschließungszustand

Die gesetzliche Grundlage der Grundstücksererschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

Erschließungsbeträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

Im Rahmen des Ortstermins und der Erhebungen im Zuge der Gutachtenbearbeitung sowie auf Grundlage des Schreibens der Stadt Cuxhaven vom 25.06.2025 wird von einer Beitragsfreiheit ausgegangen. Für den gegenwärtigen Ausbauzustand der Straße „Drosselweg“ werden weder Erschließungs- noch Straßenbaubeträge erhoben. Die Straße „Strichweg“ ist bereits endgültig hergestellt; vorsorglich wird auf die Möglichkeit künftiger Beitragserhebungen nach § 6 NKAG hingewiesen.

#### 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Bauliche Legalität: Die Legalität der baulichen Anlage wird unterstellt.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

#### Makrolagerating

aktuell

prospektiv

leicht überdurchschnittlich

leicht unterdurchschnittlich

#### Regionale Einordnung

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Cuxhaven
Regierungsbezirk	Niedersachsen
Gemeinde	Cuxhaven
Kategorisierung	kleine Mittelstadt
Anzahl Stadt-/Ortsteil(e)	1
Einwohnerzahl	48.713
Höhenlage	2 m
Fläche	162,0 km²

#### Raumordnungsbezogene Einordnung

Metropolregion	Metropolregion Hamburg	
Funktion (Zentrenrelevanz)	Mittelzentrum	
nächsthöheres Zentrum	Bremerhaven, Stadt	43,0 km
nächstes Oberzentrum	Bremerhaven, Stadt	43,0 km

#### Bevölkerung/Wirtschaft/Markt

mittelfristige Bevölkerungsprognose	0,4 %	Gemeinde Cuxhaven
Referenz Deutschland	2,7 %	
Arbeitslosenquote	5,9 %	Kreis Cuxhaven
Bundesdurchschnitt	6,0 %	
Kaufkraftindex	96,1	Kreis Cuxhaven
Haushaltsentwicklung perspektivisch	wachsend	
Wohnungsmarkt und Nachfrage	ausgeglichen	
Wohnungsnachfrage perspektivisch	wachsend	
Leerstand	5,1 %	Gemeinde Cuxhaven
Bautätigkeit	0,6 %	Gemeinde Cuxhaven
Rang im Standortranking	323 von 400	Kreis Cuxhaven
Klasse im Standortranking	leichte Risiken	

#### Verkehrsinfrastruktur

nächste Autobahn	A27	8,0 km
nächster überregionaler Bahnhof	Heide(Holst)	40,9 km
nächster internationaler Flughafen	Bremen	103,0 km

Quelle

Fahrländer Partner AG

Datum des Abrufs

08.08.2025

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



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

## 5.2 Demografie

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

### 5.3 Mikrolage

#### Mikrolagerating

leicht überdurchschnittlich

#### Gemeinde/Stadtteil/Umfeld

Stadt-/Ortsteil Cuxhaven

Immissionsbelastung ruhig  
Image des Quartiers leicht überdurchschnittlich

#### Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen

Dienstleistungs- u. Nahversorgungslage leicht überdurchschnittlich  
Nahversorger 0,9 km

ärztliche Primärversorgung 2,4 km Zahnmediziner 6,2 km  
Facharztzentrum/Krankenhaus 5,6 km Apotheke 0,6 km

#### Bildung/Freizeit

Kindertagesstätte 0,7 km weiterführende Schulen 4,1 km  
Grundschule 4,5 km Gymnasium 5,0 km  
Hochschule/Universität 43,6 km

Freizeit- u. Kultureinrichtungen 0,2 km Grünflächen u. Naherholung 0,1 km

#### Verkehrsanbindung/alternative Mobilität

Anschluss Regionalbahnhof 6,3 km Anschluss ÖPNV 0,4 km  
Anschluss Bundesstraße 4,9 km

Ausbaugrad des E-Ladenetzes schlecht

#### Einschätzung der Infrastruktur

Soziale Infrastruktur leicht überdurchschnittlich  
Ökologische Infrastruktur schlecht

Quelle Fahrländer Partner AG  
Datum des Abrufs 08.08.2025

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

## 5.4 Umweltrisiken

Für die Betrachtung der Umweltrisiken wurde folgende Aufstellung zur Verfügung gestellt:

Gefahren:	Einstufung:	Risiko (% p. a.):	Bemerkung:
Starkregen	sehr gering	0,0093	Sollte im Rahmen einer Wohngebäudeversicherung berücksichtigt werden.
Überschwemmung	keine Gefährdung	0,0000	
Sturm	erhöht	0,5673	
Hagel	sehr gering	0,0030	
Sturmflut	keine Gefährdung	0,0000	
Erdbeben	keine Gefährdung	0,0000	
Tornado	sehr gering	0,0040	
Vulkanismus	keine Gefährdung	0,0000	
Tsunami	sehr gering	0,0100	

Quelle: K.A.R.L.®-Online PRO – Analyse vom 19.08.2025

### Straßenbeschreibung

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege vorhanden



## 6 Grundstücksbeschreibung

### Grundstückszuschnitt und -topographie

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 4.639 m<sup>2</sup>; Miteigentumsanteil 610 / 10.000

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun

### Baugrundbeschaffenheit

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

### Erschließung / Medien

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Denkmalschutz

**Denkmalschutz:** Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine konkreten Hinweise auf Denkmalschutz (z.B. Art der baulichen Anlagen, Baujahr).

#### Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

#### Infrastruktur (Luftlinie)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Altenwalde (6,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Cuxhaven (4,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Rendsburg (84,1 km)
nächster Flughafen (km)	Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz (11,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Sahlenburg, Kirche (0,3 km)

#### Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)

Einrichtung	Entfernung in km	Einrichtung	Entfernung in km
Allgemein Arzt	(3,9 km)	DB Bahnhof	(4,8 km)
Zahnarzt	(3,6 km)	Flughafen	(11,1 km)
Krankenhaus	(2,0 km)		
Apotheke	(0,5 km)		
LEH Discounter	(0,7 km)		
EKZ	(4,4 km)		
Kindergarten	(0,5 km)		
Grundschule	(8,4 km)		
Realschule	(4,1 km)		
Hauptschule	(3,4 km)		
Gymnasium	(4,1 km)		

## Gebietszuordnung

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Cuxhaven
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (181,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Cuxhaven, Stadt (6,3 km)

## Bevölkerung &amp; Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	48.318	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.702
Haushalte (Gemeinde)	27.759	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.190

## Bevölkerungsentwicklung

Änderung zum Vorjahr in %	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Bundesland</b>	0,14	0,12	0,29	1,39	0,27
<b>Gemeinde</b>	-0,09	0,40	0,39	0,90	0,21

## Bevölkerungsverteilung

Kinder	7.120
Erwerbstätige	26.773
Rentner	14.425

## Kaufkraft, Ausländeranteil und Arbeitslosenquote

	Kaufkraft-Index	Ausländeranteil in %	Arbeitslosenquote in %
Quartier	107,3	5,1	6,4
Gemeinde	94,0	8,2	7,4
Bund	100	10,5	6,1

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

## ZÜRS Hochwassergefährdung

Hochwassergefährdungsklasse der Objektadresse = GK1

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

### Datenquellen:

Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

## Starkregengefährdung

Das identifizierte Objekt befindet sich in Gefährdungsklasse 3 (mittlere Gefährdung).

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

## Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche aus.

## Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

☒ §30 BauGB ☐ §33BauGB ☐ §34 BauGB ☐ §35 BauGB

Bei Baurecht gem. §30 oder §33 BauGB:

Bezeichnung des Bebauungsplans: Nr. 13 „Drosselweg Weg“

Festsetzungen des Bebauungsplans: WR = Reines Wohngebiet

4 = Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

0,3 = Grundflächenzahl

1,0 = Geschossflächenzahl

Nur Reihenhäuser zulässig

Demnach ist das Baurecht gem. §30 BauGB zu beurteilen.

### **Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung**

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

#### **§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

*(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

*(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

*(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

*(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*



## 8 Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

### Reihenendhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1983
Ausstattungsstufe:	mittel (2,5)
Gebäudemass (anteilig) / Anzahl:	257 m² BGF
Einheiten im Gebäude:	1

### 8.1 Rohbau und Ausbau

#### Baubeschreibung für Hauptgebäude

<b>Gebäudeart</b>	2.01 Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	unterkellert
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	1983 (laut Schlussabnahmeschein Bauakte)

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	unterkellert
Erdgeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss:	zu Wohnzwecken ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Sohlenplatte nach Statik
Umfassungswände:	KS Steine, Isolierung, Luftschicht, Klinker
Innenwände:	KS Steine und Breporit
Geschossdecken:	Massivdecken nach Statik
Treppen:	Massiv bzw. Holz
Hauseingangsbereich:	Tür aus Holz mit großen Lichtausschnitt, Glas
Dach:	Holz nach Statik mit Pfanneneindeckung
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion

Dachform: Mansard-Flachdach

Dacheindeckung: Betondachsteine, anthrazit

Grundrisse:

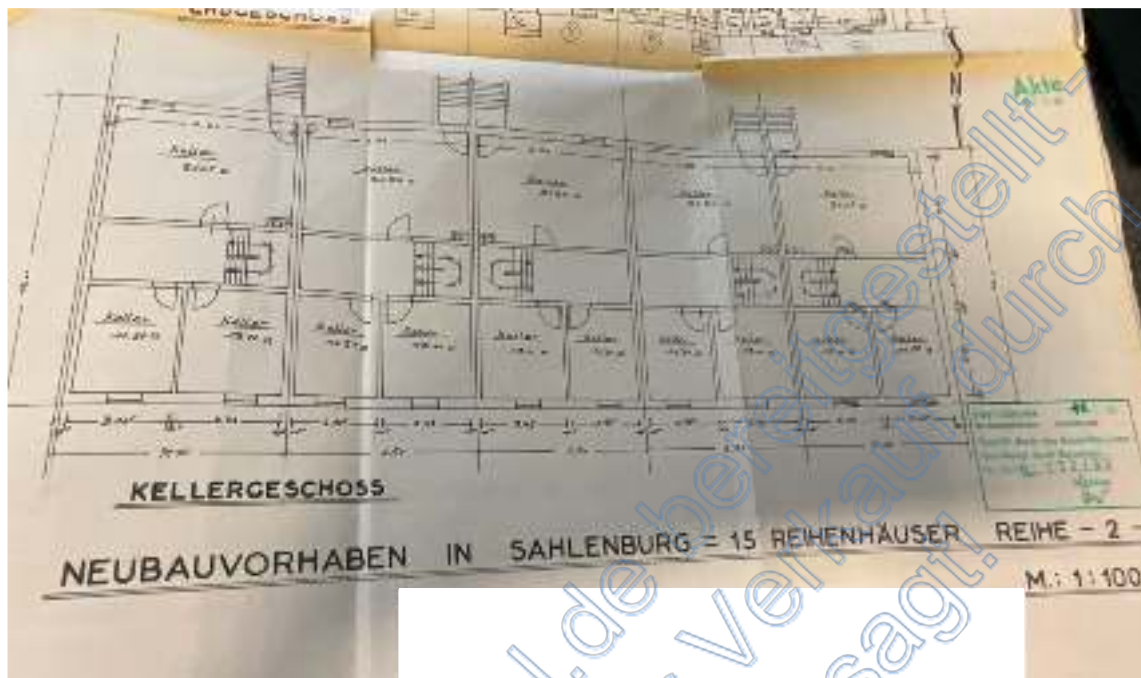


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

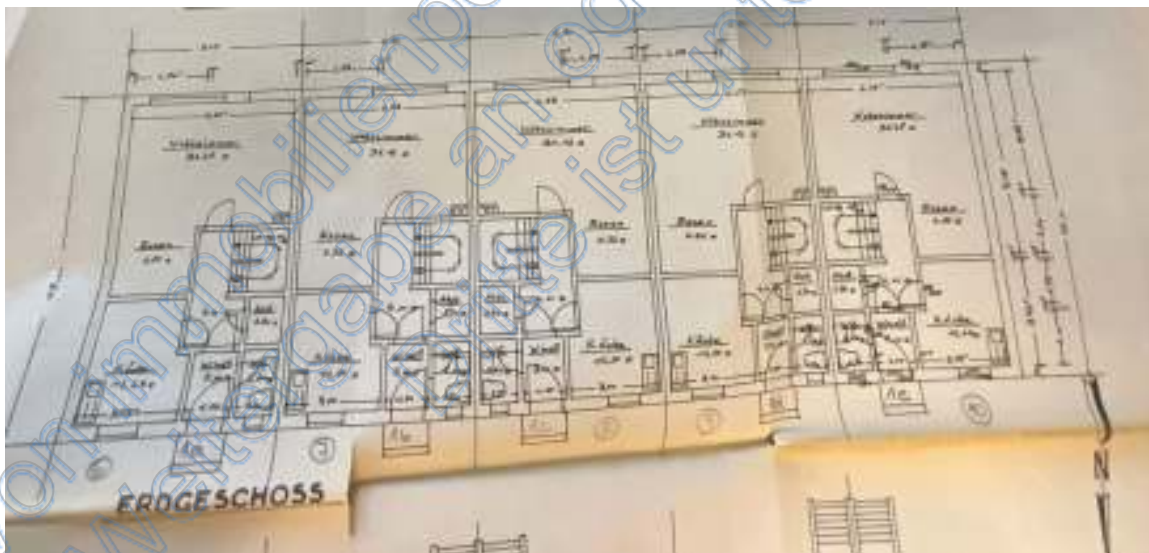


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

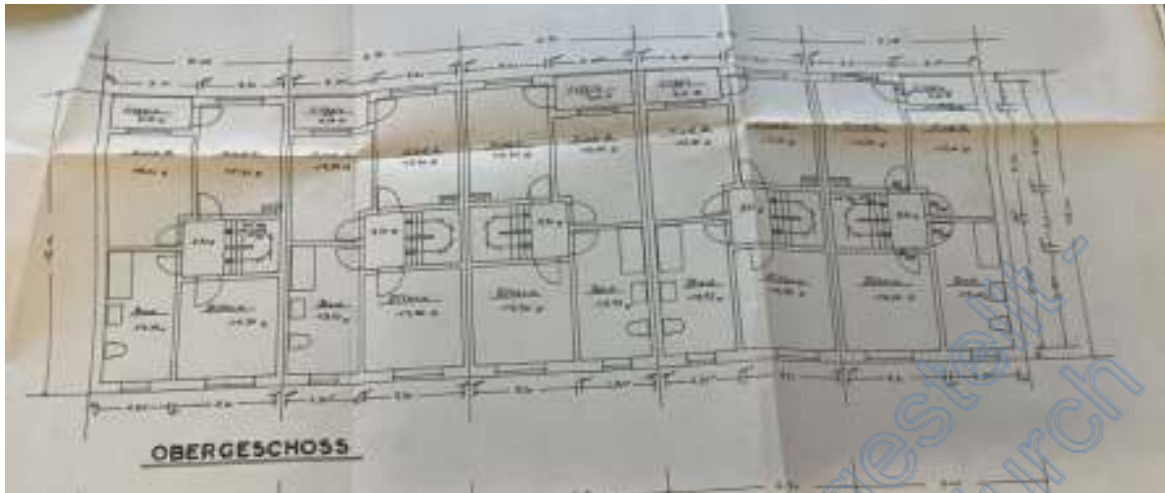


Abb.: Obergeschoss

**Anmerkung:**

Die Baugenehmigung sah ursprünglich eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem nicht ausgebauten Satteldach vor. Dies wurde jedoch aus Kostengründen nicht umgesetzt. Es erfolgte in der Reihe des Bewertungsobjektes eine Ausführung als Mansard-Flachdach.

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	übliche Wasserinstallationen, Anschluss an das Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektroinstallation:	durchschnittliche Installation mit Fehlerschutzschalter
Heizung:	Gas-Brennwerttherme
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

**Raumausstattungen und Ausbaurzustand**

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppich
Wandbekleidungen:	Tapeten, Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	Tapeten, gestrichen; tlw. Holz
Fenster:	Holzfenster/ Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Mahagoni Fertigtüren in Stahlzargen
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung, Stand-WC
Bauschäden und Baumängel:	schadhaftes Fugenbild, Heizung am Ende der Nutzungsdauer nicht zeitgemäße Wärmedämmung des Daches
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

Allgemeinbeurteilung: mittel

**Außenanlagen**

Üblicher Umfang: Gartenanlage im rückwärtigen Bereich des Objekts, Beete vor dem Objekt, gepflasterter Weg zum Objekt, Ver- und Entsorgungsleitungen

**Energieausweis**

Ein Energieausweis lag nicht vor.

**Energieausweis für Gebäude 1 Reihenendhaus:**

Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von SkenData

Endenergiebedarf Gesamt: 216,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch:

Ist-Wert: 242,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)CO<sub>2</sub>-Emissionen: 53,8 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Erdgas

Effizienzklasse: G

**1 Reihenendhaus:**

Heizung: Gasheizung, vmtl. aus dem Baujahr

Photovoltaik: Nein

E-Mobilitätsinfrastruktur: Nein

Barrierefreiheit: nicht gegeben

**Wirtschaftliche Beurteilung**

Das Bewertungsobjekt entspricht weitestgehend noch modernen Wohnansprüchen.

**Baumängel und Bauschäden**

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

### Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandsetzungsstau

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem insgesamt stark vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand. Sämtliche Innenräume weisen deutliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen sowie erhebliche Unordnung auf. Küchen- und Sanitärausstattung sind veraltet und funktions- bzw. wertmindernd. Wand-, Decken- und Bodenflächen zeigen teils starke Abnutzung, Feuchtigkeitsspuren und optische Mängel. Der allgemeine Erhaltungszustand lässt auf einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf schließen, der sämtliche Gewerke umfasst (Elektroinstallation, Sanitär, Heizung, Oberflächen).

Zusätzlich besteht ein erheblicher Reinigungs- und Entrümpelungsbedarf, bevor Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

### Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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.

Diese wird gemäß dem zugrunde liegenden Modell mit 70 Jahren angesetzt.

Beim Ansatz der **Restnutzungsdauer (RND)** ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

*ImmoWertV, § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*



**Reihenendhaus:**

Modernisierungsmaßnahmen:

Jahr:

Umfang:

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung  
Modernisierung der Heizungsanlage<sup>1</sup>

2019

umfassend

-

-

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:

einfach - 5 Punkt(e)

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:

28 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer:

32 Jahr(e)

<sup>1</sup> Gem. ImmoWertV, Anlage 2 sind Bauteile, die ohne Modernisierung noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen ebenfalls mit Modernisierungspunkten zu berücksichtigen. Da sich die Heizungsanlage weiterhin in Betrieb befindet und demnach offensichtlich Brennwerttechnik nutzt, wird dies mit der Vergabe von einem Modernisierungspunkt berücksichtigt.

## 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

### Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Begründung des Verfahrensansatzes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) 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.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren kann anhand von einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen oder einem Vergleichsfaktor durchgeführt werden. Für das zu bewertende Objekt liegt ein geeigneter Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses vor.

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

## 10 Bodenwertermittlung

### Grundlagen

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

*ImmoWertV, § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
- 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*



**Richtwertanpassung:**

zu 1 ideeller Grundstücksanteil Bodenrichtwert: 160,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen  
 © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen,  
 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://immobilienmarkt.niedersachsen.de  
 / Stand: 01.01.2025

**10.1 Bodenwert des Grundstückes****Bodenrichtwerte**

Amtlicher Bodenrichtwert: 160 €/m<sup>2</sup>

**Definition des Bodenrichtwertes:**

<b>Bodenrichtwertzone</b>	03200320
<b>Bodenrichtwert</b>	160 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand</b>	Beitragsfrei
<b>Art der Nutzung</b>	Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)
<b>Veröffentlicht am</b>	01.03.2025

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.03.2025

**Bodenwertentwicklung**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 und 01.01.2025 sowie aufgrund von sachverständiger Extrapolation der historischen Bodenrichtwerte. Es ergibt sich damit keine jährliche Bodenrichtwertanpassung.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag sind nach sachverständiger Einschätzung keine wesentlichen Wertschwankungen zu erwarten.

**Grundstücksgröße**

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Umrechnungskoeffizienten.

### Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes

Weitere Anpassung waren gem. Definition des Bodenrichtwertes nicht vorzunehmen.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		€
1	ideeller Grundstücksanteil	282,97	160,00					Ja	45.275

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

### Bodenwert (gesamt)

**45.275 €**

entspricht 23 % des Ertragswertes

## 11 Sachwertermittlung

### Grundlagen

#### § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
  2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
  3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

#### § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) 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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.
- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Reihenendhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,50
tabellarische NHK:	627 €/m <sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m <sup>2</sup> BGF
Kelleraußen- treppe	1	3.000	nein	11
Kamin	1	3.000	nein	11

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	649 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	649 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.224 €/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
Beschreibung						
1 KG, EG, DG	3,00	12,00	7,15		257,40	257,40
Summe Reihenend- haus						257,40

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)** **257,40 m<sup>2</sup>**

### 11.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude		Grundstücksteilfl.		Bau-		GND		RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl		€	% BNK	Ansatz	%	€			
1	Reihenendhaus	1	1983	70	32	257,40 m² BGF		1.224	17,00	Linear	54,29	168.494			

Σ 168.494

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>168.494 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 % 6.739 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>175.233 €</b>
+ Bodenwert	45.275 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>220.508 €</b>



## 11.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		220.508 €
± Marktanpassung	-3,00 %	-6.616 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>213.892 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
- Sonstige Wertabschläge		
Erhöhter Grundreinigungsaufwand vor Bezug und Schimmelsanierung		30.000 €
<b>Sachwert (ungerundet)</b>		<b>183.892 €</b>
<b>Sachwert (gerundet)</b>		<b>184.000 €</b>

## Marktdaten

### Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Das in diesem Gutachten verwendete Sachwertfaktor-Modell ist nachfolgend beschrieben:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Brutto-Grundfläche (nach den überlappenden Grundflächen der Bereiche a und b zur DIN 277:2009-02 gem. Anlage 4.1.2. des ImmoWertV)</li> <li>× Kostenkoeffizient der HfK 2010 (gem. Anlage 4 des ImmoWertV), ggf. angepasst auf Grund und von baulichen Einbauten</li> <li>× Baupreisindex (Zinssatzbau von Wohnungsbau und konventioneller Bauart (einzelfür den Zinssatzbau des statistischen Bundesamtes (2015 = 100) gem. § 10 Abs. 2 ImmoWertV), Wertkoeffizient der Verhältnisschätzung in den Preis-Index für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4</li> <li>× Regionalfaktor (1,0)</li> <li>× Wertverminderungskoeffizient <math>= \text{RND} / \text{GND}</math></li> <li>mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre</li> <li>für Baurechtsflächen und Resthofstellen gelten GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgüter 40 bis 60 Jahre</li> <li>und Restnutzungsdauer (RND) plus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und 40, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2001</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Bodenrichtwert</li> <li>× Grundstücksfläche (normale Größe)</li> <li>× Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße</li> </ul>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	= positive Wertansätze u. a. für Außenanlagen, Pflanzungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €, für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich
vorläufiger Sachwert	= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen



Der abgeleitete Sachwertfaktor liegt bei 1,03. Aufgrund der Tatsache dass das Bewertungsobjekt durch Vermüllung nicht gründlich besichtigt werden konnte, wird ein Abschlag von rd. 5% auf den Sachwertfaktor vorgenommen. Dieser relative Abschlag ergibt im Ergebnis eine Minderung um 6%-Punkte auf 0,97 (-3%)

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### *§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

Für das Bewertungsobjekt wurden Kosten für einen erhöhten Grundreinigungsaufwand vor Bezug sowie eine Schimmelsanierung in Höhe von 30.000 € (pauschale Schätzung) in Abzug gebracht.

## 12 Ertragswertermittlung (nachrichtlich)

### 12.1 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Reihenendhaus	124,54	11.955		
		Σ 124,54	Σ 11.955	Σ	Σ

#### WNFI. (gesamt)

**124,54 m²**

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

#### Jahresrohertrag (gesamt)

**11.955 €**

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Boden- verzins. € / Jahr
	in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen	32	2,50		124,54	Ist	angesetzt	€	
									</	

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 32

Ø 2,50

Σ

Σ 124,54

Σ 11.955

Σ 1.132

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

#### Marktdaten

Der Wertansatz wurde gerundet auf 2,5%.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			€/m²					CO <sub>2</sub>	€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	14,00	0,47	359,00		2,00	3,54		3,68	20,28

w = Wohnen, g = Gewerbe

\* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 20,28

## 12.2 CO<sub>2</sub>-Kostenermittlung

Die **anteiligen, nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kosten** für Gebäude **1: Reiheneindhaus** ergeben sich wie folgt:

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG:	Wohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch:	216,8 kWh/(m²·a)
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger):	0,2009 kg CO <sub>2</sub> /kWh
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf GNF):	43,6 kg/(m²·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche:	1,20
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf WNFI.):	52,3 kg/(m²·a)
CO <sub>2</sub> -Preis:	60,00 €/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO <sub>2</sub> -Emission):	95 %
CO <sub>2</sub> -Kosten Vermieter:	3,54 €/(m²·a)

## 12.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr		€
w	1	Wohnen	11.955	2.425	9.530	1.132	8.398	21,8491	183.488

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 11.955

Σ 2.425

Σ 9.530

Σ 1.132

Σ 8.398

Σ 183.488

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**183.488 €**

+ Bodenwert

45.275 €

### vorläufiger Ertragswert

**228.763 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Erhöhter Grundreinigungsaufwand vor Bezug und Schimmelsanierung

30.000 €

### Ertragswert (ungerundet)

**198.763 €**

### Ertragswert (gerundet)

**199.000 €**

### 13 Vergleichswertermittlung

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Reihenendhaus** – herangezogen:

Objektart	WNFI. m <sup>2</sup>	Baujahr	PLZ	Lage im Verhältnis zum Land	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )*	
								origi- nal	ange- passt
Einfamilienhaus (frei- stehend)	141	1974	27476	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.06.2015	922	1.198
Einfamilienhaus (frei- stehend)	148	1985	27476	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.05.2018	1.399	1.818
Reihenendhaus	116	1970	27476	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.12.2018	1.466	1.905
Reihenmittelhaus	88	1973	27476	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.07.2021	2.102	1.923
Einfamilienhaus (frei- stehend)	117	1984	27474	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.10.2017	1.282	1.666
Reihenmittelhaus	106	1967	27476	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.10.2018	1.321	1.716
Reihenmittelhaus	102	1972	27474	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.11.2020	1.618	2.048
Reihenmittelhaus	118	1967	27476	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.08.2021	1.686	1.721
Reihenmittelhaus	101	1971	27474	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.12.2019	1.436	1.866
Einfamilienhaus (frei- stehend)	120	1969	27476	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.04.2017	1.583	2.058
Reihenmittelhaus	150	1966	27474	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.08.2018	1.233	1.603
Einfamilienhaus (frei- stehend)	208	1979	27476	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.10.2015	1.202	1.562
Reihenmittelhaus	112	1986	27474	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.03.2014	1.518	1.973
Einfamilienhaus (frei- stehend)	200	1978	27476	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.06.2024	1.725	1.775

\* Die originalen Kaufpreise wurden hinsichtlich abweichender Objektmerkmale an das Wertermittlungsobjekt angepasst.

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte: 1.198 – 2.058 €/m<sup>2</sup> (14 Objekte)

Mittelwert: 1.796 €/m<sup>2</sup>

#### 13.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [€/m² (Stk.)]				Verkehrswert	
			Kaufpreis	Vergleichspreise		ange- messen²		
	Stk.	m²		von	bis		Mittel	€
Reihenendhaus		124,54		1.198	2.058	1.796	1.800	224.172

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut LORA Immo Data Base mit dem Stand für 2025.

**vorläufiger Vergleichswert**

**224.172 €**

#### 13.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog Sachwertverfahren

<sup>2</sup> gerundet



### 13.3 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	224.172 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Erhöhter Grundreinigungsaufwand vor Bezug und Schimmelsanierung	30.000 €
<b>Vergleichswert (ungerundet)</b>	<b>194.172 €</b>
<b>Vergleichswert (gerundet)</b>	<b>194.000 €</b>

## 14 Verkehrswert

### 14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Nach einer deutlichen Preiskorrektur in 2022 und 2023 scheint der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser wieder stabil.

### 14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vornehmlich als Eigennutzungsobjekt erworben. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und das Sachwertverfahren als führendes Verfahren angewendet. Darüber hinaus werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts als Renditeobjekt erworben. Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz, Bodenwert und Mieten) liegen ebenfalls alle erforderlichen Daten vor. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der unbelastete **Sachwert** wurde mit rd. **214.000,00 €**,

der zur Stützung ermittelte, unbelastete **Vergleichswert** mit rd. **224.000,00 €** sowie

der nachrichtlich ermittelte, unbelastete **Ertragswert** mit rd. **229.000,00 €**

ermittelt.

Die stützenden Verfahren plausibilisieren somit das Ergebnis des Sachwertverfahrens, da sie um weniger als 10% abweichen, also innerhalb normaler Schwankungsbreiten liegen.

### 14.3 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

#### **Drosselweg 1 E in 27476 Cuxhaven**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **05.08.2025** auf:

**184.000 €**

(in Worten: Einhundertvierundachtzig Euro)

Der unbelastete Verkehrswert entspricht rund 1.685 €/m<sup>2</sup> der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (rd. 125 m<sup>2</sup>) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten. Der belastete Wert wurde um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale belastet.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungsstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem durchschnittlichen Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Stade, den 18. August 2025



Patrick Beier

Von der IHK Elbe-Weser öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Altlastenauskunft

Anliegerbescheinigung

Baulastauskunft

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager

Übersichtskarte Falk

Regionalkarte Falk

Liegenschaftskarte Niedersachsen

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

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



## Fotodokumentation

Hauseingang:



Garage (nicht in Wertermittlung enthalten):



Zugang zum Haus:





Eingangsbereich:



Gäste-Bad:



Dusche Gäste-Bad:



Windfang:

Küche:

Treppenaufgang ins OG:

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

Kellertreppe:

Kamin:

Wohnzimmer:

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

Wohnzimmer:

Kinderzimmer:

Kinderzimmer:

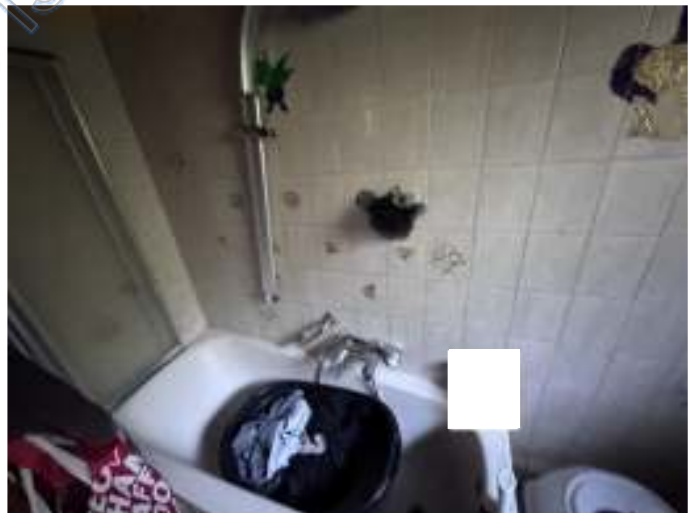
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Kinderzimmer:

Bad:



Bad:





weiteres Kinderzimmer:

weiteres Kinderzimmer:

Kellerflur:

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

Giebelseite:



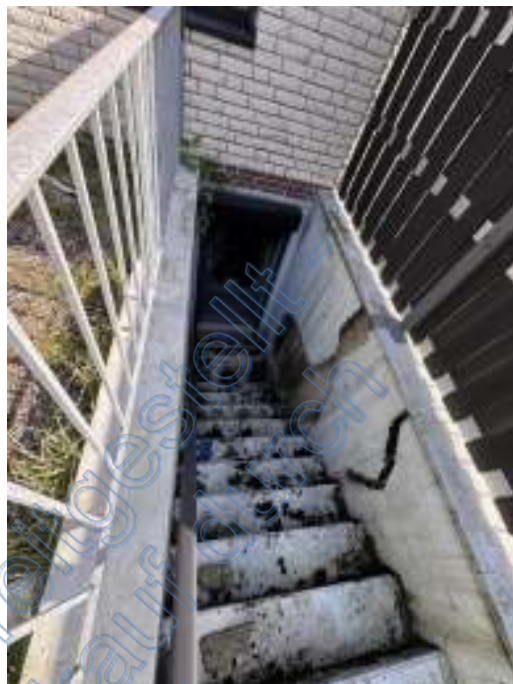
Garten:



Garten:



Kelleraußentreppe:



Rückansicht:



Eingangs- und Giebelseite:





**Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)**

PLZ, Ort: 27476 Cuxhaven  
 Straße, Hausnummer: Drosselweg 1 E  
 Lage (Wohnen): exzellent (im Verhältnis zum Kreis)  
 unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

**Bodenrichtwert:** 160,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei  
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)  
 Bemerkungen: Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.  
 Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen  
 © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen,  
 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

**Marktanpassung:** +3 %<sup>3</sup>

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 227 Vergleichsobjekten im Kreis Cuxhaven. Zu allen Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.  
 Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

**Vergleichsmieten:**

**Wohnen – :** 8,00 €/m<sup>2</sup> (Spanne: 7,25 – 10,20 €/m<sup>2</sup>; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 1513 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 13 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,4 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2019-03/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 3,8 (hoch).  
 Quelle: on-geo GmbH

**Liegenschaftszinssatz:** 2,5 % (Spanne: 0,12 % – 3,66 %)

Bemerkungen: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Reihenhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.  
 Quelle: Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen - Mehrere Landkreise zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

<sup>3</sup> Nachträglich bereinigt auf -3% gem. Erläuterungen

**Vergleichspreise:****Wohnen** (marktüblich):**1.796 €/m<sup>2</sup>** (Konfidenzintervall: 1.198 – 2.058 €/m<sup>2</sup>)

Bemerkungen:

Es wurden 2131 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 21 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 3 (mittel). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle:

LORA Immo Data Base

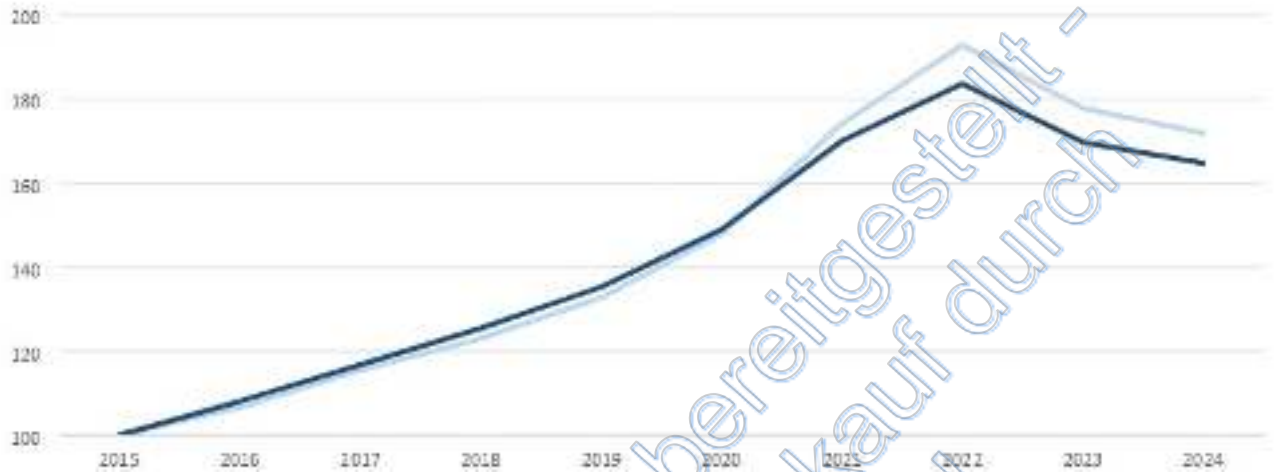
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Informationen zur Marktentwicklung

### Hauspreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100,0	106,6	115,5	123,0	132,8	147,9	174,3	192,9	177,9	171,9
100,0	108,1	116,8	125,5	135,3	149,0	170,1	183,7	169,8	164,8

#### Wertentwicklung Region:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 5968 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Cuxhaven berücksichtigt.

#### Wertentwicklung Land:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1177493 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Ø Wertentwicklung Region: 6,2 %

Ø Wertentwicklung Land: 5,7 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

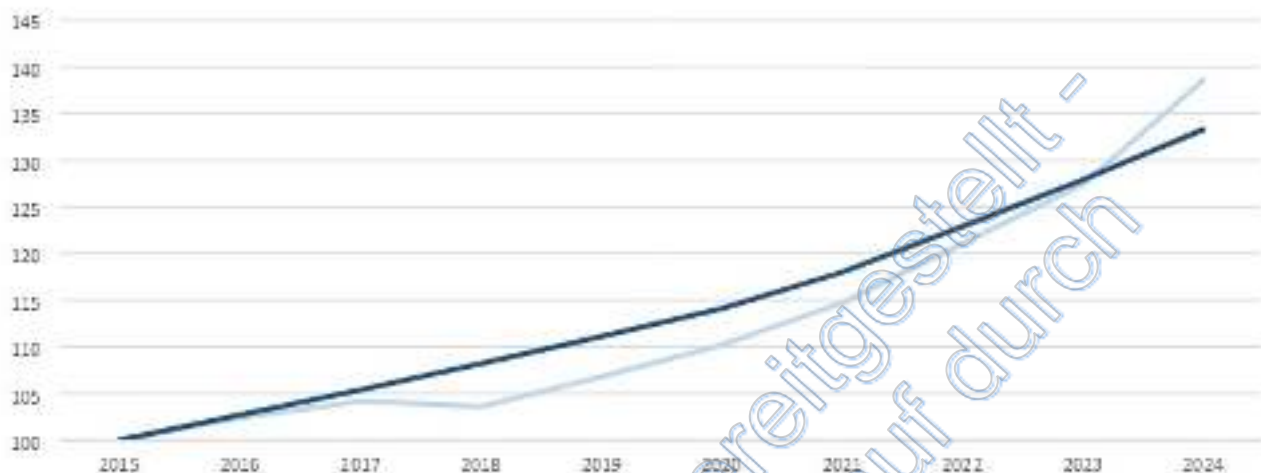
Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025
-0,1 %	0,3 %	0,5 %	0,5 %
-0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %

Quelle:

on-geo GmbH

### Mietpreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100,0	102,4	104,2	103,6	106,8	110,2	114,7	121,1	127,4	138,6
100,0	102,7	105,4	108,2	111,1	114,1	118,0	122,9	127,9	133,3

#### Wertentwicklung Region:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1171 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Cuxhaven berücksichtigt.

#### Wertentwicklung Land:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 334237 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Änderung der Nettokaltmiete vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Ø Wertentwicklung Region: 4,9 %

Ø Wertentwicklung Land: 4,0 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025
2,8 %	2,3 %	1,5 %	0,8 %
1,0 %	0,7 %	0,6 %	0,6 %

Quelle:

on-geo GmbH

## Liste der Vergleichobjekte

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Reihenendhaus** – im Detail herangezogen:

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFI.:</b>	141 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	580 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	einfach	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>		<b>vom:</b>	30.06.2015	<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Kaufpreis mit</b>	130.000 €				
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			130.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-8.670 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			96.515 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			22.609 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-3.232 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		39.000 €		
angepasster Kaufpreis:			169.000 €		
angepasster Kaufpreis je m <sup>2</sup> :			1.198 €/m <sup>2</sup>		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFI.:</b>	148 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	530 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>		<b>vom:</b>	31.05.2018	<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Kaufpreis mit</b>	207.000 €				
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			207.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			77.308 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			43.886 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-4.411 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		62.100 €		
angepasster Kaufpreis:			269.100 €		
angepasster Kaufpreis je m <sup>2</sup> :			1.818 €/m <sup>2</sup>		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFI.:</b>	116 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>		<b>vom:</b>	31.12.2018	<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Kaufpreis mit</b>	170.000 €				
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			170.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			51.560 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			27.770 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-3.351 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		51.000 €		
angepasster Kaufpreis:			221.000 €		
angepasster Kaufpreis je m <sup>2</sup> :			1.905 €/m <sup>2</sup>		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	88 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	230 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Kaufpreis mit</b>	185.000 €	<b>vom:</b>	31.07.2021		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			185.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-23.125 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			6.117 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			3.588 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.306 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	-8,50 %		-15.726 €		
angepasster Kaufpreis:			169.274 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.923 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27474	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	117 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	210 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Kaufpreis mit</b>	150.000 €	<b>vom:</b>	31.10.2017		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			150.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-9.460 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			64.327 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			23.909 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-3.075 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		45.000 €		
angepasster Kaufpreis:			195.000 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.666 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	106 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	170 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Kaufpreis mit</b>	140.000 €	<b>vom:</b>	31.10.2018		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			140.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			44.122 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			37.033 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.972 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		42.000 €		
angepasster Kaufpreis:			182.000 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.716 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27474	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	102 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	230 m²
<b>Ausstattung:</b>	einfach	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Kaufpreis mit</b>	165.000 €	<b>vom:</b>	30.11.2020		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			165.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			17.886 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			28.906 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.846 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	26,63 %		43.946 €		
angepasster Kaufpreis:			208.946 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			2.048 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	118 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	160 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Kaufpreis mit</b>	199.000 €	<b>vom:</b>	31.08.2021		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			199.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-24.875 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			3.701 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			28.068 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.767 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	2,07 %		4.127 €		
angepasster Kaufpreis:			203.127 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.721 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27474	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	101 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	240 m²
<b>Ausstattung:</b>	einfach	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Kaufpreis mit</b>	145.000 €	<b>vom:</b>	31.12.2019		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			145.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			35.487 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			30.130 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.831 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		43.500 €		
angepasster Kaufpreis:			188.500 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.866 €/m²		



<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	120 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	670 m²
<b>Ausstattung:</b>	einfach	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Kaufpreis mit</b>	190.000 €	<b>vom:</b>	30.04.2017		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			190.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-9.327 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			85.727 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			82.999 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-4.696 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		57.000 €		
angepasster Kaufpreis:			247.000 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			2.058 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27474	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	150 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	270 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Kaufpreis mit</b>	185.000 €	<b>vom:</b>	31.08.2018		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			185.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-10.054 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			59.954 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			17.890 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-3.397 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		55.500 €		
angepasster Kaufpreis:			240.500 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.603 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	208 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	740 m²
<b>Ausstattung:</b>	einfach	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>				<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Kaufpreis mit</b>	250.000 €	<b>vom:</b>	31.10.2015		
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			250.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-8.928 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			175.760 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			53.183 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-6.317 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		75.000 €		
angepasster Kaufpreis:			325.000 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.562 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27474	<b>Lagequalität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	112 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	230 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	gut
<b>Garagen:</b>		<b>vom:</b>	31.03.2014	<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Kaufpreis mit</b>	170.000 €				
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			170.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-21.250 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			107.842 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			-2.240 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-3.418 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		51.000 €		
angepasster Kaufpreis:			221.000 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.973 €/m²		

<b>ID:</b>		<b>PLZ:</b>	27476	<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>WNFl.:</b>	200 m²	<b>Grundstücksfläche:</b>	790 m²
<b>Ausstattung:</b>	mittel	<b>Keller:</b>	ja	<b>Zustand:</b>	durchschnittlich
<b>Garagen:</b>		<b>vom:</b>	30.06.2024	<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Kaufpreis mit</b>	345.000 €				
<b>Kaufpreisanpassung:</b>					
originärer Kaufpreis:			345.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-13.277 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			1.077 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			27.200 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-4.838 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	2,95 %		10.162 €		
angepasster Kaufpreis:			355.162 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			1.775 €/m²		



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0



15.000 m

**Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-  
denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte  
darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen  
von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000  
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0



1.500 m

**Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindena-men, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

**Präsentationsgrafik von Teilmitteln des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)**

Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für Niedersachsen vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Die Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

**Datenquelle**

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: 2025





Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)