

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

Schölischer Str. 101 A
21682 Stade

Amtsgericht Cuxhaven
Abtlg. Zwangsversteigerungen
Deichstr. 12 a
27472 Cuxhaven

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

Datum: 23.06.2026
Az.: 20260409

GUTACHTEN

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

im Grundbuch von Altenwalde, Blatt 1993, unter laufender Nummer 1 eingetragenen
Landwirtschaftsflächen, Köthnermoor



im Zwangsversteigerungsverfahren 12 K 20/25

Ausfertigung Nr. _

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.1.2	Bodenwertermittlung	10
3.1.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	11
3.2	Verkehrswert.....	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
4.3	Verwendete fachspezifische Software	13
5	Verzeichnis der Anlagen.....	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Landwirtschaftliche Flächen
Objektadresse:	Pferdemoorweg, 27478 Cuxhaven - Altenwalde
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenwalde, Blatt 1993, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altenwalde, Flur 2, Flurstück 239/4, Fläche 1757 m ² Gemarkung Altenwalde, Flur 2, Flurstück 372/234, Fläche 4766 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Cuxhaven vom 30.03.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	26.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.05.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Patrick Beier
Eigentümer:	siehe Beiblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2026 • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeitenden des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind: Nicht erkennbar.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz: nicht vorhanden.
- 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, nicht vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Nein, kein Verdacht.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen: Nein, keine erkennbar gem. Unterlagen.
- ob ein Energieausweis vorliegt: Nein, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Landwirtschaftsfläche ohne Bebauung handelt.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind: Gem. Auskunft vom 22.04.2026 kein Verdacht.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen: gemäß Fahrländer Partner Deutschland AG
(vgl. Anlage 1)

Die Stadt Cuxhaven gehört zum Landkreis Cuxhaven im Bundesland Niedersachsen. Cuxhaven zählt 48.697 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 24.986 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,98 Personen beträgt. Cuxhaven weist eine mittlere Bevölkerungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Cuxhaven räumlich der Wohnungsmarktreion Cuxhaven zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beruht sich auf Ebene der Stadt Cuxhaven auf 474 Personen. Damit weist Cuxhaven im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2024 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 50-64 mit den höchsten Wanderungssalden von 440 bzw. 377 Personen und die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssalden von -416 bzw. -85 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 28,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 38,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 32,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 29,3% (Deutschland: 21,6%) kann der Lebensphase «Alterer Singles» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Altere Paare» (55+ J.) mit 20,4% (Deutschland: 16,4%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16,3% (Deutschland: 21,2%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Cuxhaven rund 39,7% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 39,4%), 25,9% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 25,1%) und 12,6% DIE GRÜNEN (Bundesland Niedersachsen: 14,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Cuxhaven rund 28% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,6%), 27,3% SPD (Deutschland: 16,4%) und 7,8% «Sonstiges» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielte CDU/CSU mit 33,6% (Deutschland: 30%), SPD mit 22,1% (Deutschland: 13,9%) und «Sonstiges» mit 14,6% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Cuxhaven weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 30.223 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.195 Einfamilienhäuser und 20.027 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die FFH-Quote liegt damit bei rund 33,7% und ist somit im Bundesweiten Vergleich (30,7%) überdurchschnittlich. Mit 29% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (25,2%) und 5 Räumen (17,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Baubarkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,43% tiefer aus als in Deutschland (0,53%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 797 Wohneinheiten.

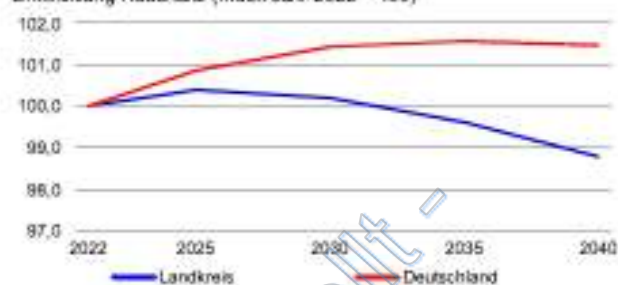
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -0,8% oder -1.500 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -1,2% bzw. einer Abnahme von 1.212 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,4%).

Das Preisniveau von Wohnimmobilien (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Cuxhaven bei den FFH bei 3.607 EUR/m² bei den ETW bei 6.856 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,1 EUR/m² pro Monat bzw. 9,3 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Cuxhaven um 35,1% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 55,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 33,6% verändert.

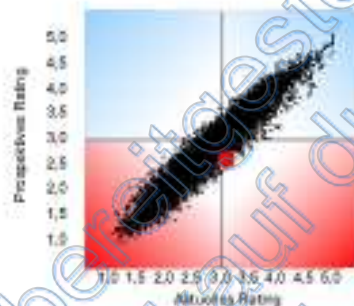
Perspektiven

Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	-1.500 -0,8%	-83
Veränderung Anzahl Haushalte	-1.212 -1,2%	-67
Zusatznachfrage MWG	-310 -0,6%	-17
Zusatznachfrage Wohneigentum	-901 -1,6%	-50

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)

**Makro-Lagering Wohnen (MWG)**

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	3,0	3,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	4,5	2,0
Soziale Schichtung	2,5	2,5
Kaufkraft	2,0	2,0
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	3,11	2,56
Einschätzung	Durchschnittlicher Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	



Quellen: BKG, BBSR, NIO Geomarketing, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022, Forrechter Partner (Datenstand: 31. März 2026).

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche in unbebautem Außenbereich.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
insgesamt 6523,00 m²;
Flur 2, Flurstück 239/4: 1757,00 m²;
Flur 2, Flurstück 372/234: 4766,00 m²

Bemerkungen:
insgesamt: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

landwirtschaftlicher Weg;
keine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße

Straßenausbau:

nicht ausgebaut, nicht zum Ausbau bestimmt,

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht erschlossen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Bewertungsobjektes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

überwiegend mittleres Erdniedermoor unterlagert von Organomarsch (Auskunft über den Kartenserver NIBIS), eingeschränkte Tragfähigkeit

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.04.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1993, keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Herschvermerke: keine eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.04.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach elektronischer Auskunft aus der Denkmalschutzliste im Internet nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan teilw. als Landwirtschaftsfläche und teilw. als Forstwirtschaftsfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Da es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des unbebauten Grundstücks im vorgefundenen Zustand durchgeführt. Das Vorliegen bauordnungsrechtlich relevanter Beschränkungen oder Auflagen wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche der zulässigen Nutzung wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die Legalität der Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei den Flurstücken handelt es sich augenscheinlich um Grünland.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den Flur 2, Flurstücke 239/4 und 372/234 mit der Bezeichnung „Landwirtschaftsfläche, Köthnermoor“ zum Wertermittlungstichtag 26.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenwalde	1993	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altenwalde	2	239/4	1757 m ²
		372/234	4766 m ²

3.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende

Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich beide in einer Bodenrichtwertzone für den Teilmarkt Land- und forstwirtschaftliche Flächen und werden für die Bodenwertermittlung zusammengefasst. Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
Bodenart	=	Moor
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	20000 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.05.2026
Entwicklungszustand	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
Bodenart	=	Moor
Grundstücksfläche (f)	=	6523 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,60 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,60 €/m²	
Fläche (m²)	20000	6523	× 0,950	E1
Entwicklungszu- stand	Fläche d. Land- und Forstwirtschaft	Fläche d. Land- und Forstwirtschaft	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,52 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,52 €/m²	
Fläche	×	6523 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.915 € <u>rd. 10.000 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 insgesamt **10.000,00€**.

3.1.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsgrundstück	6523,000	0,950 (extrapoliert)
Bodenrichtwertgrundstück	20000,000	1,000

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsgrundstück}) / \text{Koeffizient}(\text{Bodenrichtwertgrundstück}) = 0,950$

3.2 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den Flur 2, Flurstücke 239/4 und 372/234 mit der Bezeichnung „Landwirtschaftsfläche, Köthnermoor“

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenwalde	1993	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altenwalde	2	239/4
	2	372/234

wird zum Wertermittlungstichtag 26.05.2026 mit rd.

10.000 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

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

Stade, den 30. Juni 2026

ö.b.u.v. Sachverständiger Patrick Beier

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

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

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2026
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziierter Stadtplan, Bad Neuenahr 2026
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2026
- [9] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Verlag Köln 2024
- [10] Grundstückmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- [11] Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen (Hrsg.): NIBIS Kartenserver, Hannover

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.03.2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 239/4)

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 372/234)

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 8: Auskunft über Erschließungsbeiträge

Anlage 9: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

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

Quelle: Grundsteuer-Viewer Niedersachsen

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Quelle: Grundsteuer-Viewer Niedersachsen

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 239/4)

Seite 1 von 4

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 239/4)

Seite 2 von 4

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 239/4)

Seite 3 von 4

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 239/4)

Seite 4 von 4

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

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 372/234)

Seite 1 von 4

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

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 372/234)

Seite 2 von 4

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

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 372/234)

Seite 3 von 4

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

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Flur 2, Flurstück 372/234)

Seite 4 von 4

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

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 8: Auskunft über Erschließungsbeiträge

Seite 1 von 1

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

Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Gesamtansicht



Bild 2: Zuwegung

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Ansicht rechte Seite