

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

Amtsgericht Cuxhaven
-Abt. Zwangsversteigerungen-

Deichstr. 12a
27472 Cuxhaven

Schölischer Str. 101 A
21682 Stade

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

Datum: 09.07.2025
Az.: 20250503

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 27478 Cuxhaven, Wohlsenstr. 4a



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

12 K 4/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Cuxhaven, Wohlsenstr. 4a**Flur **3**Flurstücksnummer **27/2 u.a.**Wertermittlungstichtag: **04.06.2025****Bodenwert**

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	79,24	896,00	71.000,00
Summe:			79,24	896,00	71.000,00

Objektdaten

Grundstücks-teil	Gebäude-bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		407,00		1984	70	32
Gesamtfläche	Garage		28,00		1973	70	32

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	----	----	----	0,79

Ergebnisse

Ertragswert:	Nicht gerechnet
Sachwert:	10.000,00 €
Vergleichswert:	7.210,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	10.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.06.2025

Bemerkungen

Das Bewertungsobjekt ist nicht bewohnbar aufgrund eines massiven Grundwassereintritts in den Keller sowie eines massiven Schimmelbefalls.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17

4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Vergleichswertermittlung	29
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	31
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	32
4.5.5	Vergleichswert	32
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	33
4.6	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage
Objektadresse:	Wohlsenstr. 4a 27478 Cuxhaven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Franzenburg (AG Cuxhaven), Blatt 775, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Franzenburg, Flur 3, Flurstück 27/1, Fläche 805 m ² ; Gemarkung Franzenburg, Flur 3, Flurstück 27/2, Fläche 91 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Cuxhaven vom 29.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden
Wertermittlungsstichtag:	04.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Da das Objekt herrenlos ist, wurde der Ortstermin mit dem Schuldnervertreter sowie der Gläubigerin telefonisch vereinbart. Der Schuldnervertreter verzichtete auf eine Teilnahme am Ortstermin, eine Vertreterin der Gläubigerin war zum Ortstermin anwesend.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte außen im vorderen Bereich und innen im Erd- und Dachgeschoss besichtigt werden. Aufgrund des in diesem Gutachten beschriebenen Zustandes konnte eine Innenbesichtigung des Spitzbodens sowie des Kellers und eine Besichtigung des hinteren Gartens außen nicht vorgenommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Vertreterin der Gläubigerin sowie der Sachverständige
Eigentümer:	-herrenlos-
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Vorgutachten des SV Meyer-Holz vom 28.02.2022 (Az.: 031-12/2021)• Auskunft aus der Bauakte sowie öffentlichen Registern• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte• Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiter 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:

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind: Das Objekt war zum Stichtag leerstehend.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz: Es handelt sich um Volleigentum.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber): Es handelt sich um eine Wohnimmobilie ohne gewerbliche Nutzung.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang): Diese sind nicht vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Aufgrund des enormen mikrobiellen Befalls besteht ein Grundsätzlicher Verdacht auf Hausschwamm oder andere holzerstörende Pilze.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen: Das Objekt wurde von der Gemeinde stromfrei geschaltet. Eine Wiederinbetriebnahme sollte geprüft werden.
- ob ein Energieausweis vorliegt: Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind: gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Cuxhaven, nein.

Aufgrund der enormen Belastung durch Schimmelpilze, die durch den circa einen Meter hohen Wasserstand im Keller zu erklären sind, sind im Gutachten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen kalkuliert worden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Sanierungsmaßnahmen lediglich sachverständige Kostenschätzungen darstellen, die in jedem Fall vor einer vermögensmäßigen Disposition durch zuständige Fachgutachter oder Handwerksfirmen genau kalkuliert werden müssen. Es ist vollkommen üblich, dass der Sachverständige im Rahmen seiner Begehung keine Bauteilöffnungen oder tiefergehende Bausubstanzuntersuchungen durchführt. Infolgedessen kann es zu erheblichen Abweichungen von den sachverständigen Ansätzen, die in diesem Gutachten getroffen wurden, kommen Punkt

Der Sachverständige hat ebenfalls überprüft, ob gegebenenfalls ein Abriss (Freilegung) nicht als wirtschaftlich sinnvoller erachtet werden könnte. Hierzu ist zu beachten, dass der Sachverständige von Abrisskosten ausgeht, die bei rund 150 €/m² BGF liegen. Dies begründet sich vor allem damit, dass aufgrund des Baujahres (1973) möglicherweise Bauschadstoffe wie Asbest, Holzschutzmittel oder Ähnliches im Objekt verbaut wurden.

Ferner ist aufgrund des massiven Schimmelbefalls auch eine Trennung der einzelnen Baustoffe nicht möglich, so dass hier sehr wahrscheinlich Mischabfall in Frage kommt. Die so anfallenden Abrisskosten von rund 60.000€ ergeben jedoch nach Abzug vom Bodenwert einen ähnlich verbleibenden Restbetrag.

Insofern sollte klar sein, dass sowohl eine umfangreiche Sanierung als auch ein Abriss zu einem ähnlichen, geschätzten Verkehrswert führen können.

Jedoch ist auch beim Abriss zu beachten, dass hier erhebliche Abweichungen von der sachverständigen Schätzung auftreten können, da vor Ort gegebenenfalls erschwerende Sachverhalte auftreten können.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen: vgl. Anlage 1

Die Stadt Cuxhaven gehört zum Landkreis Cuxhaven im Bundesland Niedersachsen. Cuxhaven zählt 48.713 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 24.319 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2 Personen beträgt. Cuxhaven weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Cuxhaven räumlich der Wohnungsmarkregion 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 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Cuxhaven auf 478 Personen. Damit weist Cuxhaven im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldo von 845 bzw. 514 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldo von -251 bzw. 234 auf.

Gemäß Fährlander Partner (FPRE) zählen 29% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 38,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 32,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,7% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (65+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 16,8%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16,4% (Deutschland: 21,4%).

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

Cuxhaven weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 31.382 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 16.059 Einfamilienhäuser und 21.323 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 32,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 27,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,3%) und 5 Räumen (19,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,4% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 733 Wohneinheiten.

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Cuxhaven bei den EFH bei 3.422 EUR/m², bei den ETW bei 5.959 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,9 EUR/m² pro Monat bzw. 8,9 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 35,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 31,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 34,3% verändert.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

vgl. Anlage 2

Bei der Adresse Wohlsenstraße 4A in der Stadt Cuxhaven handelt es sich gemäß Mikro-Lageratting von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,1 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,2 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,4 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem daten gestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lageratting von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 34% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 25%, Kinder mit 22% und junge Personen mit 19%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 38% (38% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% folgt die Unterschicht und mit 29% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE & solomo bilden Paare mit Kindern.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als leicht defizitär zu beurteilen (2,4 von 5,0). Es befinden sich mehrere Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als ungünstig (1,7 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 225 m entfernt, der nächste Wald rund 725 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,6 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 75 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,8 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,3 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,6 von 5,0).

Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mikrolagenzentrum (in m)	7.600	Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	5.800
Anzahl Lebensmittelhändler***	0	Gehdistanz zur nächsten Kindertagesstätte (in m)	100
Fahrdistanz zum nächsten Naturerlebnis (in m)	1.600	Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	100
Distanz zum nächsten Shopping-Center	30.700	Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	1.100
Nächstes Shopping-Center	Columbus-Center	Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	6.700
Fahrdistanz zum nächsten Apotheke (in m)	1.600	Fahrdistanz zum nächsten Hochschule (in m)	36.800
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	1.200		
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	1.800		

Verkehr

Anzahl ADP/BV-Stationen***	5	Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	64.000
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	65	Name des Flughafens	Bremen
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	-	Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	2.700
Gehdistanz zum nächsten U-Bahn-Station (in m)	-	Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	5.300
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	-	Anzahl E-Ladestationen innerhalb 500 m	0
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	29.400	Distanz zur nächsten E-Ladestation (in m)	1.000

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
insgesamt 896,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bauwichgarage;
Überbau der Abstandsfläche des Hauptgebäudes (vgl. Baulast)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
offenkundig hoher Grundwasserstand, enorme Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.05.2025 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Franzensburg (AG Cuxhaven), Blatt 775, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Es ist jedoch ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Die Aktualität des Grundbuches zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt.

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 einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

keine eingetragen.

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.
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 19.05.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Vereinigungsbaulast (Nr. 1029, 1030):
Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke in Cuxhaven, Wohlsenstraße 4 und 4 a, Flurstücke 27/1, 27/2, 648/27, Flur 3, Gemarkung Franzenburg ist verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

Abstandsflächenbaulast (begünstigend):
Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Wertermittlungsobjekt durch eine Abstandsflächenbaulast (Nr.1032) begünstigt ist.(Lastend auf Flurstück 646/27.

Beide Baulasten werden als wertneutral eingeschätzt.

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 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend, da unbewohnbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1984 mittleres Baujahr nach BGF-Aufteilung (Ursprungsbaujahr 1973 als Flachdachbungalow; 1991 Aufstockung und Anbau)
Modernisierung:	leicht modernisiert im Rahmen der Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 247 m ² ; diese teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: 139,65 m ² gem. Bauakte Dachgeschoss: 89,25 m ² gem. Bauakte Wintergarten: 18,00 m ² gem. überschl. Berechnung aus BGF die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht überprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 407 m ² ; die Berechnung befindet sich im Kapitel „Sachwertverfahren“.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H mit einem Energieverbrauch von >250 kWh/ (m ² * a) geschätzt. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine erkennbar.
Außenansicht:	insgesamt unverputzt, im Giebelbereich Verkleidung augenscheinlich aus Kunstschiefer.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Nutzräume, Heizungsraum

Erdgeschoss:

Wohnräume

Dachgeschoss:

Wohnräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk, Kalksandstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, zweischalig, Kalksandstein mit Vorsatzschale
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller: Stahlbeton, sonst Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt, da nicht zugänglich. Öltank augenscheinlich im Garten.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton mit Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Fliesen im Sanitärbereich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich; Tlw. offene Holzbalkendecke
Fenster:	Einfachfenster aus Holz bzw. Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 WC, 1 Waschtisch, 1
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Umfangreiche Feuchtigkeitsschäden durch eindringendes Wasser im Keller sowie massiver Schimmelbefall in allen Räumen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung (baujahresbedingt)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist katastrophal. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 28 m ²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton (Holzbalken möglich)
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27478 Cuxhaven, Wohlsenstr. 4a zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Franzenburg Cuxhaven)	(AG 775	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Franzenburg	3	27/1	805 m ²
Franzenburg	3	27/2	91 m ²

Fläche insgesamt:

896 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts

heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Vergleichswertverfahren

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

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 80,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 896 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.06.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m ²
Fläche (m ²)	800	896	x 0,990	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	79,20 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	79,20 €/m ²	
Fläche	x	896 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	70.963,20 € rd. 71.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 insgesamt 71.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

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

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach

den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	878,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	407,00 m²	28,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	377.346,00 €	13.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	706.391,71 €	25.421,76 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	706.391,71 €	25.421,76 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	32 Jahre
• prozentual		54,29 %	54,29 %
• Faktor	x	0,4571	0,4571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	322.891,65 €	11.620,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		334.511,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.035,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	344.547,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	71.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	415.547,30 €
Sachwertfaktor	x	0,79
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	328.282,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	318.000,00 €
Sachwert	=	10.282,37 €
	rd.	10.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	Teilw. KG, EG, ausgebautes DG, teilw. Flachdach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK sowie den verschiedenen NHK-Typen:

NHK Typ	BGF-Anteil	rel. Anteil	Baujahr	NHK (ASS 2,5)
Typ 1.01:				
KG, EG, DG	174,59	43%	1973	780
Typ. 1.21:				
EG, DG	214,77	53%	1992	940
Typ 1.23:				
EG	17,32	4%	1992	1102,5
Summe:	406,68		1984	878

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 878,00 €/m² BGF
rd. 878,00 €/m² BGF

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Geschoss	Länge	Breite	Fläche
KG	6,365	7,49	47,67
KG	3,74	1,125	4,21
KG	1,125	4,74	5,33
KG	0,875	1,125	0,98
Summe KG			58,20
EG	17,92	9,24	165,58
EG	-5,75	1	-5,75
EG	-1,1875	2,875	-3,41
EG	-2,625	2,635	-6,92
EG Anbau	4,865	6,865	33,40
Summe EG			182,90
DG	17,92	9,24	165,58
Summe DG			165,58
Wintergarten	5,7	4,115	23,46
Summe Wintergarten:			23,46
Garage	7,7	3,625	27,91
Summe Garage:			27,91

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange-
setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (334.511,94 €)	10.035,36 €
Summe	10.035,36 €

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das mittlere Baujahr nach BGF-Aufteilung 1984 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Zeit modernisiert.

Hieraus ergeben sich nach sachverständigem Ansatz 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1984 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 41 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-318.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • <u>sachverständiger Ansatz</u> Schimmelsanierung (ca. 30% der NHK Neubau) rd. 500 €/m² BGF -200.000,00 € • <u>sachverständiger Ansatz</u> Anlage Ringdrainage gegen drückendes Grundwasser (ca. 1250 €/lfdm., rd. 75 Meter) -95.000,00 € • <u>sachverständiger Ansatz</u> neue Heizungsanlage (durch Wasser vmtl. defekt) gem. GEG nach Förderung -20.000,00 € • sachverständiger Ansatz Instandsetzung statische Mängelfreiheit (fehlende Abstützung im Durchgang zum Anbau) -3.000,00 € 	
Summe	-318.000,00 € ¹

¹ Es handelt sich hier ausdrücklich um Schätzwerte, die vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend durch Fachgutachter überprüft werden sollten.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	1.844,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.844,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.06.2025	x 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	247,00	x 0,699999988079071	
Grundstücksgröße [m ²]	800	891,00	x 1,01999998092651	
Bodenwert [€/m ²]	80	80,00	x 1	
Baujahr	1983	1983	x 1	
Anbauart			x 1	
Ausstattungsstandard			x 1	
Ausrichtung			x 1	
Unterkellerung	0	0	x 1	
Bauweise			x 1	
RND [Jahre]	0	0	x 1	
Garage/Stellplatz	0	0	x 1	
Bodenwertanteil [%]	0	0,00	x 1	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.316,62 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			—	0,00 €/m ²
insgesamt		—		0,00 €/m ²
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			=	1.316,62 €/m ²

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.316,62 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.316,62 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× 247,00 m²	
Zwischenwert	= 325.205,14 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 325.205,14 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 325.205,14 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 318.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 7.205,14 € rd. 7.210,00 €	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 mit rd. 7.210,00 € ermittelt.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Ansatz analog Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswert

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

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

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. 7.210,00 €.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27478 Cuxhaven, Wohlsenstr. 4a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Franzenburg (AG Cuxhaven)	775	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Franzenburg	3	27/1, 27/2

wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 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 09. Juli 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 025
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr 2025
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2025
- [9] Grundstückmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.05.2025) erstellt.

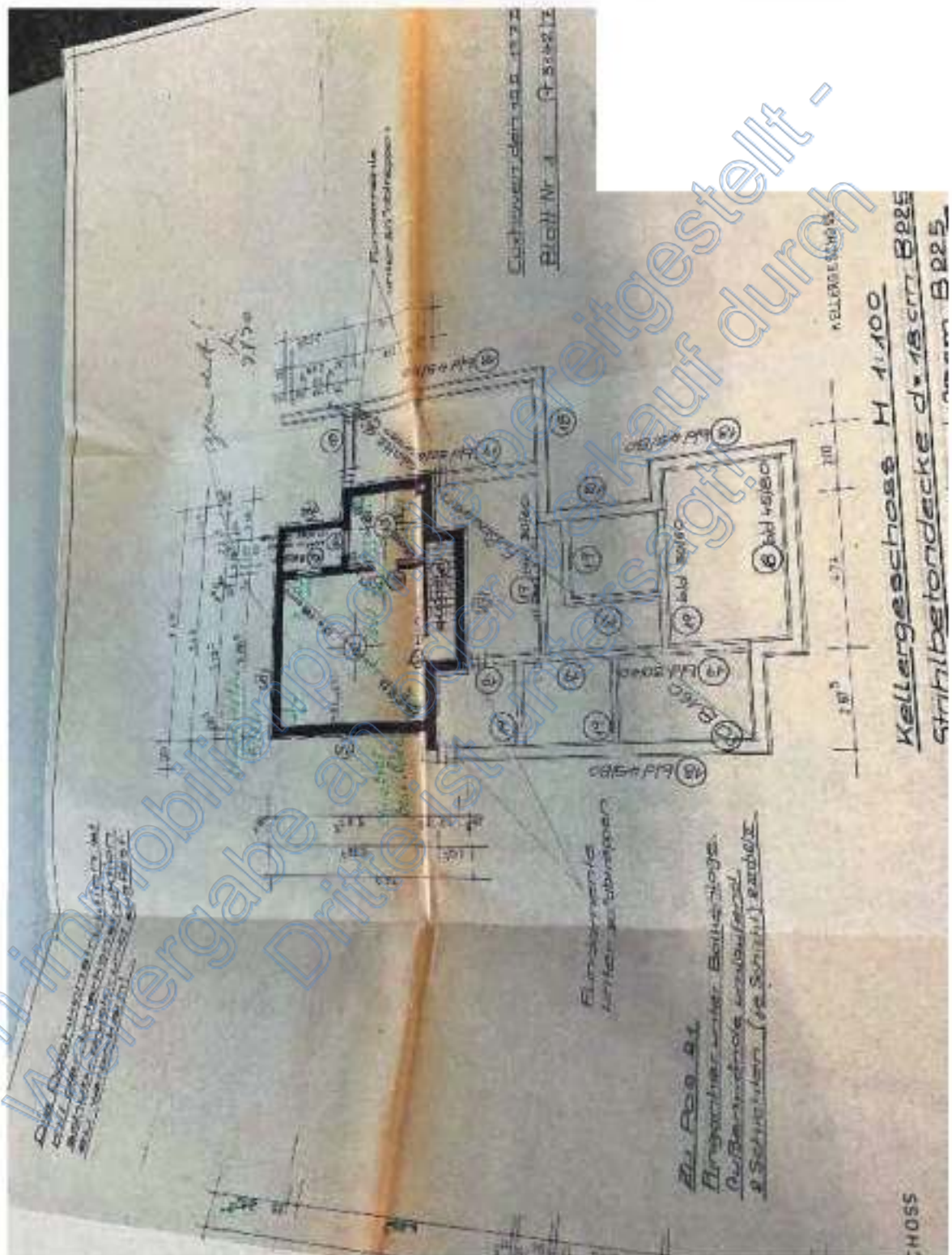
6 Verzeichnis der Anlagen

- 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
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlasten- sowie Baulastenverzeichnis
- Anlage 8: Fotos

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

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 5



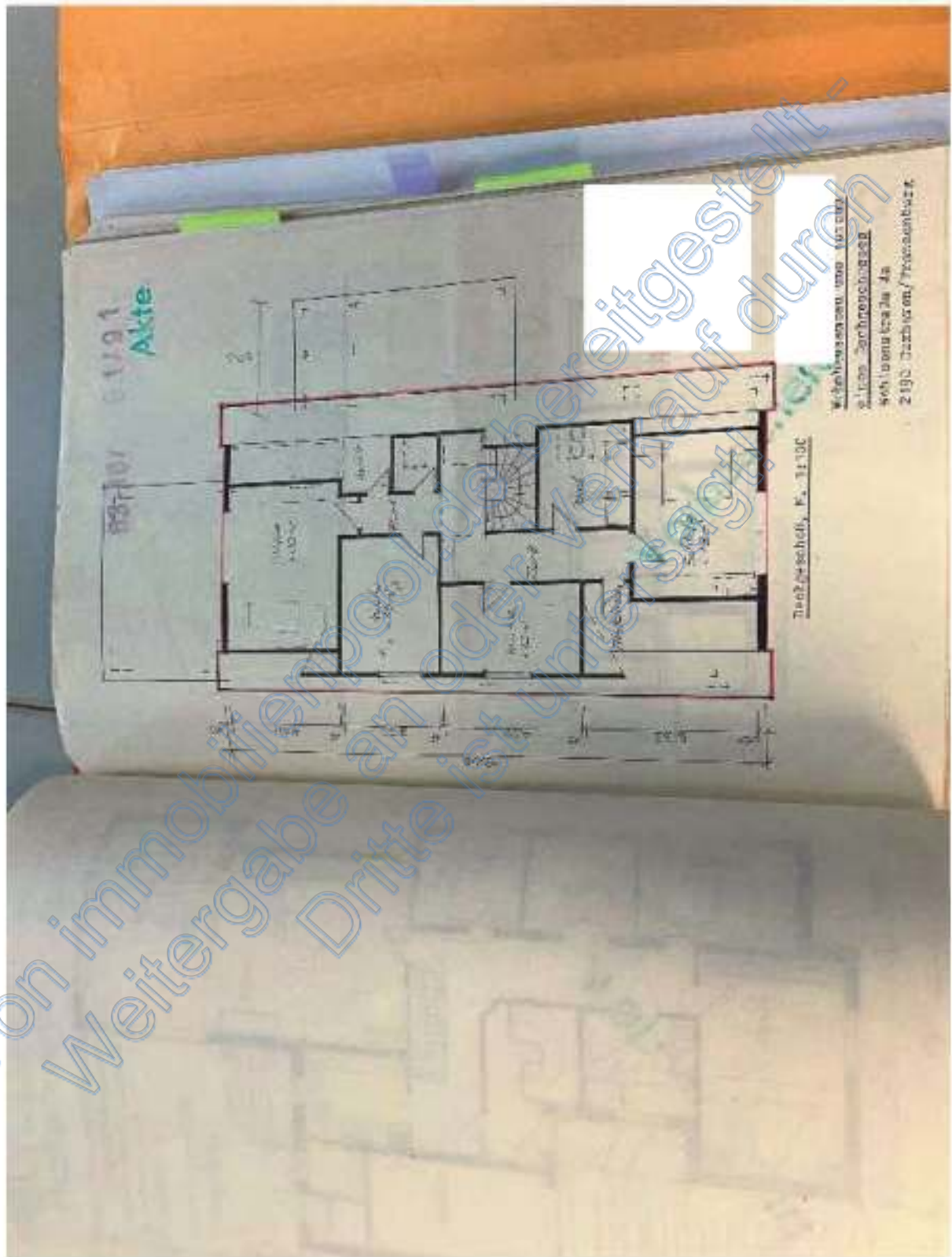
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5



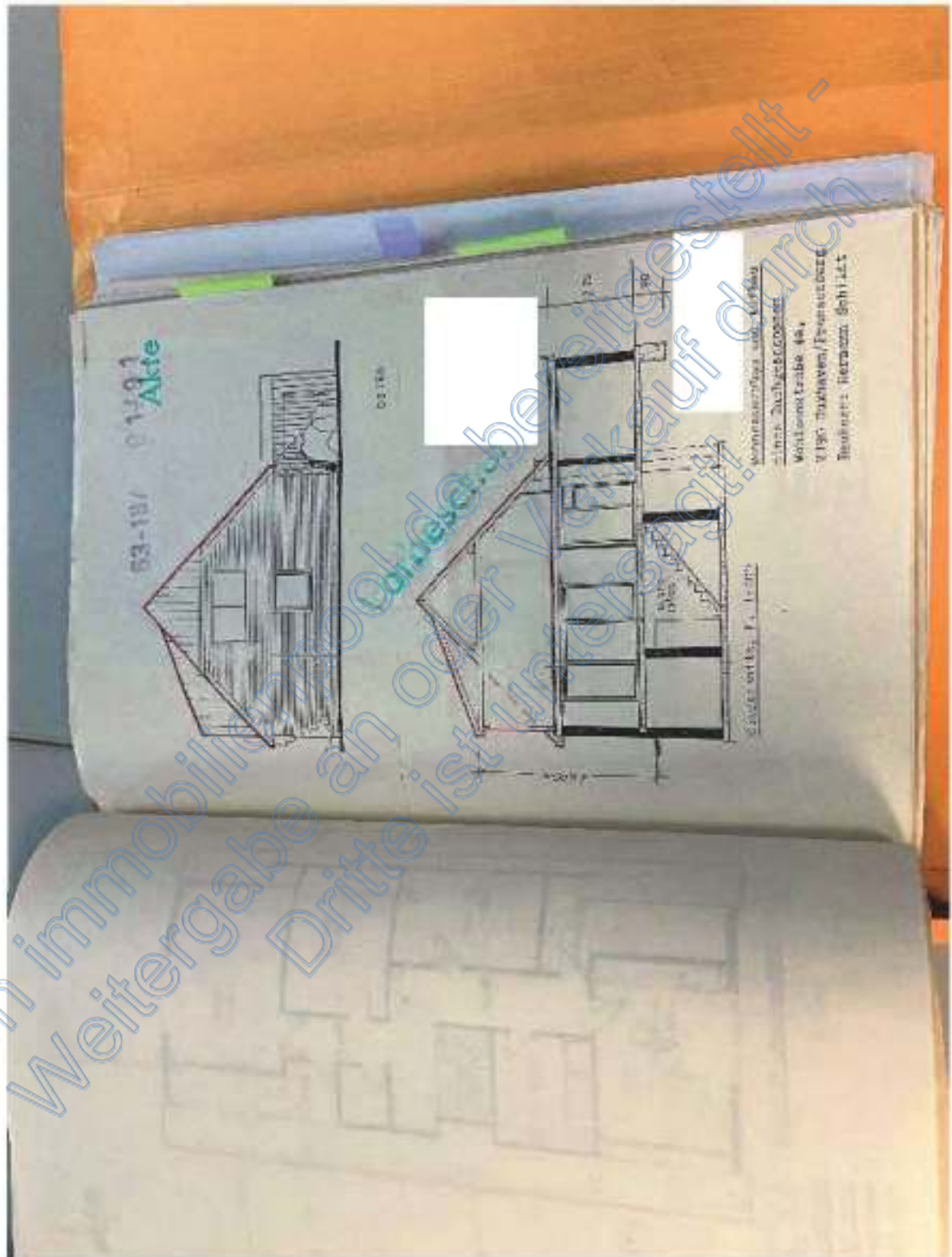
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5



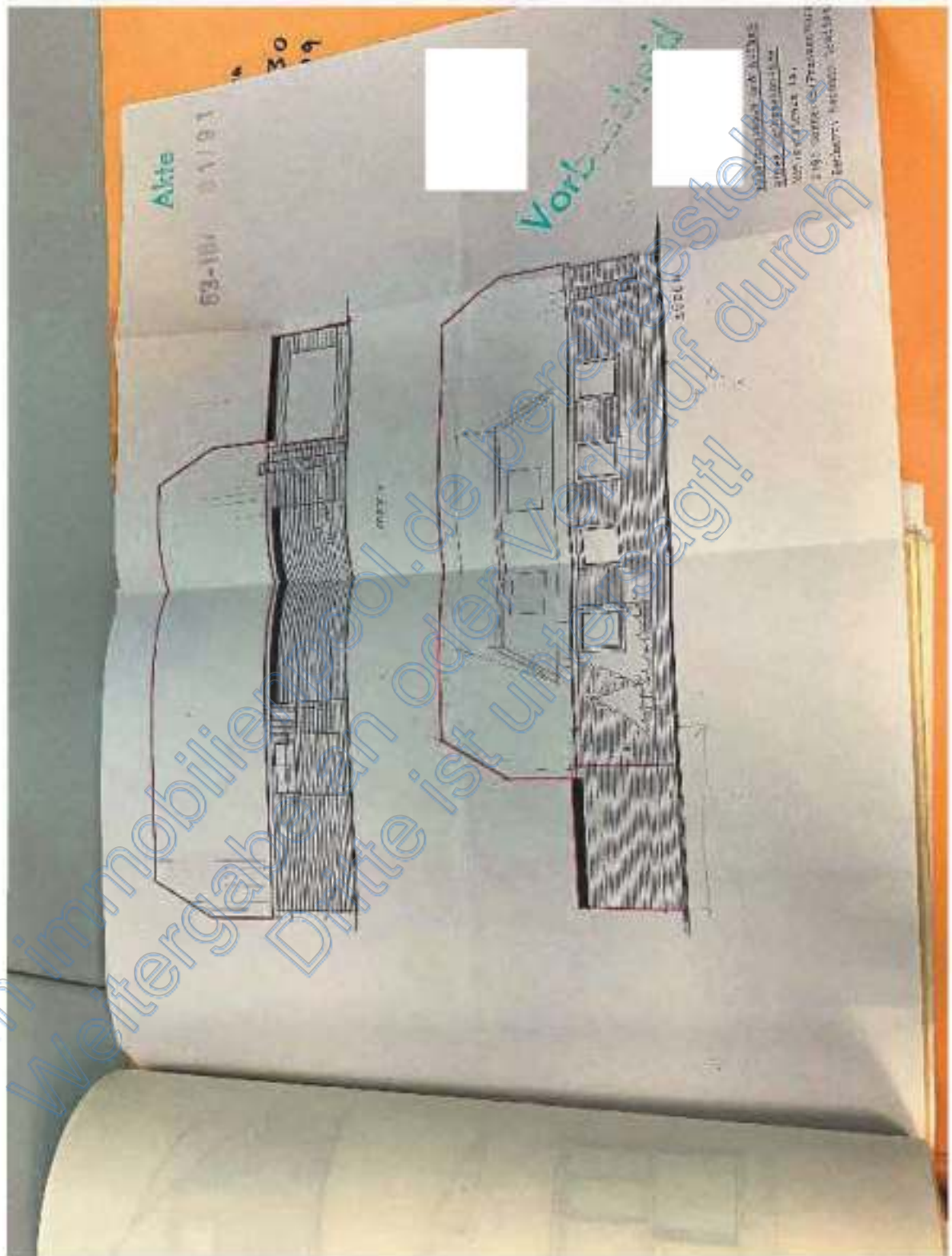
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5



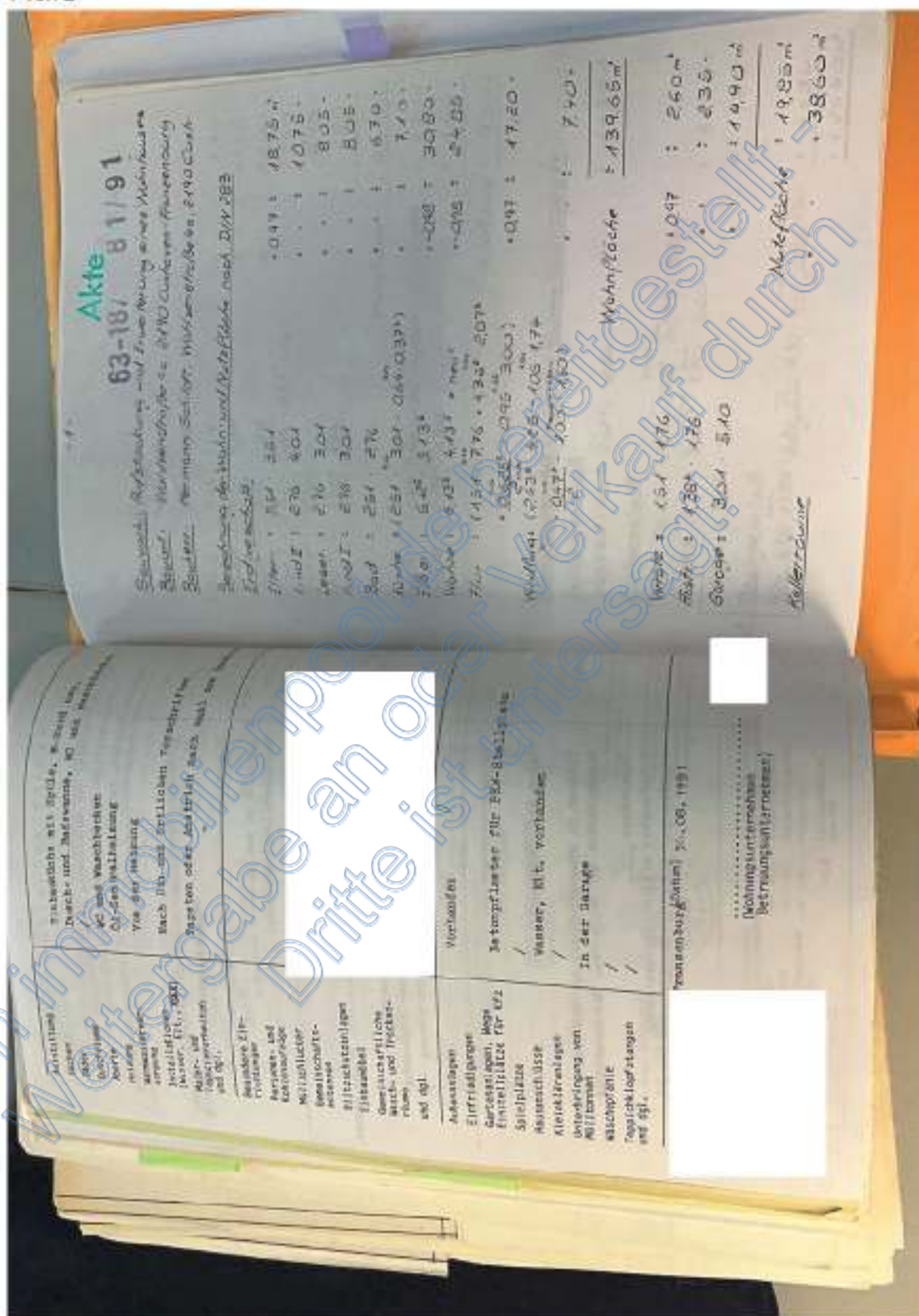
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2



Für den Wintergarten wurde pauschal eine Wohnfläche vom 18 m² angenommen.

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Akte	
Deckengeschob:	
Fenster: 4,57 · 3,70	· 16,97 · 16,20 m²
Tür: 4,00 · 2,08	· 8,32 · 12,45 m²
Bod: 2,63 · 2,88	· 7,57 · 7,40 m²
Tür: 4,50 · 3,28	· 14,63 · 14,05 m²
Wand: 5,15 · 4,20	· 21,63 · 21,00 m²
Fenster: 1,34 · 1,25 · 2,77 (125)	· 3,67 · 7,40 m²
Fenster: 1,50 · 6,15	· 9,23 · 8,95 m²
WC: 1,28 · 1,43	· 1,83 · 1,80 m²
	Wohnfläche: 89,25 m²
Rest: 1,40 · 5,40 · 1,59 · 0,25	· 0,97 · 7,70 m²
Wand: 1,28 · 1,30	· 1,66 · 1,60 m²
	Nutzfläche: 9,30 m²
Berechnung des umbaubaren Raumes nach DIN 277	
Keller geschob:	
(52,93 m² · 1,62 · 2,62) · 2,50	· 143,0 m²
Erdgeschoss:	
19,24 · 18,05 · 2,64 · 2,38 · 52,93 (325)	
· 52,93 · 2,75 · 3,62 · 7,70 · 3,00	· 579,0 m²
· 4,50 · 6,86 · 3,20	· 99,0 m²
Neu! Deckengeschob:	
9,24 · 4,95 · 17,85 · 520 · 170 · 930 · 440 · 223 · 130	· 443,0 m²
	· 1.264,0 m²

Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 15



Bild 1: Flur EG



Bild 2: Flur EG

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 15



Bild 3: Zimmer EG



Bild 4: Zimmer EG

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 15



Bild 5: Zimmer EG



Bild 6: Zimmer EG, aufgeweichtes Laminat

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 15



Bild 7: Zimmer EG



Bild 8: Zimmer EG

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 15



Bild 9: Wohnzimmer EG



Bild 10: Wohnzimmer EG

Anlage 8: Fotos

Seite 6 von 15



Bild 11: Wohnzimmer EG mit Blick in den Garten und Wintergarten



Bild 12: Blick in den Wintergarten

Anlage 8: Fotos

Seite 7 von 15



Bild 13: Kellertreppe



Bild 14: Wasserstand im Keller

Anlage 8: Fotos

Seite 8 von 15

Bild 15: Küche

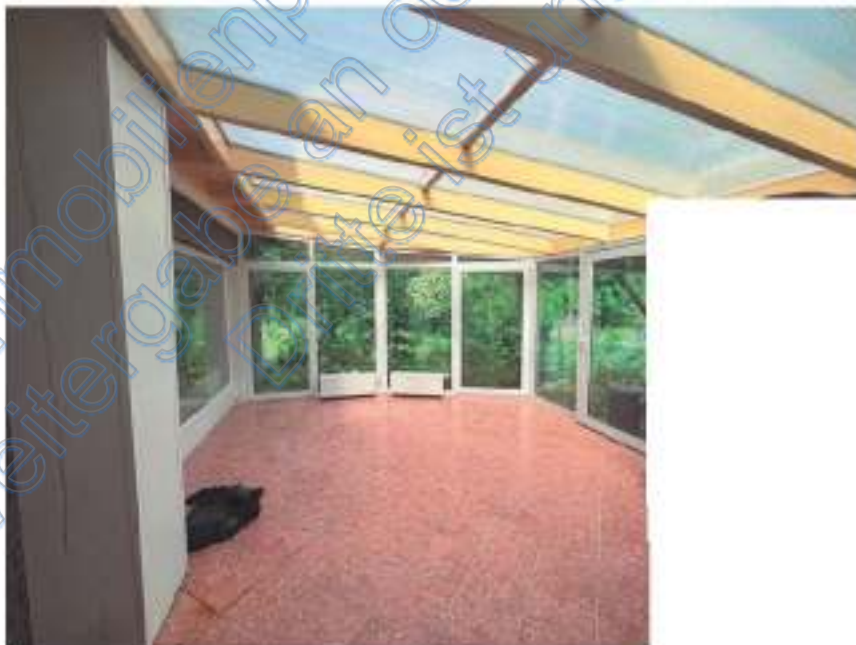


Bild 16: Wintergarten

Anlage 8: Fotos

Seite 9 von 15



Bild 17: Zimmer im EG



Bild 18: Zimmer im DG

Anlage 8: Fotos

Seite 10 von 15



Bild 19: Flur im DG



Bild 20: Zimmer im DG

Anlage 8: Fotos

Seite 11 von 15



Bild 21: Zimmer im DG



Bild 22: Bad im DG

Anlage 8: Fotos

Seite 12 von 15



Bild 23: Zimmer im DG



Bild 24: Zimmer im DG

Anlage 8: Fotos

Seite 13 von 15



Bild 25: Küche im DG



Bild 26: Zimmer im DG

Anlage 8: Fotos

Seite 14 von 15



Bild 27: Oberste Geschossdecke

Bild 28: Garage

Anlage 8: Fotos

Seite 15 von 15



Bild 29: Vorderansicht des Bewertungsobjekts