

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!**

Erstellt zu Auftragsreferenz 12 K 6/25

Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Wohnhaus mit Werkstattgebäude im Garten
Lange Straße 17, 27478 Cuxhaven



Verkehrswert (Marktwert), rd: **270.000 €**
zweihundertundsiebzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **23.07.2025**

Objektbesichtigung: 23.07.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeberin: Amtsgericht Cuxhaven
Deichstraße 12a, 27472 Cuxhaven

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 03.06.2025, Gutachten Nr. 283133 vom
10.09.2025, Textteil mit 36, Anlagen mit 29 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 4

Erstellt durch: Christian Rupprecht
Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien. Grundstückssachverständiger BDGS

1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1.1 Name des Gerichts

Amtsgericht Cuxhaven

1.2 Aktenzeichen

12 K 6/25

1.3 Antragssteller

aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt in diesem Gutachten keine Angaben hierzu

1.4 Antragsgegner

aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt in diesem Gutachten keine Angaben hierzu

1.5 Objekteigentümer

aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt in diesem Gutachten keine Angaben hierzu

2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 283133 vom 10.09.2025 –

2.1 Objektart

Einfamilienhaus

Wohnhaus mit Werkstattgebäude im Garten

2.2 Grundstück

Grundbuch: Altenbruch, Blatt 2103
Grundstücksgröße: 1.536 m²
Lagebewertung: Durchschnittliche Lage

2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 2 Hauptgebäude (zzgl. 1 Nebengebäude)
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
Nutz- & Wohnfläche: 150 m² Nfl., 150 m² Wfl.
Wohn- /Nutzfläche: 300 m²
Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1934 (fiktiv 1979, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 34 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

2.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 23.07.2025

Verkehrswert: 270.000 €

Verkehrswert / m²: 1.800 €/m² Nfl., 900 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **269.977 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 36 Seiten | Anlagen mit 29 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Antragssteller und Antragsgegner	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.	Lage	8
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
4.2	Lageplan – Flurkarte	9
4.3	Lagebeschreibung	10
5.	Wirtschaftliche Gegebenheiten	14
6.	Grundbuchstand	15
7.	Rechtliche Gegebenheiten	16
8.	Grundstück – Beschreibung	18
9.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	19

Abschnitt II – Wertermittlung

10.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	23
11.	Bodenwertermittlung	25
11.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	25
11.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	26
12.	Sachwertverfahren	27
12.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	27
12.2	Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 1	29
12.3	Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 2	32
12.4	Sachwertverfahren – Berechnung	34
13.	Schlussfolgerung	35

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	37
A2	Bodenrichtwert	45
A3	Gebäudepläne	48
A4	Gebäudepläne Nebengebäude	53
A5	Brutto-Grundfläche	56
A6	Wohn- /Nutzfläche	57
A7	Sachwertfaktor – Erläuterungen	58

A8	Amtliche Statistik zur Lage	59
A9	Rechtsgrundlagen	61
A10	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	63
A11	Glossarium	64
A12	Haftungsausschluss	65

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

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus (Wohnhaus mit Werkstattgebäude im Garten) in Cuxhaven. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 23.07.2025 – der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

3.2 Zweck der Bewertung

In der Zwangsversteigerungssache 12 K 6/25 soll der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs ermittelt werden.

Auftraggeberin ist Amtsgericht Cuxhaven.

3.3 Besichtigungstermin

Zu dem Ortstermin am 23.07.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 07.07.2025 fristgerecht eingeladen.

3.4 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 23.07.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend: Der Eigentümer mit Ehefrau und ich.

3.5 Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch mit den Anwesenden startete die Begehung des Objekts von innen. Vorab wurde die Erlaubnis zum Fotografieren eingeholt. Während des Termins wurden Fotos gemacht, um den Zustand und wichtige Details für die Bewertung festzuhalten. Danach sahen wir uns die Außenbereiche an.

3.6 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

3.7 Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte cursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

3.8 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag selbst genutzt.

3.9 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Wohnhaus mit Werkstattgebäude im Garten) bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1934 angegeben bzw. 2010 (Nebengebäude), und die Größe der Baukörper beträgt insgesamt rd. 394 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche).

3.10 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist eigengenutzt.

4. Lage

4.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Lange Straße 17, 27478 Cuxhaven

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

4.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



4.3 Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

4.3.1 Geografische Lage

Die Lage befindet sich in Altenbruch, einem Ortsteil von Cuxhaven. Altenbruch liegt an der Elbmündung und ist von Marschland geprägt. Die Nordsee ist in unmittelbarer Nähe. Die Lage ist somit durch die Nähe zum Wasser und zur Natur geprägt.

4.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Niedersachsen, in der Stadt Cuxhaven (Landkreis Cuxhaven). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Altenbruch. Die Fläche des Landkreises Cuxhaven beträgt 2.059 km². Die Fläche von Stadt Cuxhaven beträgt 162 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 49.697 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 307 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

4.3.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der Lagequalität des Standorts in Cuxhaven im Landkreis Cuxhaven, Niedersachsen, zeigt ein differenziertes Bild. Das durchschnittliche Einkommen in Cuxhaven beträgt 26.300 €, was unter dem deutschen Durchschnitt von 29.600 € liegt. Dieser Einkommensunterschied impliziert eine geringere Kaufkraft und einen potenziell niedrigeren Lebensstandard in Cuxhaven im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Cuxhaven ist mit 3,12 % etwas niedriger als die bundesweite Quote von 3,33 %. Dies indiziert eine stabile lokale Wirtschaft mit guten Beschäftigungsmöglichkeiten. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern liegt in Cuxhaven mit 0,43 % leicht unter dem deutschen Durchschnitt von 0,49 %. Die Sozialhilfeempfänger Quote ist mit 0,6 % etwas niedriger als der deutsche Durchschnitt von 0,63 %. Die genannten Daten stammen von (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, – Datenstand vom 31.12.2017).

Im Vergleich zum Bundesland Niedersachsen und zu Deutschland insgesamt positioniert sich Cuxhaven in Bezug auf das Einkommen unter dem jeweiligen Durchschnitt. Während die Arbeitslosenquote leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt, sind die Quoten der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und der Sozialhilfeempfänger ebenfalls etwas niedriger. Dies deutet auf eine insgesamt stabile soziale Situation hin, obwohl das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedriger ist.

4.3.4 Geschichte

Altenbruch hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort war früher ein wichtiger Umschlagplatz für Waren, die über die Elbe transportiert wurden. Die St.-Nicolai-Kirche in Altenbruch ist ein bedeutendes Baudenkmal und zeugt von der langen Geschichte des Ortes. In den letzten 50 Jahren hat sich Altenbruch von einem kleinen Fischerdorf zu einem Wohnort mit touristischer Bedeutung entwickelt.

4.3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung von Cuxhaven ist stark vom Tourismus und der Fischerei geprägt. In den letzten Jahren hat sich auch der Bereich der erneuerbaren Energien entwickelt. Die Nähe zum Hafen bietet zudem Potential für weitere wirtschaftliche Entwicklung.

4.3.6 Wichtige Infrastrukturprojekte

Aktuell sind keine größeren Infrastrukturprojekte in unmittelbarer Nähe bekannt, die den Wert der Immobilie wesentlich beeinflussen könnten. Mögliche zukünftige Projekte könnten der Ausbau des Hochwasserschutzes oder die Verbesserung der Verkehrsanbindung sein.

4.3.7 Entwicklungen in der Umgebung

Mögliche Entwicklungen, die den Wert der Immobilie steigern könnten, sind Investitionen in die Infrastruktur des Ortes, wie z.B. der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs oder die Schaffung neuer Freizeiteinrichtungen. Auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Region könnte sich positiv auf die Immobilienpreise auswirken. Darüber hinaus könnten Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes den Wert der Immobilie steigern.

4.3.8 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

4.3.9 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Es finden sich Wohnhäuser unterschiedlicher Baujahre und Stile, vereinzelt auch Gewerbebetriebe. Der Charakter ist überwiegend dörflich geprägt. Lärmimmissionen sind grundsätzlich vorhanden, da die Lange Straße eine Durchgangsstraße ist. Das Ausmaß hängt jedoch stark von der Tageszeit und der Verkehrsdichte ab. In den Morgen- und Abendstunden ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Geräuschen zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung der Lärmbelastung erfordert eine detaillierte Messung vor Ort.

4.3.10 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien der KVG Stade GmbH & Co. KG. Die Buslinien verbinden Altenbruch mit Cuxhaven und den umliegenden Orten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Taktfrequenz der Busse ist jedoch nicht optimal und sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

4.3.11 Nächste große Städte

Die nächstgelegenen größeren Städte sind: Cuxhaven (ca. 8 Kilometer westlich), Bremerhaven (ca. 50 Kilometer südwestlich) und Hamburg (ca. 110 Kilometer südöstlich).

4.3.12 Nächste Flughäfen

Die drei nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind: Flughafen Hamburg (ca. 110 Kilometer südöstlich), Flughafen Bremen (ca. 120 Kilometer südwestlich) und Flughafen Hannover (ca. 200 Kilometer südlich).

4.3.13 Gesundheitsversorgung

Die nächste Arztpraxis befindet sich in Altenbruch und ist fußläufig erreichbar. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Cuxhaven, etwa 10 Kilometer südwestlich.

4.3.14 Schulen und Kindergärten

In Altenbruch gibt es einen Kindergarten. Eine Grundschule befindet sich ebenfalls im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Cuxhaven und sind mit dem Bus erreichbar. Die Grundschule ist ca. 500 Meter entfernt, der Kindergarten ca. 300 Meter.

4.3.15 Einkaufsmöglichkeiten

In Altenbruch gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ein Supermarkt und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind vorhanden. Für einen größeren Einkauf empfiehlt sich eine Fahrt nach Cuxhaven.

4.3.16 Freizeitgestaltung

In Altenbruch gibt es einen Sportverein mit verschiedenen Angeboten. Die Nähe zum Deich und zum Wattenmeer bietet zudem Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur, wie z.B. Wandern, Radfahren und Wattwandern.

4.3.17 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Nähe zur Durchgangsstraße führt zu Lärmbelastungen, die die Wohnqualität beeinträchtigen können. Andererseits bietet die Lage eine gute Anbindung an die Infrastruktur des Ortes. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Die Nähe zum Deich und zum Wattenmeer bietet zudem Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Für Familien mit Kindern ist die Lage aufgrund der vorhandenen Infrastruktur grundsätzlich geeignet, jedoch sollte die Lärmbelastung bei der Entscheidung berücksichtigt werden. Eine abschließende Beurteilung der Wohnqualität erfordert eine individuelle Abwägung der Vor- und Nachteile.

5. Wirtschaftliche Gegebenheiten

– Beurteilung des Marktes und des objektspezifischen Marktpotentials –

5.1 Allgemeine Konjunkturlage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist angespannt. Die hohe Inflation, die steigenden Zinsen und die Energiekrise belasten die Wirtschaft. Die Stimmung ist gedrückt und viele Unternehmen sind pessimistisch. Die Bundesregierung versucht, mit Entlastungspaketen die Wirtschaft zu stützen, jedoch ist unklar, ob dies ausreichen wird, um eine Rezession zu verhindern. Die hohe Inflation führt zu Kaufkraftverlusten und belastet die Konsumausgaben. Die steigenden Zinsen verteuern Investitionen und belasten die Bauwirtschaft. Die Energiekrise führt zu höheren Produktionskosten und gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen. Insgesamt ist die konjunkturelle Lage in Deutschland sehr unsicher.

5.2 Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts

Die Stimmung am regionalen Immobilienmarkt ist am 23.07.2025 eher abwartend. Käufer sind aufgrund der gestiegenen Zinsen und der unsicheren Konjunktur zurückhaltend. Verkäufer sind teilweise noch nicht bereit, ihre Preisvorstellungen anzupassen. Beobachter gehen von einer Seitwärtsbewegung der Preise aus. Die Zinsentwicklung, die Konjunktur und die lokale Besonderheiten wie die Nähe zum Wattenmeer beeinflussen die Stimmung. Insgesamt herrscht eine gewisse Unsicherheit, die zu einer abwartenden Haltung bei allen Beteiligten führt.

5.3 Entwicklung der Immobilienpreise

Es gibt Anzeichen für stagnierende oder leicht fallende Immobilienpreise in der Region. Die gestiegenen Zinsen und die unsichere Konjunktur belasten die Nachfrage nach Immobilien. Verkäufer sind teilweise noch nicht bereit, ihre Preisvorstellungen anzupassen, was zu einer längeren Vermarktungsdauer führt. Es ist daher mit einer weiteren Abkühlung des Immobilienmarktes zu rechnen.

5.4 Lage auf dem Kapitalmarkt

Die Lage am Kapitalmarkt ist von Unsicherheit geprägt. Die Inflation ist weiterhin hoch, was die Europäische Zentralbank (EZB) zu einer restriktiven Zinspolitik zwingt. Die Leitzinsen wurden bereits mehrfach angehoben und es ist davon auszugehen, dass weitere Zinserhöhungen folgen werden. Dies führt zu steigenden Kapitalkosten für die Immobilienfinanzierung. Die Bauzinsen sind bereits deutlich gestiegen und es ist nicht zu erwarten, dass sie in naher Zukunft wieder sinken werden. Die steigenden Finanzierungskosten belasten die Nachfrage nach Immobilien und führen zu einer Verunsicherung bei Käufern und Investoren. Es ist daher mit einer weiteren Abkühlung des Immobilienmarktes zu rechnen.

6. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Cuxhaven –

6.1. Grundbuch von Altenbruch, Blatt 2103 zum Stand 16.06.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
3	Altenbruch	14	1.536	– gesamt –	1.536,0
		286/3	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					1.536,0

Abteilung I

Keine Angabe im Rahmen dieser Ausarbeitung.

Abteilung II

Eintragung Nr 7 zu Grundstück Nr 3: Nur lastend auf dem früheren 1/2 Anteil der Frau (Abt. I
Nr. 3 b) Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben beim Tode des befreiten Vorerben sind geb.
am , , geb. am , , geb. am und geb. am
.; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Eintragung Nr 8 zu Grundstück Nr 3: Ersatznacherben sind die Abkömmlinge des Nacherben. Die
Nacherbenstellung ist weder vererblich noch veräußerlich. Eingetragen am 04.08.2017.;
Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Eintragung Nr 9 zu Grundstück Nr 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (12 K 6/25).
Eingetragen am 15.04.2025.; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Abteilung III

Gemäß Auftraggeber keine wertbeeinflussenden Einträge.

7. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

7.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag selbst genutzt.

7.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Cuxhaven ist die Objektlage als Wohnbaufläche ausgewiesen.

7.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Lediglich die Klarstellungssatzung 2261 vom 08.09.2016, demnach liegt das Wertermittlungsobjekt im Innenbereich.

Die baurechtliche Beurteilung des Wertermittlungsobjekts erfolgt auf Grundlage des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Demnach ist ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, sofern es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die prägende Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine gesicherte Erschließung des Grundstücks ist hierbei eine zwingende Voraussetzung.

7.4 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Lange Straße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Lange Straße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

7.5 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

7.6 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Keine Übernahmen vorhanden Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

7.7 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

7.8 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 08.09.2025 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 2 (1 gering - 3 hoch)
- Erdbebenzone: keine Gef. (Intensität <6)
- Hochwasser Gefahrenklasse: GK 1 (keine Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK 1 (geringe Gefährdung)

8. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

8.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 1.536 m². Leicht hängig von der Straße abfallend. Hinten grenzt das Grundstück an den Altenbrucher Kanal.

8.2 Einfriedung

Einfache Einfriedung mit einfachen Holzzäunen.

8.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß schriftliche Auskunft vom 16.07.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

8.4 Immissionen

Es liegen keine Anhaltspunkte für Immissionen vor, die den Wert der Immobilie mindern könnten. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung bestätigt dies.

9. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

9.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

9.2 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Das Wohngebäude, Baujahr ca. 1934, in Massivbauweise wurde im Laufe der Zeit modernisiert, inklusive des Dachgeschossausbaus. Die letzten Maßnahmen liegen jedoch zeitlich zurück. Im Kellerbereich treten abschnittsweise Feuchtigkeitsprobleme auf, was auf eine nicht vollständig intakte Abdichtung schließen lässt. Im Obergeschoss befinden sich unrenovierte Räume ohne Wandputz und Bodenbeläge. Das Nebengebäude, in Holzrahmenbauweise, errichtet gemäß Baugenehmigung von 2006 und fertiggestellt 2010, dient als Werkstatt, Lager und zur Geräteunterbringung. Das Wohnhaus präsentiert sich insgesamt in solidem Zustand, zeigt aber altersbedingte Abnutzungserscheinungen an Fassade, Fenstern und Heizungsanlage. Sanitärbereiche und Elektroinstallationen wurden im Zuge der Modernisierungen erneuert bzw. angepasst. Der Dachgeschossausbau erfolgte fachgerecht und schuf zusätzlichen Wohnraum. Das Nebengebäude befindet sich in gutem Zustand, die Konstruktion ist solide und die Räumlichkeiten sind zweckmäßig. Die Holzfassade bedarf regelmäßiger Pflege. Insgesamt stellt das Objekt ein solides Wohnhaus mit Nebengebäude dar, wobei Modernisierungsbedarf hinsichtlich einzelner Bauteile und Anlagen besteht. Die Bausubstanz des Wohnhauses ist als wertbeständig einzustufen. Die durchgeführten Modernisierungen haben die Wohnqualität verbessert. Das Nebengebäude stellt eine sinnvolle Ergänzung dar. Bei der weiteren Nutzung sollten die altersbedingten Abnutzungserscheinungen berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, in absehbarer Zeit Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, um die Wohnqualität zu erhalten und zu steigern. Hierbei sollten insbesondere die Fassade, die Fenster und die Heizungsanlage berücksichtigt werden. Eine regelmäßige Wartung und Pflege des Nebengebäudes ist ebenfalls empfehlenswert, um die Lebensdauer der Holzkonstruktion zu verlängern.

9.3 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

9.4 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

9.5 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

9.6 Barrierefreiheit

Der Zugang zum Objekt ist nicht barrierefrei.

9.7 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Subjektive Wahrnehmung: Die Bewertung der Belichtungsverhältnisse ist zum Teil auch subjektiv. Manche Menschen empfinden Räume mit mehr natürlichem Licht als angenehmer, während andere es bevorzugen, die Lichtverhältnisse durch Jalousien oder Rollos individuell regulieren zu können

9.8 Besondere Bauteile

Beheizbarer Wintergarten mit Wohnraumqualität, Balkone bzw. Dachterrasse, Dachgauben.

9.9 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

9.10 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

9.11 Gebäude

Gebäudeart:	Verschiedene Gebäude		
Baujahr:	1934		
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	≈ 150 m ²	
	Nutzfläche:	≈ 150 m ²	
	Wohn-/Nutzfläche:	≈ 300 m ²	
	Brutto-Grundfläche:	≈ 317 m ²	
Geschosse:	Unter-, Erd, Ober- und Dachgeschoss		
Geschossdecken:	Holzbalkendecke		
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel		
Fassade:	Putzfassade		
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung		
Dach:	Walmdach – Ziegel, gedämmt		
Treppenhaus:	Holztreppe, dem Baujahr entsprechend		

9.12 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Gas, erneuert
Elektrotechnik:	Zählerschrank mit Kippsicherungen, FI-Schalter, durchschnittliche Ausstattung

9.13 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Fliesen, Teppichboden, Laminat, erneuert
Sanitäre Anlagen:	Durchschnittliche Ausstattung

9.14 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile:	Wintergartenanbau, Balkone bzw. Dachterrasse, Dachgauben
---------------------	--

9.15 Stellplatz

Stellplatz: Nicht vorhanden

9.16 Außenanlagen

Außenanlagen: Einfache Außenanlagen

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

10. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A10 –
-

10.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor-herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- 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 heran-zuziehen, 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.

10.2 Modellansätze der ImmoWertV

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) definiert die Restnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Diese Bestimmung unterstreicht die Bedeutung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Bewertung von Immobilien. Wird ein Gebäude umfassend modernisiert oder werden in der Wertermittlung anstehende Modernisierungen bereits berücksichtigt, so verlängert sich die nach der Regelfallformel ermittelte Restnutzungsdauer. Durch solche Maßnahmen, die beispielsweise zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnqualität oder zu Energieeinsparungen führen, wird das Gebäude gewissermaßen ,verjüngt.

10.3 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als einziges Verfahren eingesetzt.

10.4 Begründung der Verfahrenswahl

Das vorliegende Wertermittlungsobjekt, ein selbst genutztes Wohngebäude, wird primär im Sachwertverfahren analysiert. Diese Methode fokussiert auf die Substanz des Objekts, einschließlich der Herstellungskosten des Gebäudes und des Bodenwerts, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Wertminderungen. Da es sich um eine Eigennutzung handelt, steht nicht die Erzielung von Mieteinnahmen im Vordergrund, was das Sachwertverfahren zur ersten Wahl macht.

11. Bodenwertermittlung

11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

11.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

11.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

11.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

11.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

11.1.5 Beurteilung der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist deutlich größer als Richtwertgrundstück und muss sachverständig über einen Faktor angepasst werden. Es werden die Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug vom Gutachterausschuss Otterndorf angesetzt.

11.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

11.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 03200444 vom:	01.01.2025	23.07.2025
Bodenrichtwert / m²:	66,00 €	
Grundstücksgröße (m²):	700,00	1.536 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		1.536 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche (Ein- und	Wohnbaufläche (W)
Erschließungszustand:	Beitragsfrei	beitragsfrei
Ortsteil:	03200444	k. A.
Anzahl der Geschosse:	0	0
Grundstücksform:		k. A.
Bodenbeschaffenheit:		k. A.
Immissionen:		k. A.

11.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,010	0,940
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		61,43 €
Bodenwert des Grundstückes:		94.356 €

12. Sachwertverfahren

12.1 Grundsätze

– gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

12.1.1 Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

12.1.2 Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

12.1.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die typische technische und wirtschaftliche Lebensspanne eines Gebäudes (Anlage 1 ImmoWertV). Sie ist abhängig von der Gebäudeart und Konstruktion. Die GND dient als Grundlage zur Berechnung der altersbedingten Wertminderung und der Restnutzungsdauer.

12.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

12.1.5 Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl (Anlage 2 ImmoWertV) berücksichtigt wertsteigernde Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen. Punkte werden für verschiedene Modernisierungselemente (z.B. Dämmung, Fenster, Heizung) vergeben. Die Gesamtpunktzahl beeinflusst die Berechnung der Restnutzungsdauer. Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl durch Addition der Einzelpunkte beträgt 20 Punkte.

12.1.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre ein Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch genutzt werden kann. Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes ermittelt (§ 4 ImmoWertV). Durch Modernisierungen kann sich die RND verlängern (Anlage 2 ImmoWertV). Liegt das relative Alter (Alter des Gebäudes in Prozent der Gesamtnutzungsdauer) unterhalb bestimmter Schwellenwerte (siehe Tabelle in Anlage 2 ImmoWertV), so wird die Restnutzungsdauer linear anhand Gesamtnutzungsdauer und Alter ermittelt. Wenn das relative Alter die in der Tabelle der Anlage 2 genannten Schwellenwerte überschreitet, kommt eine differenziertere Formel zur Anwendung, die die Modernisierungspunktzahl berücksichtigt.

12.1.7 Außenanlagen

Gemäß § 37 ImmoWertV gehören zu den Außenanlagen die Grundstücksbereiche außerhalb von Gebäuden, die der Nutzung dienen oder das Erscheinungsbild prägen. Dazu zählen befestigte Flächen, Wege, Zäune, Gartenanlagen und ähnliches.

12.1.8 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Bewertungsfall wurde ein Sachwertfaktor von 0,82 herangezogen.

12.1.9 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem Produkt aus "vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor" und bildet die marktgerechte Grundlage für die weitere Wertermittlung. Nach dem standardisierten Verfahren gemäß ImmoWertV sind im Anschluß zum marktangepassten vorläufigen Sachwert ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Abschluss der Berechnung steht der Sachwert.

12.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

12.2 Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 1

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

12.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte zu Wohnhaus

Typ / Kategorie: 1.11 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1934

Brutto-Grundfläche: 317,0 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	192 €
Dächer:			100 %			15 %	125 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	92 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	92 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	92 €
Fußböden:			100 %			5 %	42 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	75 €
Heizung:			100 %			9 %	75 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	50 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							835 €
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							0,773
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.218 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 133,6. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,887.

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde der für den Wertermittlungsstichtag gültige Regionalfaktor des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) gemäß § 36 ImmoWertV angewandt.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

12.2.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	2,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		9,0

12.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	23.07.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1934
Baujahr, modifiziert:	1979
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	34 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 9 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 34 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1979 führen.

Rechenweg: $(a \cdot \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Gebäudealter} + c \cdot \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,4660 \cdot 80^2) / 80 - 1,0270 \cdot 80 + 0,9906 \cdot 80 \approx 34 \text{ Jahre}$. Als rechnerisches Gebäudealter ist maximal die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ansetzbar.

12.2.4 Wert der baulichen Anlagen (Wohnhaus)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Baukörper 1	317,0	1.218 €	386.106 €
Herstellungskosten:			386.106 €
Abzgl. Alterswertminderung ($57,5 \% = 1 - 34 \text{ J} / 80 \text{ J}$):			-222.011 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			164.095 €

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

12.3 Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 2

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

12.3.1 Ermittlung der Kostenkennwerte zu Gartenhaus/Werkstatt/Lager

Typ / Kategorie: 15.1 Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude

Baujahr: 2010

Brutto-Grundfläche: 77,0 m²

Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	40	40	40
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	970	1.165	1.430 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	223 €
Dächer:			100 %			15 %	146 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	107 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	107 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	107 €
Fußböden:			100 %			5 %	49 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	87 €
Heizung:			100 %			9 %	87 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	58 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							970 €
Anpassung Baupreisindex:							1,924
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.866 €
Gesamtnutzungsdauer:							40 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,00 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

134,7. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,924.

12.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag:	23.07.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	2010
Gesamtnutzungsdauer:	40 J
Restnutzungsdauer:	25 J

Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

12.4 Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

12.4.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Wohnhaus	386.106 €	-222.011 € 57,5 %	164.095 €
Gartenhaus/Werkstatt/Lager	143.682 €	-53.881 € 37,5 %	89.801 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			253.896 €

12.4.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	12.695 €
Wert der Außenanlagen:	12.695 €

12.4.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		253.896 €
	74,0%	
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		12.695 €
Bodenwert:	26,0%	94.356 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	360.947 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		0,82
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		295.977 €

12.4.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	295.977 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-16.000 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-10.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 23.07.2025:	269.977 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 12.4.3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Teilweise fehlende Fertigstellung, Räume im Obergeschoss teilw. ohne Putz und Fußboden. Mangelnde Wärmedämmung etc.

zu 12.4.3.: Anpassung wg. Bauschäden. Abdichtung des Kellers mangelhaft, Wände und Boden teilweise nass.

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

13.2 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 23.07.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 aus dem Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

270.000 €

zweihundertundsiebzigtausend Euro

13.3 Hinweis zur Verwendung

Dieses Verkehrswertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Ritterhude, den 10.09.2025

Christian Rupprecht

Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien. Grundstückssachverständiger BDGS

13.4 Definition des Verkehrswerts

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.



Nr. 1

Straßenansicht



Nr. 2

Eingangsbereich



Nr. 3

Rückansicht



Nr. 4

Rückansicht 2



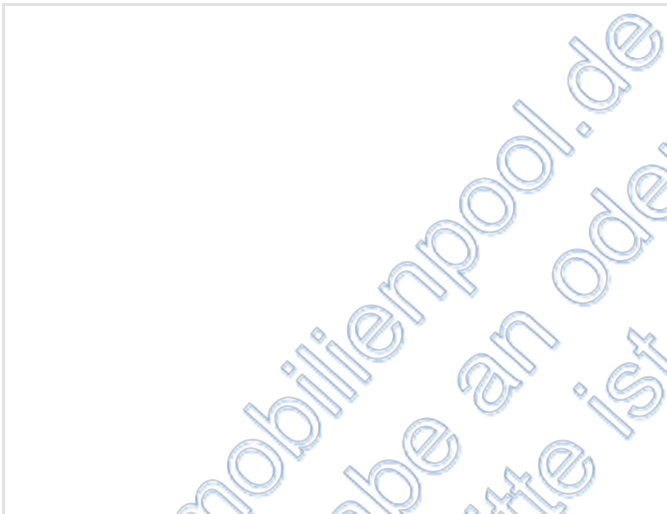
Nr. 5

Nebengebäude



Nr. 6

Nebengebäude



Nr. 7

Zustand Schlafzimmer 1



Nr. 8

Zustand Schlafzimmer 2



Nr. 9

Zustand Badezimmer (Hauptbad)



Nr. 10

Zustand Raum Obergeschoss unsaniert



Nr. 11

Wintergartenanbau



Nr. 12

Zustand Treppenhaus



Nr. 13

Zustand Badezimmer Dachgeschoss



Nr. 14

Zustand Keller (allgemein)



Nr. 15

Zustand Heizungsanlage



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 28.07.2025)

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

Seite 1 von 3



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



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

Seite 2 von 3



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



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

Seite 3 von 3

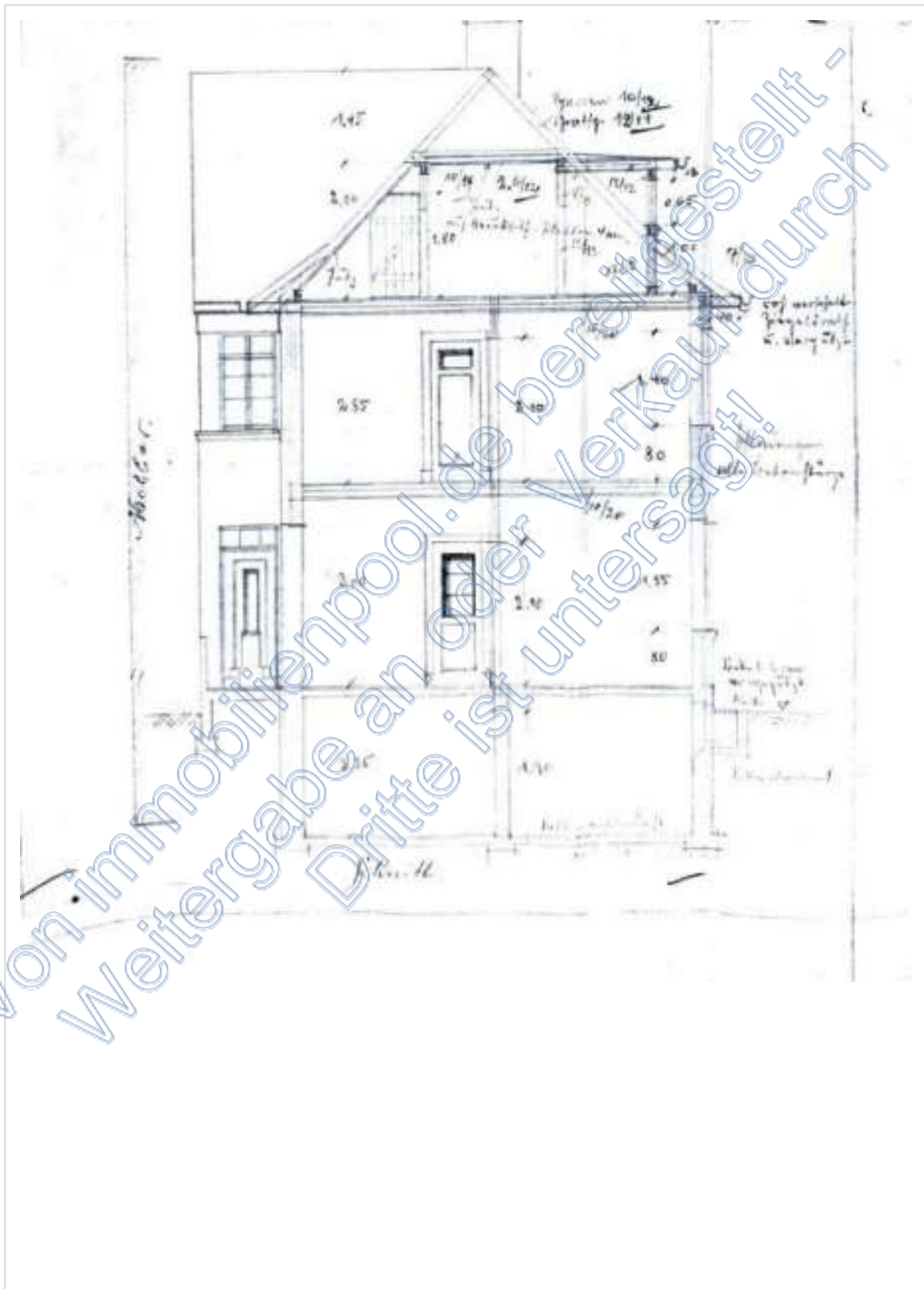
A3 Gebäudepläne

– Grundriss –



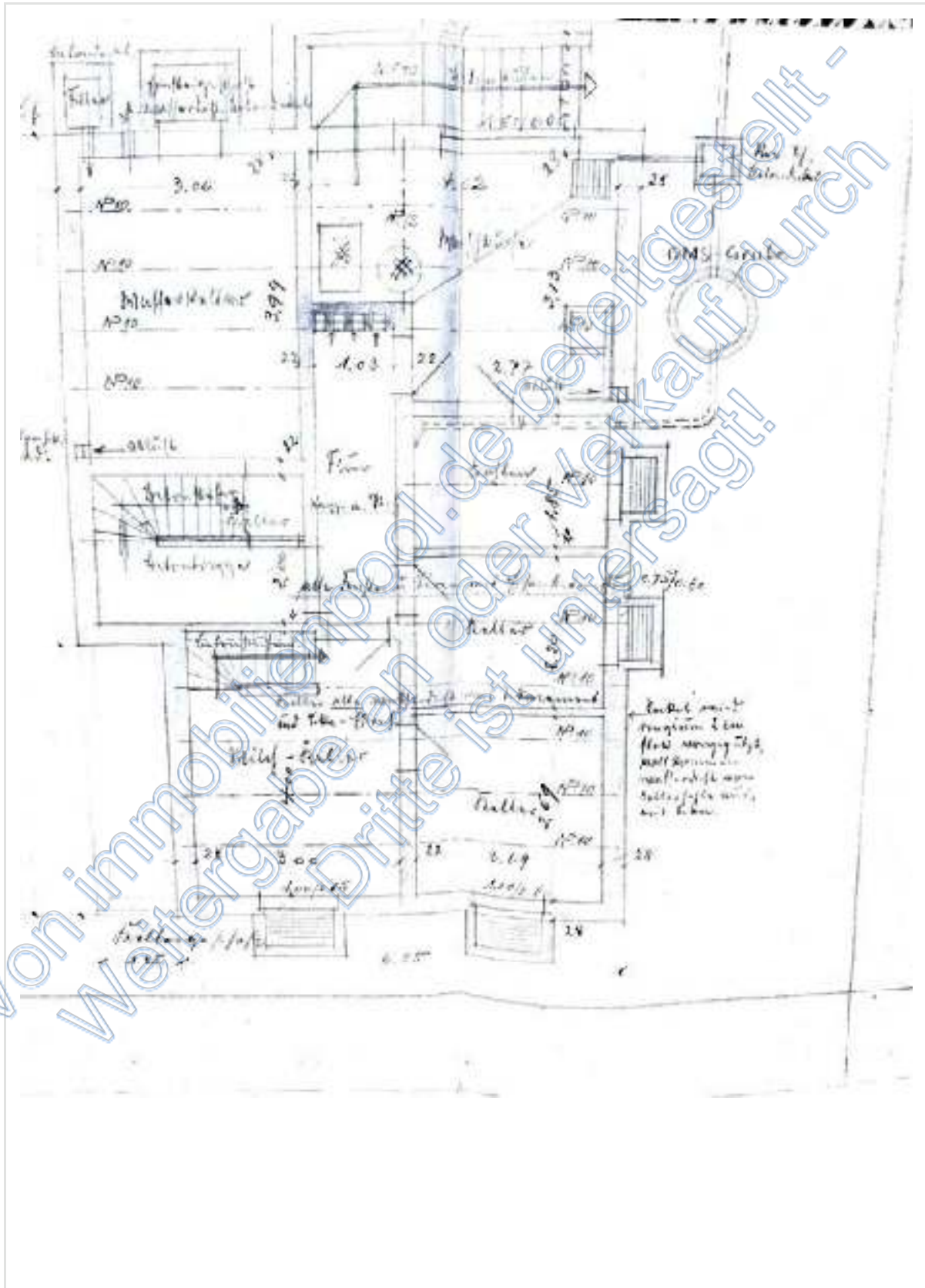
A3 Gebäudepläne

– Schnitt –



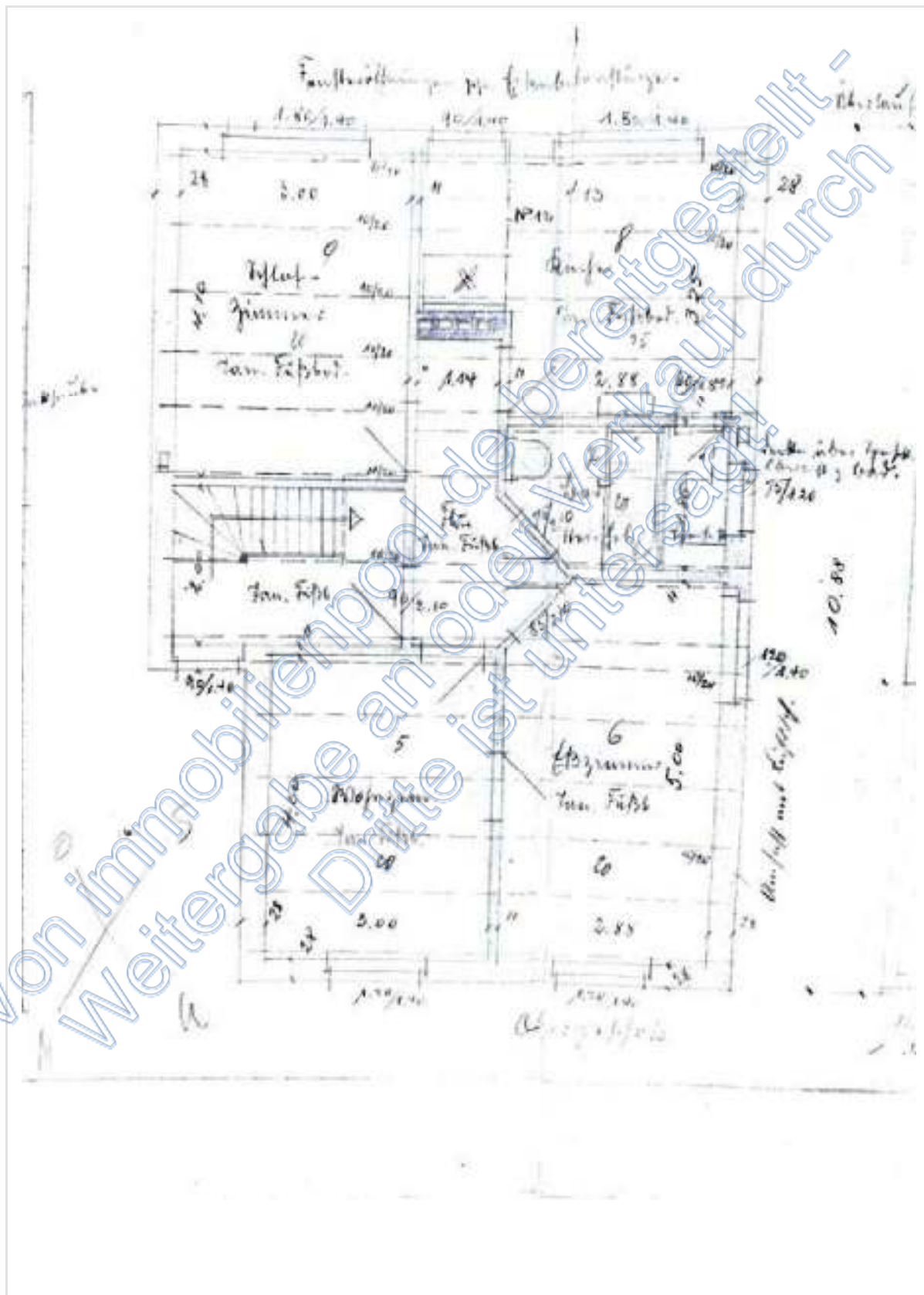
A3 Gebäudepläne

– Grundriss –



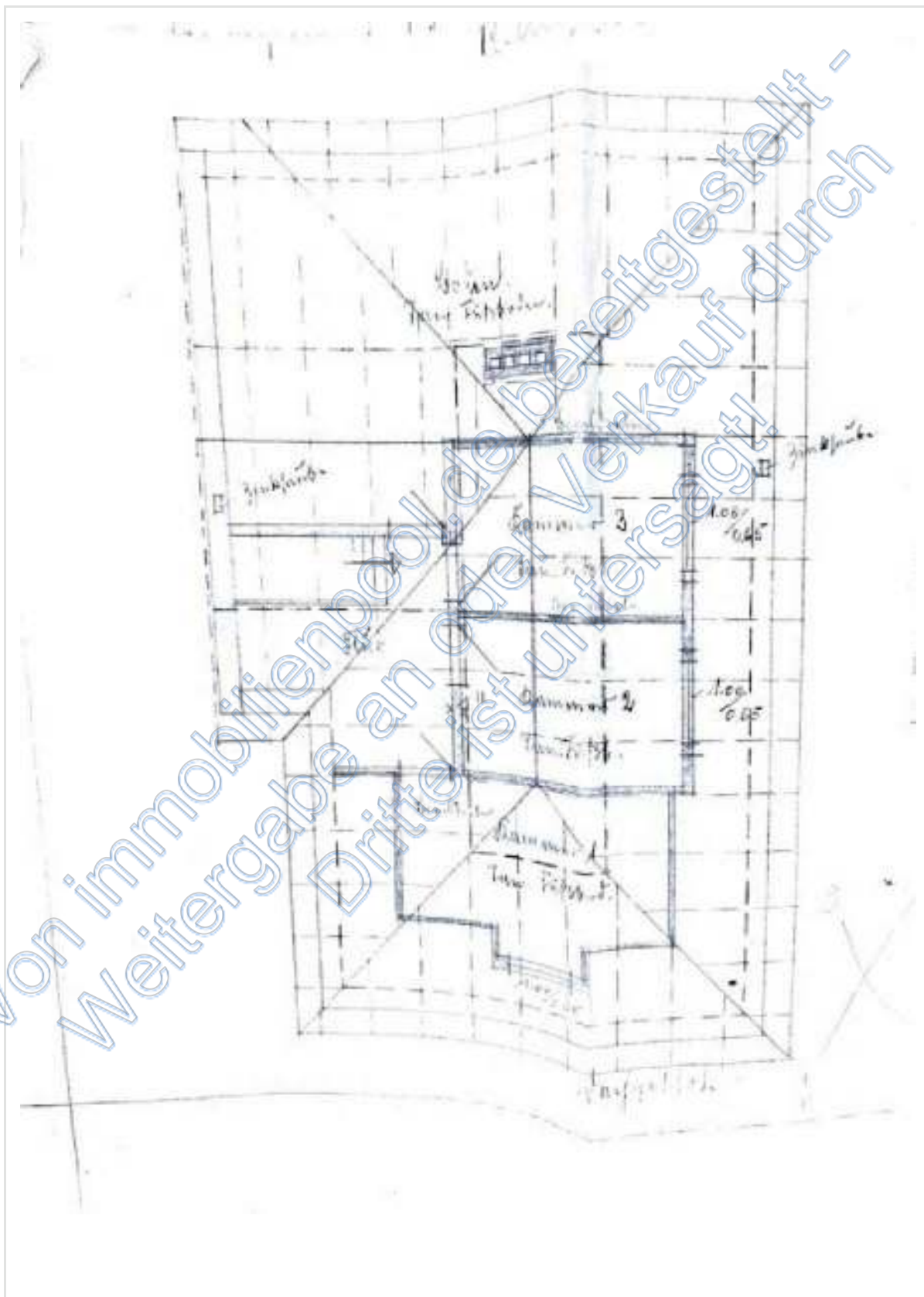
A3 Gebäudepläne

– Grundriss –



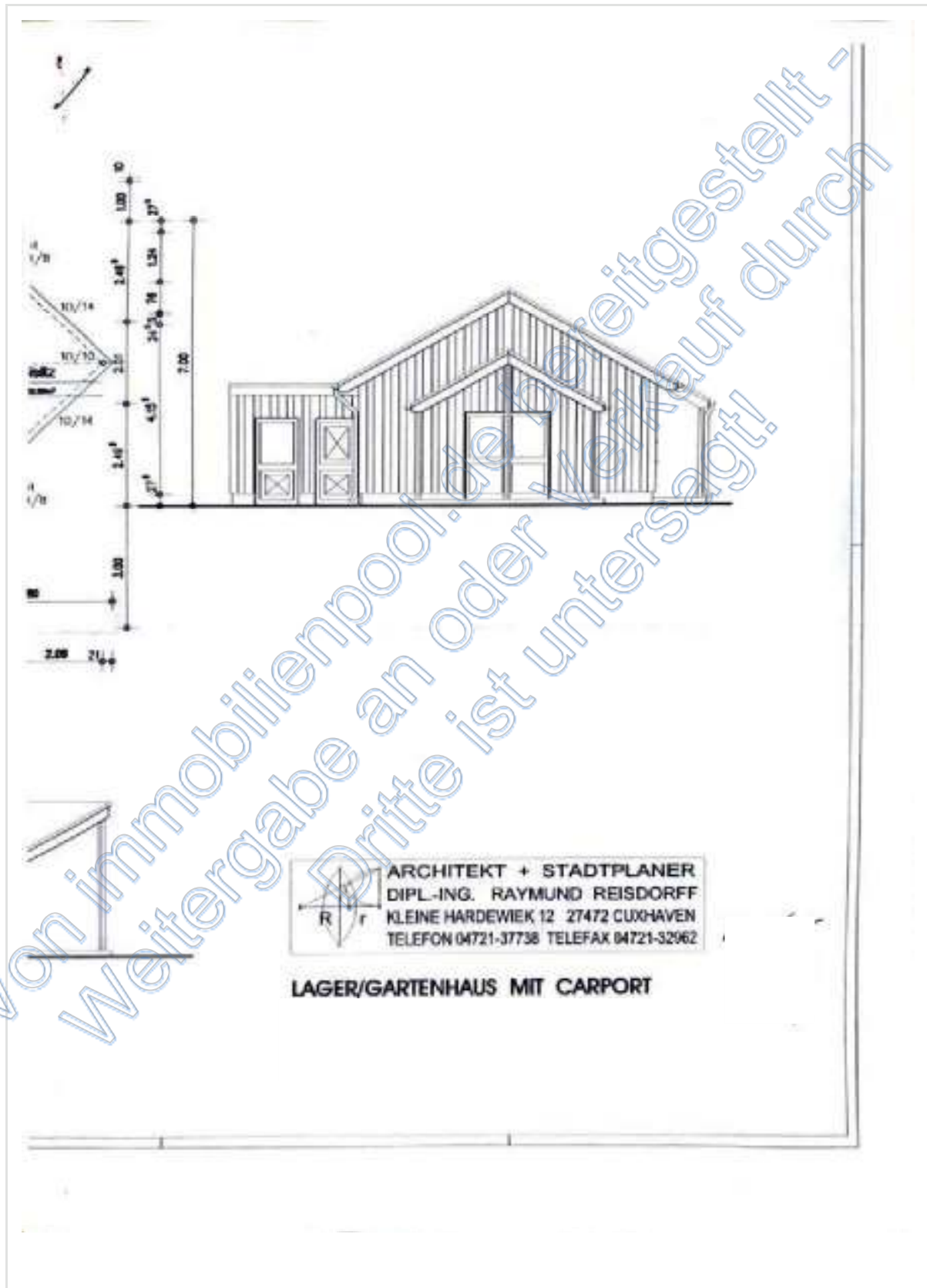
A3 Gebäudepläne

– Grundriss –

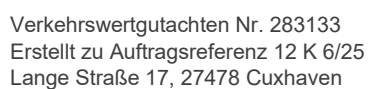


A4 Gebäudepläne Nebengebäude

– Ansicht –

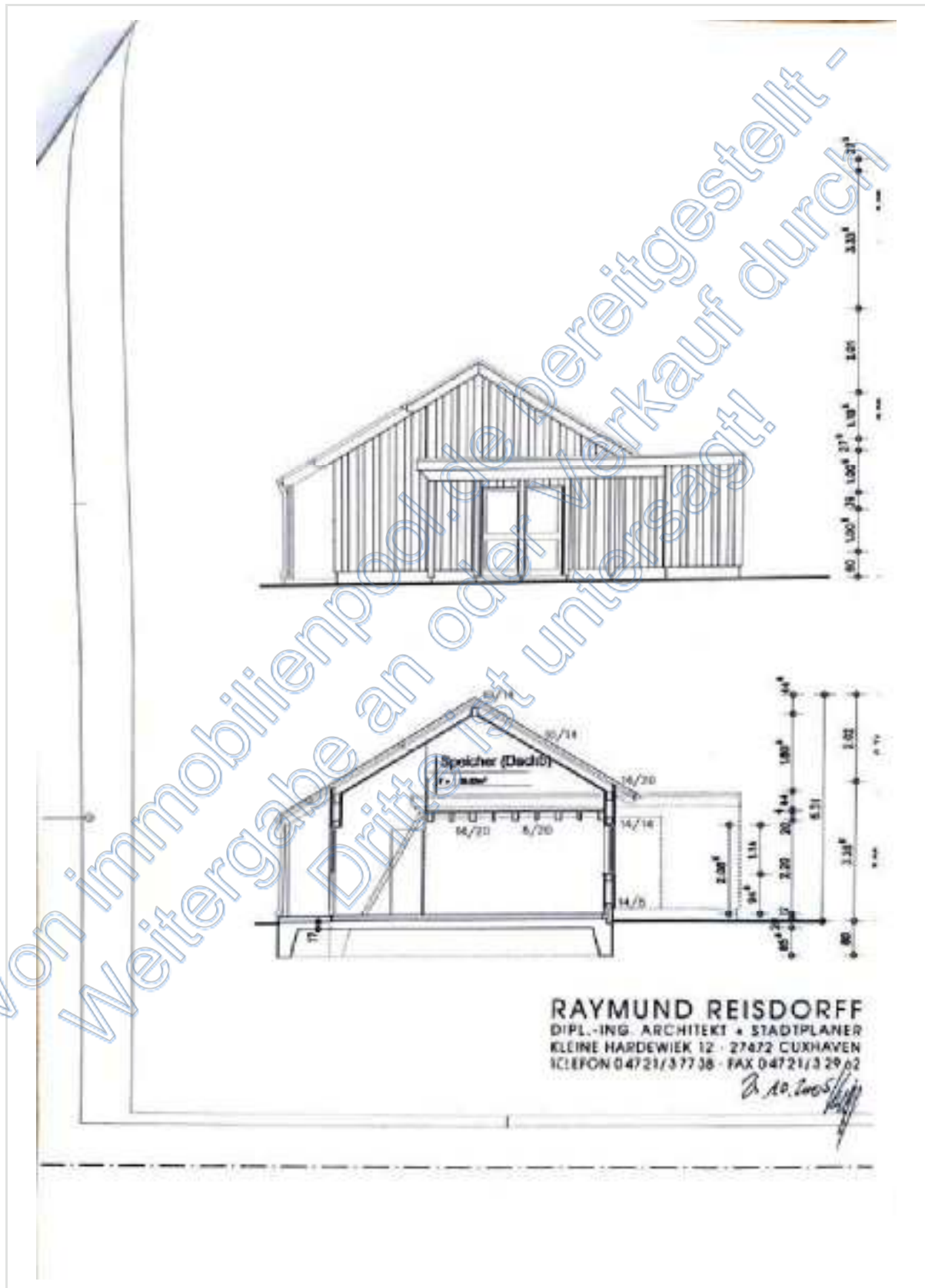


– Grundriss –



A4 Gebäudepläne Nebengebäude

– Schnitt –



A5 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Baukörper 1

Flächenbezeichnung		Flächenansatz				Fläche in m²
1	Untergeschoss, ca.:	1,00	x	10,88 m	x	6,85 m ≈ 74,5
1	Untergeschoss:	1,00	x	6,77 m	x	1,25 m ≈ 8,5
1	Erdgeschoss:	1,00	x	10,88 m	x	6,85 m ≈ 74,5
1	Erdgeschoss:	1,00	x	6,77 m	x	1,25 m ≈ 8,5
1	Obergeschoss:	1,00	x	10,88 m	x	6,85 m ≈ 74,5
1	Obergeschoss:	1,00	x	6,77 m	x	1,25 m ≈ 8,5
1	Dachgeschoss, ca.:	1,00	x	8,50 m	x	8,00 m ≈ 68,0
Zwischensumme Baukörper 1:						317,0
Summe aller aufgeführten Flächen:						317,0

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

A6 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Nfl.	Alle Ebenen ca	Keller und Anbau, sowie Gartenhaus/Werkstatt	150,00	100 %	150,0
Alle Ebenen ca:					150,0
Gesamte Nutzfläche:					150,0

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	Alle Ebenen ca		150,00	100 %	150,0
Alle Ebenen ca:					150,0
Gesamte Wohnfläche:					150,0
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:					300,0

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Obige Aufstellung basiert auf der Ableitung aus der Brutto-Grundflächenberechnung. Die Bauakte und die alten teilweise unleserlichen Bauzeichnungen und fehlenden Berechnungen ließen keine andere Möglichkeit.

A7 Sachwertfaktor – Erläuterungen

– Ausführungen zu den Berechnungen –

1. Bedeutung und Anwendung des Sachwertfaktors

Der Sachwertfaktor, auch Marktanpassungsfaktor genannt, dient dazu, den vorläufig ermittelten Sachwert einer Immobilie an die regionalen Marktgegebenheiten anzupassen und somit einen realistischeren Verkehrswert zu erhalten. Da der reine Sachwert objektspezifische Merkmale und die aktuelle Nachfrage nicht berücksichtigt, wird er mit dem Sachwertfaktor multipliziert.

2. Herkunft

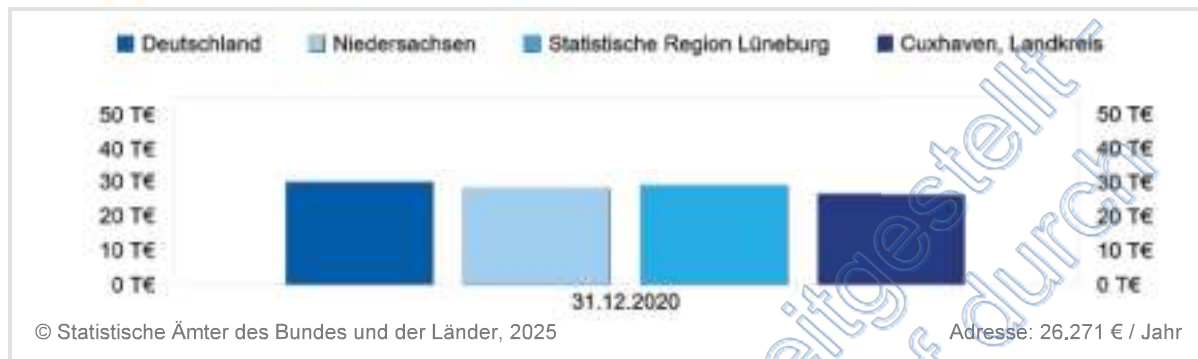
Dieser Faktor wird von Gutachterausschüssen auf Basis von Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte in der jeweiligen Region ermittelt und veröffentlicht. Seine Anwendung ermöglicht eine marktgerechte Bewertung, insbesondere für Immobilien, bei denen Vergleichs- oder Ertragswertverfahren weniger aussagekräftig sind.

A8 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Lange Straße 17, 27478 Cuxhaven –

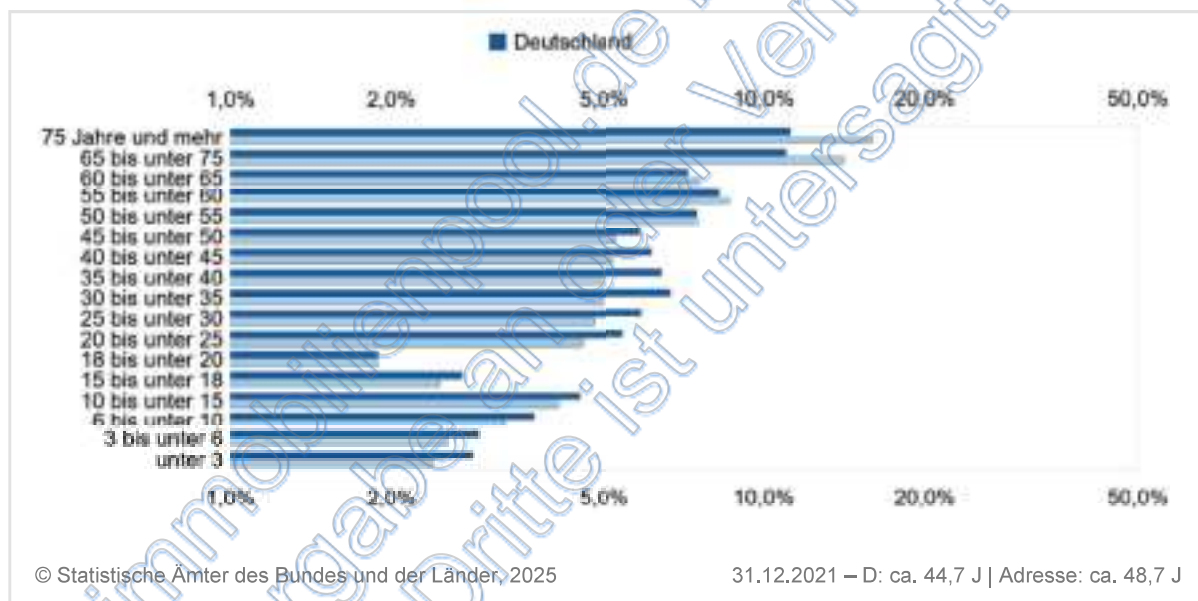
Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ -11,1 % unter Bundesdurchschnitt



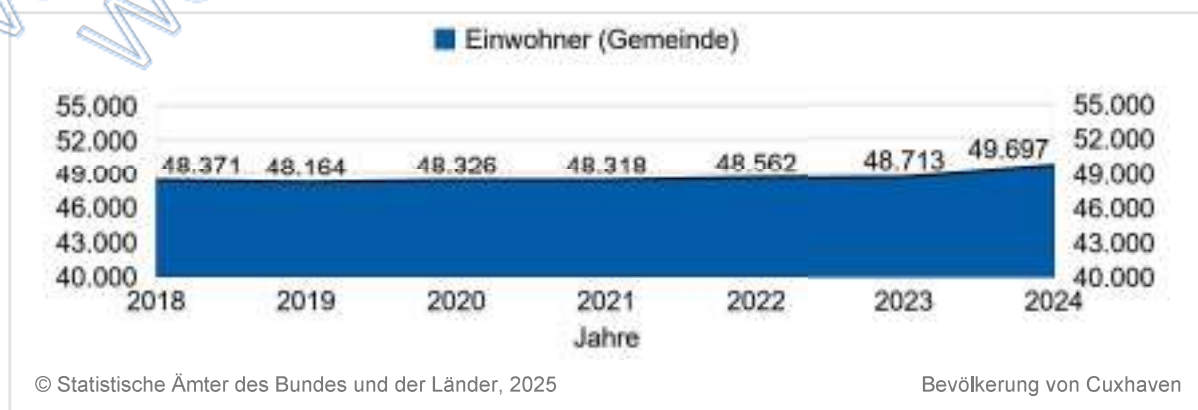
Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 4 Jahre über Bundesdurchschnitt

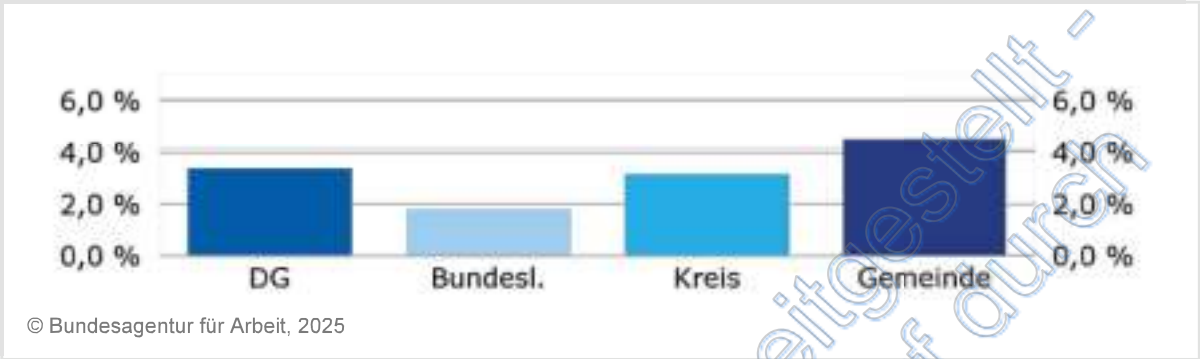


Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 3,08 % über acht Jahre

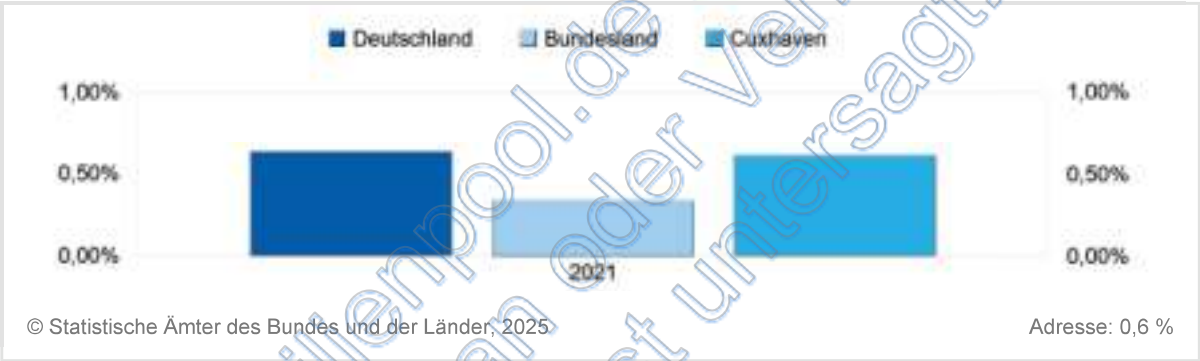


Arbeitslose | Quote in Proz.



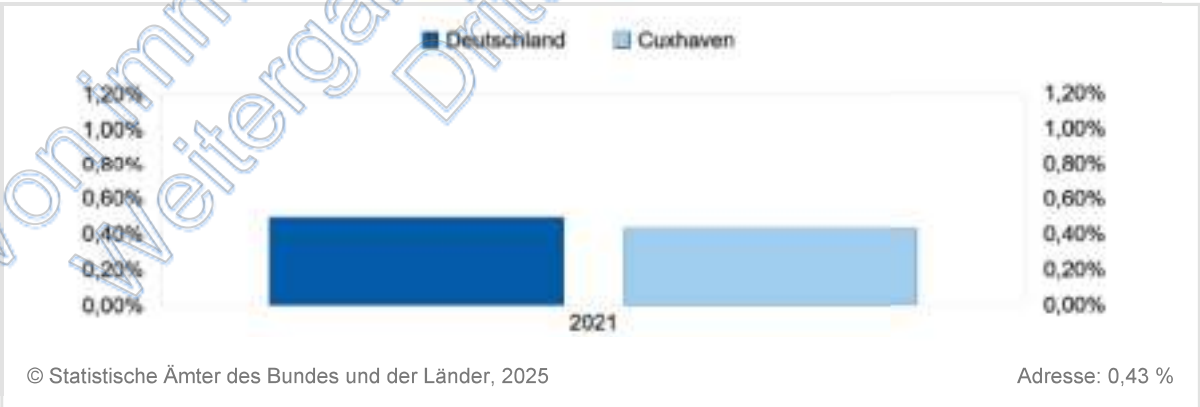
Sozialhilfe | Empfänger in Proz.

≈ -3,5 % unter Bundesdurchschnitt



Asylbewerbergesetz | Leistungsempfänger in Proz.

≈ -12 % unter Bundesdurchschnitt



A9 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Niedersächsische Bauordnung

(Bundesland: Niedersachsen) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A9 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A10 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
einziges Verfahren	nicht durchgeführt	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A11 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A12 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch der Auftraggeberin wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch die Auftraggeberin.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie von der Auftraggeberin benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die von der Auftraggeberin vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.