

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

**über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus  
Einfamilienhaus (rd. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Carport und Gerätekammer  
Johann-Hinrich-Schmelen-Str. 18, 27628 Hagen im Bremischen**

---



---

Verkehrswert (Marktwert), rd: **280.000 €**  
zweihundertundachtzigtausend Euro

---

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **15.10.2025**

Objektbesichtigung: 15.10.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland  
Debstedter Straße 17, 27607 Geestland

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 28.07.2025, Gutachten Nr. 6542-2025 vom  
11.11.2025, Textteil mit 42 Seiten, Anlagen mit 34 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 4

Erstellt durch: 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 Geestland

## 1.2 Aktenzeichen

9 K 14/25

## 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 r. 6542-2025 om 11.11.2025 –

---

### 2.1 Objektart

#### **Einfamilienhaus**

Einfamilienhaus (rd. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Carport und Gerätekammer

### 2.2 Grundstück

Grundbuch: Kassebruch, Blatt 482  
Grundstücksgröße: 1.107 m<sup>2</sup>  
Lagebewertung: Durchschnittliche Lage

### 2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Carport- und 2 Außenstellplätze  
Wohn- /Nutzfläche: 149,7 m<sup>2</sup> Wfl., 31,3 m<sup>2</sup> Nfl.  
Gesamtfläche: 181 m<sup>2</sup>  
Endenergieverbrauch: k. A.  
Baujahr: 2000  
Nutzungsdauer: 70 Jahre (GND), 45 Jahre (RND)  
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

### 2.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 15.10.2025  
**Verkehrswert: 280.000 €**  
Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 1.870 €/m<sup>2</sup> Wfl., 1.547 €/m<sup>2</sup> W-/Nfl.

### 2.5 Kennzahlen

Rohrertrag / Jahr: 15.785 €  
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 3.230 €  
Reinertrag / Jahr: 12.555 €  
Liegenschaftszinssatz: 3,80 % / Jahr

## Ergebnisübersicht fortfahrend

---

	<b>V r l u f i g</b>	<b>r b G</b>	<b>Endergebnis</b>
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	<b>2</b>	<b>.534 €</b>	<b>2 .534 €</b>
Rohertrag, Faktor:		17,7	<b>1</b>
Reinertrag, Faktor:		22,3	<b>22 3</b>
Ertragswert d. baul. Anlagen:		221.605 €	<b>3</b>
Bodenwert:		57.929 €	<b>20</b>

	<b>V r l u f i g</b>	<b>r b G</b>	<b>Endergebnis</b>
Sachwert (unterstützendes Verfahren):	<b>2</b>	<b>0.8 €</b>	<b>2 0.8 €</b>

### **usammenfassung der ertermittlung**

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

\* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

# Inhaltsübersicht

– Textteil mit 42 Seiten | Anlagen mit 34 Seiten –

---

## Ergebnisübersicht

1.	Antragssteller und Antragsgegner .....	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung .....	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....	7

## Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.	Lage .....	9
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps .....	9
4.2	Lagebeschreibung .....	10
5.	Wirtschaftliche Gegebenheiten .....	15
6.	Grundbuchstand .....	17
7.	Rechtliche Gegebenheiten .....	18
8.	Grundstück – Beschreibung .....	20
9.	Bauliche Anlagen – Beschreibung .....	21

## Abschnitt II – Wertermittlung

10.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	26
11.	Bodenwertermittlung .....	28
11.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze .....	28
11.2	Bodenwertermittlung – Berechnung .....	30
12.	Sachwertverfahren .....	31
12.1	Sachwertverfahren – Grundsätze .....	31
12.2	Einwertung Gebäude .....	34
12.3	Sachwertverfahren – Berechnung .....	36
13.	Ertragswertverfahren .....	37
13.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze .....	37
13.2	Jahresreinertrag .....	39
13.3	Ertragswertverfahren – Berechnung .....	41
14.	Schlussklärung .....	42

## Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild .....	43
A2	Objektbilder .....	44
A3	Bodenrichtwert .....	52
A4	Gebäudepläne .....	55
A5	Lage – Lageplan .....	59

A6	Brutto-Grundflüche .....	60
A7	ohn-/utzflüche .....	61
A8	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung ietangebote .....	62
A9	Vergleichspreise ietobjekte – achine-earning K .....	6
A10	Ermittlung der arktmiete .....	64
A11	Amtliche Statistik zur age .....	65
A12	iegeschafszinssatz – Erluterungen .....	67
A1	iegeschafszinssatz – Berechnung .....	69
A14	Bewirtschaftungskosten .....	70
A15	Umweltrisiko – Kartendarstellung .....	71
A16	Rechtsgrundlagen .....	72
A17	erermittlungs erfahren – schematische arstellung .....	74
A18	Glossarium .....	75
A19	Haftungsausschluss .....	76

### **3. Auftrag Besichtigung usammenfassung**

– Auftragsbeschreibung und ürdigung der Bewertungsergebnisse –

---

#### **3.1 Bewertungsauftrag**

Bewertet wird ein Einfamilienhaus (Einfamilienhaus (rd. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Carport und Gerätekammer) in Hagen im Bremischen. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 15.10.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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 weck der Bewertung**

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeber ist Amtsgericht Geestland.

#### **3.3 Besichtigungstermin**

Zu dem Ortstermin am 15.10.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 24.09.2025 fristgerecht eingeladen.

#### **3.4 utzung des Bewertungs bjekts**

Das Objekt ist vermietet.

#### **3.5 Besichtigungstermin**

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäÙe Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 15.10.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Die Bewohner des Einfamilienhauses  
, Auftragnehmer / Sachverständiger

#### **3. 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. kumente und nf rmati nen zur ertermittlung**

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.

### **3.8 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 kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

### **3.9 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen**

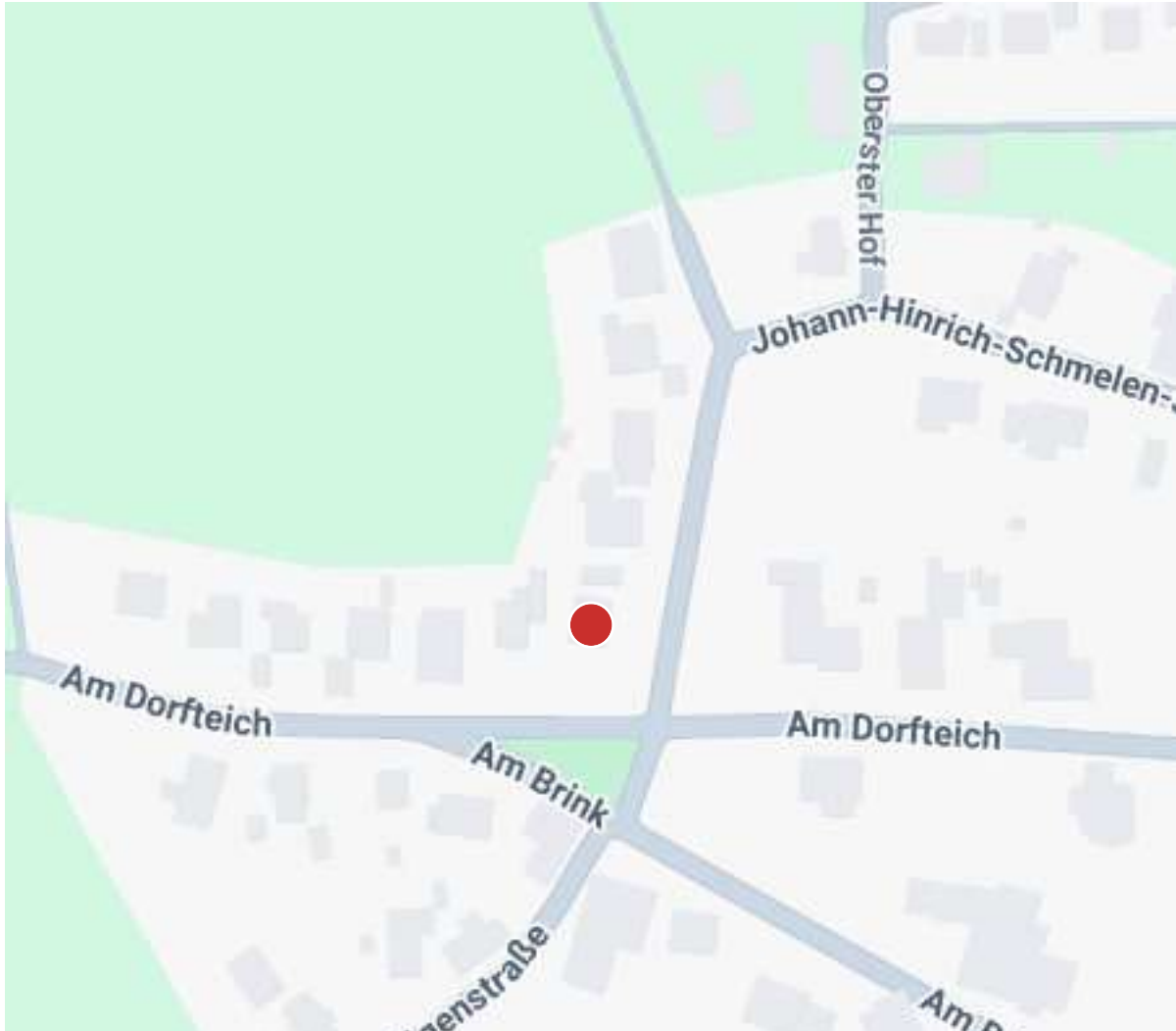
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Jahr 2000 in Holzrahmenbauweise errichteten Einfamilienhaus bebaut. Bei der Objektbesichtigung wurde festgestellt, dass sowohl die baulichen Anlagen als auch die Außenbereiche einen gewissen Instandhaltungs- und Pflegebedarf aufweisen. Der Gesamteindruck des Anwesens lässt auf einen nicht unerheblichen Unterhaltungsrückstand schließen, der sich im äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt. Die Gasheizungsanlage war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung außer Betrieb, da das Gas abgestellt wurde.

## 4. Lage

### 4.1 Kartendarstellung

– uelle Google Maps Abruf über A –

Hagen im Bremischen, Johann-Hinrich-Schmelen-Str. 18, 2728 Hagen im Bremischen



## 4.2 Lagebeschreibung

– Beurteilung der mikro- und makrolage –

---

### 4.2.1 Geografische Lage

Hagen im Bremischen liegt im Landkreis Cuxhaven, eingebettet in eine überwiegend ländliche Landschaft zwischen den Großstädten Bremen im Süden und Bremerhaven im Nordwesten. Die Gemeinde profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesautobahn A27, welche eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden urbanen Zentren ermöglicht. Die Region ist charakterisiert durch weite Felder, kleinere Siedlungsgebiete und eine geringe Bevölkerungsdichte, was eine ruhige Wohnatmosphäre schafft. Die Lage zur Nordseeküste, etwa 100 Kilometer entfernt, bietet zudem vielfältige Erreize und Möglichkeiten und trägt zur Attraktivität des Standortes bei.

### 4.2.2 Fakten zur Makrolage

Das Ortsermittlungsbereich liegt im Bundesland Niedersachsen, in der Gemeinde Hagen im Bremischen Landkreis Cuxhaven. Die Straße des Ortes liegt im Ortsteil Kassebruch. Die Fläche des Landkreises Cuxhaven beträgt 2.059 km<sup>2</sup>. Die Fläche von Hagen im Bremischen beträgt 197 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2024 insgesamt 10.705 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 54 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als dünn besiedelt.

### 4.2.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der Kennzahlen für die Region Hagen im Bremischen, im Landkreis Cuxhaven in Niedersachsen gelegen, offenbart spezifische Merkmale im Vergleich zu den Bundeswerten. Die Arbeitslosenquote in der Region beträgt 3,12 %, was unter dem Bundesdurchschnitt von 3,33 % liegt. Ebenso verzeichnen die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern mit 0,43 % und die Sozialhilfeempfänger Quote mit 0,60 % niedrigere Werte als die nationalen Durchschnitte von 0,49 % beziehungsweise 0,63 %. Ein signifikanter Unterschied besteht jedoch beim durchschnittlichen Einkommen. Mit 26.300 € pro Jahr liegt dieses in Hagen im Bremischen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 29.600 €. Dieser Wert ist ein zentraler Indikator für die wirtschaftliche Lage der Region. Die geringere Besiedlungsdichte der Region Hagen im Bremischen, charakterisiert als 'dünn', prägt das sozioökonomische Umfeld. Die Region Hagen im Bremischen, als Teil des Bundeslandes Niedersachsen, zeigt im Vergleich zu Deutschland eine tendenziell bessere Lage bei den sozialen Indikatoren, jedoch ein geringeres Einkommensniveau. (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2024)

### 4.2.4 Geschichte

Die Geschichte von Hagen im Bremischen ist tief in der ländlichen Entwicklung Norddeutschlands verwurzelt und reicht bis ins Mittelalter zurück. Ursprünglich als landwirtschaftlich geprägte Siedlung entstanden, entwickelte sich der Ort über Jahrhunderte hinweg zu einem regionalen Zentrum für die umliegenden Dörfer. In den letzten 25 Jahren hat sich Hagen im Bremischen von einer rein agrarischen Struktur zu einer Wohngemeinde mit wachsender Bedeutung für Pendler gewandelt, die die Ruhe des ländlichen Raumes schätzen, aber in den nahegelegenen Städten arbeiten. Die historische Bausubstanz ist teilweise erhalten geblieben und prägt das Ortsbild.

#### **4.2.5 Wirtschaftliche Entwicklung**

Die wirtschaftliche Entwicklung von Hagen im Bremischen in den letzten 25 Jahren war geprägt von einem Strukturwandel weg von der dominanten Landwirtschaft hin zu einer stärkeren Ausrichtung auf den Dienstleistungssektor und das lokale Handwerk. Viele Einwohner pendeln in die Wirtschaftsräume Bremen und Bremerhaven, was die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort macht. Kleinere Gewerbegebiete haben sich etabliert, die Arbeitsplätze im lokalen Umfeld schaffen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf hat die Nahversorgung verbessert und die lokale Wirtschaft gestärkt, wodurch die Abhängigkeit von der Landwirtschaft reduziert wurde.

#### **4.2.6 Wichtige Infrastrukturprojekte**

In den letzten 25 Jahren wurden in Hagen im Bremischen verschiedene Infrastrukturprojekte realisiert, die zur Attraktivität der Gemeinde beigetragen haben. Dazu zählen insbesondere der Ausbau und die Modernisierung des Straßennetzes, um die Anbindung an die Bundesautobahn A27 weiter zu optimieren. Auch im Bereich der digitalen Infrastruktur gab es Fortschritte durch den Ausbau von Breitbandnetzen, was die Standortqualität für private Haushalte und kleinere Unternehmen verbessert hat. Zudem wurden Investitionen in die kommunale Daseinsvorsorge getätigt, wie die Sanierung von Schulen und Kindergärten, um die Lebensqualität zu erhöhen.

#### **4.2.7 Entwicklungen in der Umgebung**

Potenzielle Wertsteigerungen für Immobilien in Hagen im Bremischen könnten sich aus einer weiterhin positiven demografischen Entwicklung im Umland ergeben, insbesondere durch Zuzug von Familien aus den Ballungsräumen. Eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch Taktverdichtungen oder neue Linienführungen, würde die Attraktivität des Standortes erhöhen. Auch die weitere Stärkung der lokalen Infrastruktur, etwa durch neue Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeiteinrichtungen, könnte den Wert positiv beeinflussen. Die fortgesetzte Attraktivität als Pendlergemeinde ist ein wichtiger Faktor für die Wertentwicklung.

#### 4.2.8 Umgebungsbeschreibung Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte

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

#### 4.2. Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung an der Johann-Hinrich-Schmelen-Straße 18 in Kassebruch ist primär durch Einfamilienhäuser und vereinzelt landwirtschaftliche Flächen geprägt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Bebauung ist überwiegend aufgelockert und von Grünflächen umgeben. Es gibt keine Anzeichen für gewerbliche Betriebe oder Infrastruktur, die zu nennenswerten Emissionen führen könnten. Die Geräuschkulisse ist typisch für eine ländliche Wohngegend, dominiert von Umgebungsgeräuschen wie Vogelgezwitscher oder gelegentlichem landwirtschaftlichem Verkehr. Emissionen sind gering.

#### **4.2.10 Nächste große Städte**

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Bremerhaven, welche sich etwa 18 Kilometer nordwestlich befindet, und Bremen, das ungefähr 35 Kilometer südlich liegt. Cuxhaven ist in nördlicher Richtung in einer Entfernung von circa 55 Kilometern erreichbar. Oldenburg befindet sich etwa 65 Kilometer südwestlich. Hamburg, eine weitere bedeutende Metropole, liegt ungefähr 110 Kilometer in ost-nordöstlicher Richtung. Diese Städte sind über die Bundesautobahn A27 gut angebunden und bieten vielfältige Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten, die für die Bewohner der Region von Bedeutung sind.

#### **4.2.11 Nächste Flughäfen**

Die drei nächstgelegenen Flughäfen, die internationale Linienflüge anbieten, sind der Flughafen Bremen (BRE), der sich etwa 40 Kilometer südlich befindet. Der Flughafen Hamburg (HAM) liegt in einer Entfernung von ungefähr 110 Kilometern in ost-nordöstlicher Richtung. Der dritte relevante Flughafen ist der Flughafen Hannover (HAJ), welcher circa 140 Kilometer südöstlich gelegen ist. Alle drei Flughäfen sind über das gut ausgebaute Straßennetz, insbesondere die Bundesautobahnen, erreichbar und bieten eine breite Palette an nationalen und internationalen Flugverbindungen.

#### **4.2.12 Gesundheitsversorgung**

Die medizinische Grundversorgung für den Ortsteil Kassebruch und die Johann-Hinrich-Schmelen-Straße 18 wird hauptsächlich im Zentrum von Hagen im Bremischen sichergestellt. Dort befinden sich mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte, etwa 4 Kilometer südwestlich der Adresse. Diese sind mit dem Auto in etwa 5 bis 10 Minuten oder mit den lokalen Buslinien erreichbar. Fachärzte und Krankenhäuser, wie das Klinikum Bremerhaven-Reinkenheide, sind in Bremerhaven angesiedelt, welches etwa 18 Kilometer nordwestlich liegt und mit dem Auto über die Bundesstraße B6 oder die A27 in etwa 20 Minuten zu erreichen ist.

#### **4.2.13 Schulen und Kindergärten**

In Kassebruch selbst gibt es keine Schulen oder Kindergärten. Die nächstgelegene Grundschule, die Grundschule Hagen im Bremischen, befindet sich im Zentrum von Hagen im Bremischen, etwa 4 Kilometer südwestlich der Adresse. Sie ist mit dem Bus oder dem Auto in etwa 5 bis 10 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen, wie die Oberschule Hagen im Bremischen, liegen ebenfalls im Hauptort. Kindergärten, wie der Kindergarten Hagen im Bremischen, sind ebenfalls im Zentrum von Hagen im Bremischen angesiedelt, etwa 4 Kilometer südwestlich, und sind mit dem Auto oder dem Bus gut zu erreichen, was eine gewisse Planung erfordert.

#### **4.2.14 Einkaufsmöglichkeiten**

Direkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kassebruch nicht vorhanden. Die Bewohner der Johann-Hinrich-Schmelen-Straße 18 müssen für ihre Einkäufe das Zentrum von Hagen im Bremischen aufsuchen. Dort befinden sich Supermärkte wie Edeka und Aldi, Drogeriemärkte sowie kleinere Fachgeschäfte. Diese sind etwa 4 Kilometer südwestlich gelegen und mit dem Auto in etwa 5 bis 10 Minuten oder mit den lokalen Buslinien erreichbar. Für größere Einkäufe oder spezialisierte Produkte bieten sich die Städte Bremerhaven, etwa 18 Kilometer nordwestlich, oder Bremen, etwa 35 Kilometer südlich, an.

#### **4.2.15 Freizeitgestaltung**

Hagen im Bremischen bietet eine vielfältige Auswahl an Sportvereinen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, die das Gemeinschaftsleben stärken. Der größte Sportverein, der TSV Hagen, bietet ein breites Spektrum an Aktivitäten von Fußball über Turnen bis hin zu Tennis. Darüber hinaus gibt es Reitvereine, Schützenvereine und Angelvereine, die den ländlichen Charakter der Region widerspiegeln. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Zahlreiche Freiwillige Feuerwehren und andere ehrenamtliche Organisationen tragen ebenfalls zur aktiven Freizeitgestaltung bei und fördern den Zusammenhalt.

#### **4.2.16 Beurteilung der Wohnlage**

Die Wohnlage an der Johann-Hinrich-Schmelen-Straße 18 in Kassebruch ist als sehr familienfreundlich und ruhig einzuschätzen. Die geringe Verkehrsdichte und die ländliche Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien mit Kindern. Die Abwesenheit von Lärmimmissionen trägt maßgeblich zur Attraktivität bei. Die Nähe zur Natur ermöglicht vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Allerdings ist für die Erledigung des täglichen Bedarfs, den Besuch von Schulen oder Ärzten sowie für kulturelle Angebote die Nutzung eines Kraftfahrzeugs erforderlich, da diese Einrichtungen nicht fußläufig erreichbar sind.

## 5. Wirtschaftliche Gegebenheiten

– Beurteilung des Markt und des objektspezifischen Marktpotentials –

---

### 5.1 Allgemeine Konjunkturlage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist seit 2022 von einer spürbaren Eintrübung geprägt, die sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen könnte. Hohe Inflationsraten, gestiegene Energiepreise und geopolitische Unsicherheiten belasten die Konsumstimmung und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Dies führt zu einer allgemeinen Verunsicherung, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirkt. In der Region um Hagen im Bremischen sind Anzeichen einer Stabilisierung der Immobilienpreise erkennbar, nach einer Phase starken Wachstums. Ein deutlicher Rückgang der Preise ist derzeit nicht flächendeckend zu beobachten, jedoch hat sich die Dynamik des Preisanstiegs merklich erlangsamt. Es gibt Tendenzen zu einer Seitwärtsbewegung oder leichten Korrektur in bestimmten Segmenten.

### 5.2 Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts

Die Stimmung am regionalen Immobilienmarkt um Hagen im Bremischen ist am 15. Oktober 2025 als abwartend zu bezeichnen. Käufer agieren aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten und der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit zurückhaltender. Verkäufer passen ihre Preisvorstellungen langsam an die neue Marktrealität an, wobei die Erwartungen teilweise noch auseinanderklaffen. Die Preisentwicklung und die allgemeine Konjunktur sind die dominierenden Einflussfaktoren, die eine klare Richtung verhindern und zu einer vorsichtigen Haltung bei allen Marktteilnehmern führen.

### 5.3 Entwicklung der Immobilienpreise

Die Immobilienpreise in Hagen im Bremischen haben in den letzten 25 Jahren eine dynamische Entwicklung durchlaufen. Insbesondere in den Jahren vor 2022 war ein kontinuierlicher und teils deutlicher Anstieg zu verzeichnen, getrieben durch niedrige Zinsen und die Nachfrage nach Wohnraum im Grünen. Viele Familien suchten hier eine Alternative zu den teureren Großstädten. Seit der Inswende ist eine Verlangsamung des Preisanstiegs festzustellen, teilweise sogar eine leichte Korrektur. Die Preise haben sich auf einem hohen Niveau stabilisiert, wobei die Nachfrage weiterhin vorhanden ist, jedoch selektiver agiert wird.

### 5.4 Lage auf dem Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt ist seit 2022 von einer deutlichen Inswende geprägt, die maßgeblich durch die Inflationsbekämpfung der Zentralbanken ausgelöst wurde. Die Zinssätze wurden mehrfach angehoben, um die hohe Inflationsrate einzudämmen. Dies führte zu einem signifikanten Anstieg der Kapitalkosten für Immobilienfinanzierungen. Die allgemeine Stimmung ist von Vorsicht und einer Neubewertung von Risiken gekennzeichnet. Anzeichen für eine baldige, deutliche Senkung der Finanzierungskosten sind derzeit nicht erkennbar. Vielmehr deutet die aktuelle Lage auf eine Fortsetzung des erhöhten Zinsniveaus hin, was die Kreditaufnahme für Immobilien weiterhin verteuert.

### **5.5 Wirtschaftlichkeit des Bewertungsobjekts**

Die Wirtschaftlichkeit des Objekts ist als durchschnittlich einzustufen. Ohne herausragende Merkmale stellt es ein solides, langfristiges Investment dar, dessen Attraktivität maßgeblich von einer konkurrenzfähigen Rendite abhängt. Als Anlageobjekt muss es sich im Wettbewerb mit anderen Assetklassen behaupten können. Daten zum Mietvertrag und der monatlichen Miethöhe sind nicht bekannt.

## 6. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
  - Grundbuch des Amtsgerichts Geestland –
- 

### Grundbuch von Kassebruch, Blatt 482 zum Stand 28.07.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> ) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Kassebruch	9 81/12	1.107 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	1.107,0
<b>Grundstücksfläche:</b>					<b>1.107,0</b>

#### Abteilung I

Keine Angabe im Rahmen dieser Ausarbeitung.

#### Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 14/25).  
Eigetragen am 02.06.2025.

#### Abteilung III

Gemäß Auftraggeber keine wertbeeinflussenden Einträge.

## 7. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 7.1 Angabe im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Baulage als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 7.2 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 4 Baugesetzbuch BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 7.3 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Ermittlungsstichtag vermietet.

### 7.4 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

### 7.5 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Johann-Hinrich-Schmelen-Str. verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Johann-Hinrich-Schmelen-Str. handelt es sich um eine endgültig hergestellte Ortsstraße. Das Ermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd nebeneinander. Das Grundstück ist über Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen. Zum Ermittlungsstichtag 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.

### 7.6 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

### 7.7 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.

### 7.8 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

### 7.9 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gem. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

### 7.10 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 hier wesentlichen Naturgefahren wurde am 07.11.2025 bei der Katasteranbieterin Geodis 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 2 (mittlere Gefährdung)

## 8. Grundstück Beschreibung

– erkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 8.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen und seiner absoluten Höhe 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 Ermittlungsergebnisse zum Ermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Ermittlungsobjekts gl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 2 und i. V. m. § 21 und nachfolgender Abschnitt Bodenwertermittlung dieses Gutachtens.

### 8.2 Grundstücksform Grundstücksabmessungen Größe

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Eckgrundstück. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 1.107 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist eben.

### 8.3 Einfriedung

Einfacher Zaun und Hecken

### 8.4 Mängel

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

### 8.5 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 Auskunft des Landkreises Cuxhaven ist das Grundstück im Altlastenkataster nicht erfasst.

## 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. Ergänzend 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, bautechnischen 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 Schadlinge 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 Gewerke vornehmen zu lassen.

### 9.2 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Ermittlungsobjektes aufgrund der nur im geringen Umfang getätigten Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltung als renovierungsbedürftig zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen, ungepflegten Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Ein großer, abzugsfähiger Instandhaltungsstau ist nicht erkennbar. Die Restnutzungsdauer spiegelt den Zustand der Anlagen wider.

### 9.3 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das freistehende Einfamilienhaus ist nicht unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Hauswirtschaftsraum mit Gasterne, Wohn-Esszimmer und ein Gäste-WC. Eine Holzterrasse in der Eingangsdielen führt ins Dachgeschoss, wo sich ein Bad und drei Zimmer befinden. Die genaue Raumaufteilung ist den beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

#### 9.4 Barrierefreiheit

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc. wird in dieser Ermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Ermittlung berücksichtigt werden muss.

#### 9.5 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

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

#### 9.6 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.

#### 9.7 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.

#### 9.8 Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität des Grundrisses ist als zweckmäßig zu bezeichnen.

#### 9.9 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Immobilie verfügt über angemessene Belichtungsverhältnisse, die den marktüblichen Erwartungen an diese Objektart entsprechen. Dies bedeutet, dass die Wohnung im Laufe des Tages mit ausreichend natürlichem Licht versorgt werden.

### 9.10 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 Fehlermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

### 9.11 Allgemein

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

### 9.12 Gebäude

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus		
Baujahr:	2000		
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	149,7 m <sup>2</sup>	
	Nutzfläche:	31,3 m <sup>2</sup>	
	Wohn-/Nutzfläche:	181 m <sup>2</sup>	
	Brutto-Grundfläche:	205 m <sup>2</sup>	
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss		
Gründung:	Fundamentplatte auf Streifenfundament		
Geschossdecken:	Holzbalkendecke		
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe		
Mauerwerk:	Holzrahmenkonstruktion		
	Lärchenschalung lt. Baubeschreibung		
Fenster:	Holzfenster, WSG Wärmeschutzglas		
Dach:	Satteldach – Betondachstein, gedämmt		
Treppenhaus:	Holztreppe		

### 9.13 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Gas
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Standardausstattung

### 9.14 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich bis hoch
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Holzdielen, Parkett, Teppich
Innentüren:	Holztüren
Sanitäre Anlagen:	Durchschnittliche Ausstattung

Elektroinstallation                      durchschnittliche Ausstattung

Heizungsart                              Heizkörper

**.15 Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile                      Keine

**.1 Stellplatz**

Stellplatz                                  2 Außenstellplätze  
1 Stellplatz im Carport

**.1 Außenanlagen**

Außenanlagen                              Einfach angelegter Garten  
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss ans öffentliche Netz  
Carport mit Geräteraum, Befestigung, Terrasse

## 10. ermittlung erfahren Begründung der Verfahrenswahl

- Gem 6 mmo ertV –
  - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A17 –
- 

### 10.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Gem 194 BauGB definiert sich der Verkehrswertmarkt als der Preis, der zum Stichtag der Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, der tatsächlichen Beschaffenheit, der sonstigen Eigenschaften und der Lage des Ermittlungsobjekts erzielbar wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei unberücksichtigt. Ziel der Verkehrswertermittlung ist die Bestimmung eines möglichst marktkonformen Preises, der den wahrscheinlichsten Verkaufspreis im nächsten Kauffall widerspiegelt.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung mmo ertV sieht zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren vor. Auch eine Kombination dieser Verfahren ist möglich. Die Auswahl des geeigneten Verfahrens richtet sich nach der Art des Ermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs und den spezifischen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Qualität der verfügbaren Daten. Die Wahl des Verfahrens ist stets zu begründen.

Entscheidend für die Wahl des Verfahrens ist, dass der Rechenablauf und die relevanten Einflussfaktoren die im jeweiligen Markt vorherrschenden Preisbildungsmechanismen widerspiegeln. Vorrangiges Ziel ist die möglichst zutreffende Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des 194 BauGB, also des im nächsten Kauffall voraussichtlich erzielbaren Preises. Daher ist das Verfahren vorzuziehen, dessen Datenbasis im Sinne des 19 Abs. 5 BauGB i. V. m. 6 Abs. 1 Satz 2 mmo ertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet werden kann oder dem Sachverständigen zur Verfügung steht.

### 10.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Ermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A17 ermittlung erfahren – schematische Darstellung angefügt.

### 10.3 Ertragswertverfahren Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 2, Abschnitt 2, in den 27 – 4 der mmo ertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. 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. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

#### **10.4 Sachwert erfahren Rechtsgrundlage und Einsatz**

Das Sachwert erfahren ist in § 19 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, in den §§ 5 – 9 der ImmobilienwertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben, gekauft oder errichtet werden. In diesem Gutachten wird das Sachwert erfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

#### **10.5 Begründung der Verfahrenswahl**

Das bewertete Objekt präsentiert sich als typisches Renditeobjekt, bei dem die Erzielung von Mieteinnahmen und somit die Rentabilität im Vordergrund stehen. Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmobilienwertV) ist für solche Eigenschaften, die primär zur Erzielung von Erträgen dienen, das Ertragswert erfahren die maßgebliche und sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Dieses Verfahren fokussiert auf die zukünftig zu erwartenden, nachhaltigen Erträge des Objekts und kapitalisiert diese auf den Bewertungsstichtag. Dabei werden Faktoren wie die marktüblichen Mieten, die Bewirtschaftungskosten, der Eigenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes umfassend berücksichtigt, um einen fundierten und marktgerechten Wert zu ermitteln, der die Investitionsabsicht potenzieller Käufer widerspiegelt.

## **11. B denwertermittlung**

### **11.1 Grunds tze**

– 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 echtsgrundlage**

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 B denrichtwerte Begriffsdefiniti n**

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 B denrichtwerte wertbeeinflussende erkmale**

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 B denrichtwerte rüfung einer fikti en eubebauung**

Der Bodenrichtwert wird anhand eines unbebauten Grundstücks ausgewiesen, weil er den reinen Wert des Bodens repräsentieren soll, losgelöst von jeglichen baulichen Anlagen. Die Logik dahinter ist, dass der Boden die primäre, unveränderliche Ressource ist, deren Wert durch Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten bestimmt wird.

Wenn eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nicht mit dem Richtwertgrundstück vereinbar ist, ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts gemäß § 14 ImmoWertV unerlässlich. Hierzu müssen die konkreten planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bewertungsgrundstücks detailliert geprüft werden.

### **11.1. Bodenrichtwerte Berücksichtigung besonderer Gegebenheiten**

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

### **11.1. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks**

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgte auf Basis des einschlägigen Bodenrichtwerts, welcher durch den örtlichen Gutachterausschuss festgelegt wurde. Dieser Wert repräsentiert den durchschnittlichen Lagewert vergleichbarer Grundstücke in der Region und dient als Grundlage für die Ableitung des spezifischen Bodenwerts des Bewertungsgrundstücks. Da das Bewertungsgrundstück größer als das Richtwertgrundstück ist, wurde der vom Gutachterausschuss Otterndorf angegebene Umrechnungskoeffizient für die Flächenanpassung verwendet. Das gewählte Modell zur Bodenwertermittlung basiert somit auf einer direkten Ableitung vom Bodenrichtwert, wodurch eine transparente und nachvollziehbare Bewertung gewährleistet ist.

## 11.2 B denwertermittlung Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

### 11.2.1 Vergleich des B denrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

erkmale	B denrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 03201551 vom:	01.01.2025	15.10.2025
<b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>:</b>	54,00 €	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):	800	1.107 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m <sup>2</sup> ):		1.107 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche (Ein- und
Erschließungszustand:	Beitragsfrei	beitragsfrei
Ortsteil:	03201551	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:	1,000	0,969
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:</b>		<b>52 33 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstückes:</b>		<b>57.929 €</b>

## 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

Da die voraussichtliche Nutzungsdauer die Zukunft betrifft, kann sie nur durch Schätzung ermittelt werden, wobei es hierzu unterschiedliche Verfahren gibt und Erfahrungswerte zu berücksichtigen sind. In erster Näherung wird als Restnutzungsdauer meist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Gebäudealter am Ermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer kann also grundsätzlich nach der Regelfallformel

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{GA}$$

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

GA = Gebäudealter

ermittelt werden. In der Detailbetrachtung wird im Wesentlichen unterschieden zwischen der technischen, der wirtschaftlichen und der rechtlichen Restnutzungsdauer. Entsprechend stehen bei der technischen Restnutzungsdauer die materielle Abnutzung und bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer die immaterielle Abnutzung im Vordergrund.

Um im Modell des Gutachterausschuss Otterndorf zu bleiben, wird die zum Stichtag angesetzte GND des Gutachterausschuss verwendet.

### 12.1.4 Alterswertminderungsfakt r

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 dernisierung unktzahl

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. estnutzungsdauer

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. Au enanlagen

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 achwertfakt r arktan assungsfakt r

**Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus**  
Landkreis Cuxhaven

**Berechnung des Sachwertfaktors**

Wertermittlungszeitpunkt: 01.01.2025

Vorkaufpreis Sachwert (€): 345.000

Bodenrichtwert (€/m²): 52

Standardstufe: 3

**Sachwertfaktor: 0,89 ± 0,14**

**Stichprobenübersicht**  
Stichproben: 1.152 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.09.2012	28.10.2014	17.08.2013
Bodenrichtwert (€/m²)	11	219	74
Standardstufe	1,0	6,0	3,0
Modk. Baugrub.	1960	2000	1960
Restnutzungsdauer	11	99	29
Bruttogrundfläche / Wohnfläche	1,00	5,50	2,00
Grundstücksfläche (m²)	300	2000	800
Brutto Grundfläche (m²)	54	832	287
Wohnfläche (m²)	45	306	130

Berechnung des Sachwertfaktors (0,89 ± 0,14) für ein Einfamilienhaus im Landkreis Cuxhaven (Stichtag 01.01.2025). Eingaben: Sachwert 345.000 €, Bodenrichtwert 52 €/m², Standardstufe 3. Basis: 1.152 Kauffälle.

#### **12.1.9 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, Vgl. hierzu Grundstücksmarktdaten 2025 Landkreis Cuxhaven

#### **12.1.10 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 standardisiertes 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.

#### **12.1.11 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 Werteeinfluss beimisst.

## 12.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

### 12.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.21 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 2000

Brutto-Grundfläche: 205,1 m<sup>2</sup>

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	70	70	70	70	70
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	790	875	1.005	1.215	1.515 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	231 €
Dächer:			100 %			15 %	151 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	111 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	111 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	111 €
Fußböden:			100 %			5 %	50 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	90 €
Heizung:			100 %			9 %	90 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	60 €
<b>Kostenkennwert vor Anpassungen:</b>							<b>1.005 €</b>
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,000
<b>Kostenkennwert nach Anpassungen:</b>							<b>1.906 €</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>							<b>70 J</b>
<b>Standardstufe:</b>							<b>ImmoWertV – Stufe 3</b>

#### 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 Wertermittlungsstichtag liegt bei 134,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,897.

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

### 12.2.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	15.10.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	2000
Gesamtnutzungsdauer:	70 J
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>45 J</b>

### Hinweise zur Modernisierung

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

zu 1.: Die baulichen Anlagen befinden im Wesentlichen noch im Originalzustand des Baujahres.

---

Baukörper 1	205,1	1.906 €	390.921 €
<b>Herstellungskosten:</b>			<b>390.921 €</b>
Abzgl. Alterswertminderung ( $35,7 \% = 1 - 45 \text{ J} / 70 \text{ J}$ ):			-139.615 €
<b>Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>251.306 €</b>

## 12.3 achwert erfahren Berechnung

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

### 12.3.1.1 ert der baulichen Anlagen

Geb udebezeichnung	erstellungsk sten	Alterswertminderung	rl. Geb.	achwert
Baukörper 1	390.921 €	-139.615 € 35,7 %		251.306 €
<b>Alterswertgeminderter Geb udesachwert:</b>				<b>251.30 €</b>

### 12.3.1.2 ert der Au enanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	17.591 €
<b>ert der Au enanlagen:</b>	<b>1 .5 1 €</b>

### 12.3.2 Ermittlung des rl ufigen marktange assten achwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		251.306 €
	<b>82 0</b>	
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		17.591 €
Bodenwert:	<b>18 0</b>	57.929 €
<b>V rl ufiger achwert:</b>	100,0%	<b>32 .82 €</b>
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		0,89
<b>arktange asster rl ufiger achwert:</b>		<b>2 0.8 €</b>

### 12.3.3 Berücksichtigung der bes nderen bjekts ezifischen Grundstücksmerkmale

<b>arktange asster rl ufiger achwert:</b>	<b>2 0.8 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
<b>achwert der mm bilie zum tichtag 15.10.2025:</b>	<b>2 0.8 €</b>

#### inweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 7 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

## **13. Ertragswert erfahren**

### **13.1 Grunds tze**

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 34 ImmoWertV –

---

#### **13.1.1 Anwendung und Grunds tze**

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der kapitalisierten Bodenwertverzinsung ermittelt wurde, und dem Bodenwert.

#### **13.1.2 Rhertrag**

Der Rhertrag umfasst die Summe der jährlichen Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen (z.B. Pachteinnahmen, Einnahmen aus Werbeflächen), die durch die Immobilie marktüblich erzielt werden können (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Hierbei sind die aktuellen Mietverträge und die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 BGB) zu berücksichtigen. Leerstände und Mietrückstände sind angemessen zu berücksichtigen, um einen realistischen Rhertrag zu ermitteln.

#### **13.1.3 Bewirtschaftungsk sten**

Die Bewirtschaftungskosten umfassen alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zur Erhaltung der Immobilie erforderlich sind (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV). Dazu zählen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (nicht jedoch Modernisierungskosten) und das Mietausfallwagnis. Gegebenenfalls sind Betriebskosten zu berücksichtigen soweit diese nicht auf den Mieter umgelegt sind.

#### **13.1.4 Reinertrag**

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem ermittelten Rhertrag und den jährlichen Bewirtschaftungskosten. Er stellt den jährlich marktüblich erzielbaren Überschuss dar. Der Reinertrag bildet die Basis für die weitere Kapitalisierung zur Ermittlung des Ertragswertes.

#### **13.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale**

Im Ertragswertverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten. Wesentlich ist zudem ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.

### **13.1. Kapitalisierung n Ertr gen**

Die Kapitalisierung des marktüblichen Reinertrags erfolgt mittels des nachfolgend erläuterten Liegenschaftszinssatzes (§ 7 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

### **13.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)**

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Prozentsatz der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart durchschnittlich auf dem Markt verzinst wird. Er spiegelt die Renditeerwartung wider, die Investoren für eine bestimmte Immobilienart in einer bestimmten Lage haben. Damit ergibt sich ein direkter und wichtiger Zusammenhang zwischen dem Kapitalmarkt und dem Liegenschaftszinssatz.

### **13.1.8 Markt- und objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachter ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungstichtag marktüblicher Zinssatz von 4,18 % herangezogen. Diese Berechnungsgrundlage wurde anhand markt- und objektspezifischer Merkmale an einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,80 % angepasst (Detailberechnung: A13 Liegenschaftszinssatz – Berechnung).

### **13.1.9 Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Produkt bildet die Grundlage für die weitere Wertermittlung, bevor besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, um zum endgültigen Ertragswert zu gelangen.

### **13.1.10 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 Werteeinfluss beimisst.

### **13.1.11 Faktor auf den Rohertrag**

Der Rohertragsfaktor ist eine vereinfachte Kennzahl, die im Rahmen der Immobilienbewertung, insbesondere bei der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens oder als Vergleichswert für Renditeobjekte, verwendet wird. Im hier angewandten "allgemeinen Ertragswertverfahren" spielt diese Kennzahl nur eine untergeordnete Bedeutung und kann nur als grobe Indikation zur Plausibilisierung verstanden werden.

## 13.2 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- gem 1 mmo ertV –

### 13.2.1. Ermittlung der Marktmiete

	Miete	€/ m <sup>2</sup>	Netto / Monat	Netto / Jahr
<b>Bezeichnung: Einfamilienhaus</b>				
Nutzung:	Wohnen			
Größe:	149,7 m <sup>2</sup>	Marktüblich erzielb.:	8,52 €	1.275,44 €
		Istmiete:		15.305,28 €
				k. A.

Die oben herangezogene Marktmiete wurde im Kapitel "Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete" anhand von verschiedenen Vergleichsquellen ermittelt und an die objektspezifischen Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst.

### Bezeichnung: Carport (1 Stk.)

Nutzung:	Wohnen			
		Marktüblich erzielb.:	1 Stk	20,00 €
		Istmiete:		240,00 €
				k. A.

übliche Miete für einen Stellplatz in einem Carport

### Bezeichnung: (2 Stk.)

Nutzung:	Wohnen			
		Marktüblich erzielb.:	2 Stk	20,00 €
		Istmiete:		240,00 €
				k. A.

übliche Miete für einen Stellplatz

### 13.2.2 Zusammenfassung

Erzielbare Marktmiete / Jahr:	15.785,28 €
Ist-Miete / Jahr:	k. A.

### 13.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag basierend auf der Marktmiete / Jahr:	15.785 €
--	----------

Jahresreinertrag – fortfahrend

---

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr :	3.230 €
<b>ahresreinertrag marktüblich erzielbar :</b>	<b>12.555 €</b>

\* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A14 Bewirtschaftungskosten

### 13.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gem 27 bis 4 mmo ertV –

---

#### 13.3.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

<b>Jährlicher Rohertrag:</b>		<b>15.785 €</b>
Bewirtschaftungskosten:		-3.230 €
<b>Jährlicher Reinertrag:</b>		<b>12.555 €</b>
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:		-2.201 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:</b>		<b>10.354 €</b>
Kapitalisierungsfaktor*:		21,4029
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>		<b>221.605 €</b>

#### 13.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	<b>79,3%</b>	221.605 €
Bodenwert des Grundstückes:	<b>20,7%</b>	57.929 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>100,0%</b>	<b>279.534 €</b>

#### 13.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>		<b>279.534 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):		0 €
<b>Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 15.10.2025:</b>		<b>279.534 €</b>

#### Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

\* Kapitalisierungsfaktor =  $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$  bei  $i$  = Liegenschaftszinssatz und  $n$  = Restnutzungsdauer  
Kapitalisierungsfaktor von 21,4029 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,80 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

## 14. Schlusserklärung

– lausibilisierung und ürdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 14.1 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.

### 14.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	<b>290.876 €</b>	(unterstützend angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	<b>279.534 €</b>	(vorrangig angewandtes Verfahren)

### 14.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 15.10.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 aus dem vorrangig angewandten Ertragswertverfahren wie folgt ermittelt:

**280.000 €**

zweihundertundachtzigtausend Euro

### 14.4 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 11.11.2025

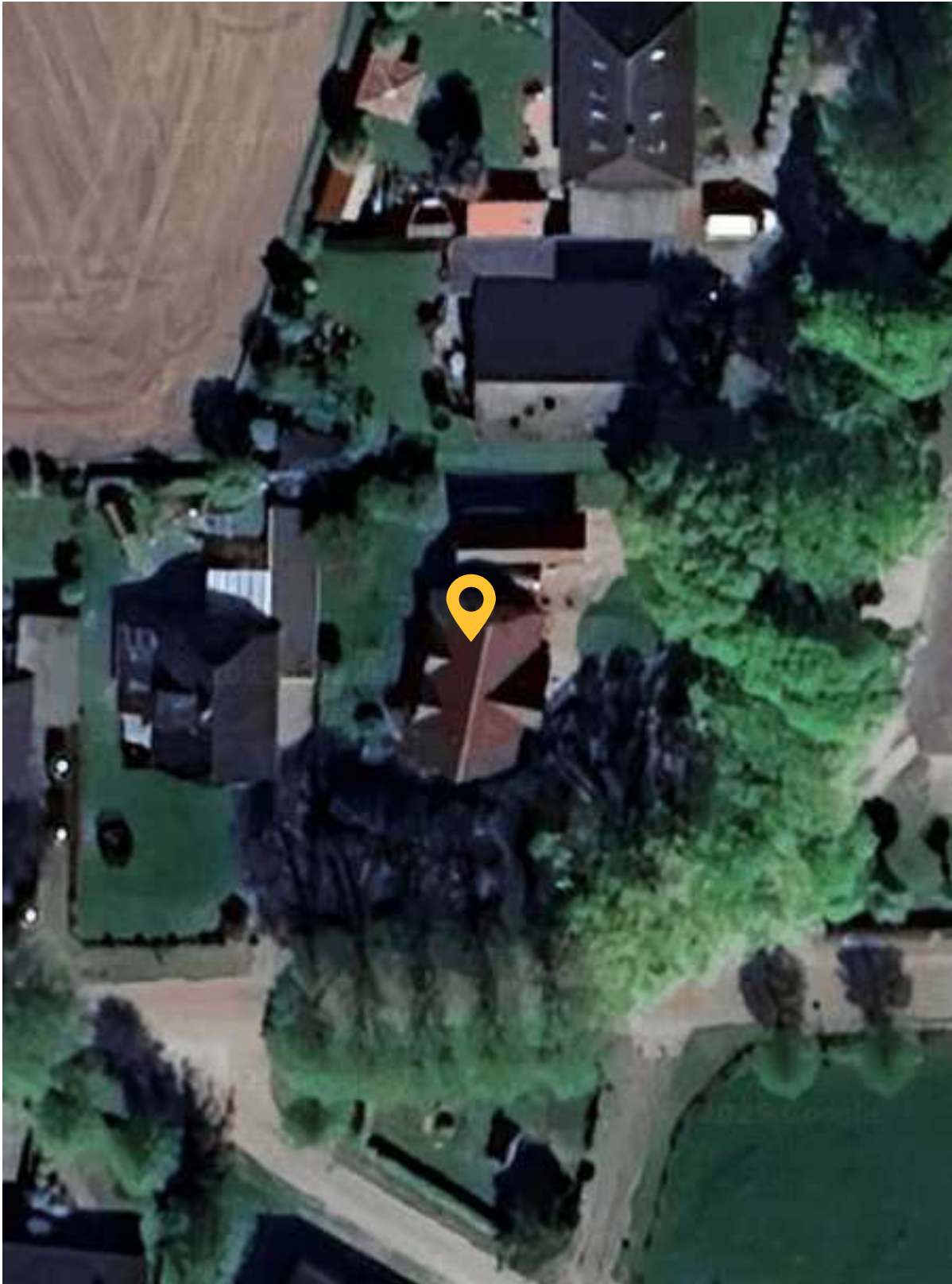


Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien. Grundstückssachverständiger BDGS

## A1 Luftbild

– uelle Google aps Abruf über A –

hann inrich chmelen tr. 18 2 28 agen im Bremischen





**Nr. 1**  
Aussenansicht



**Nr. 2**  
Eingangsbereich



**r. 3**  
Giebelansicht mit  
Terrasse



**r. 4**  
Rückansicht



**Nr. 5**  
Zustand Fassade



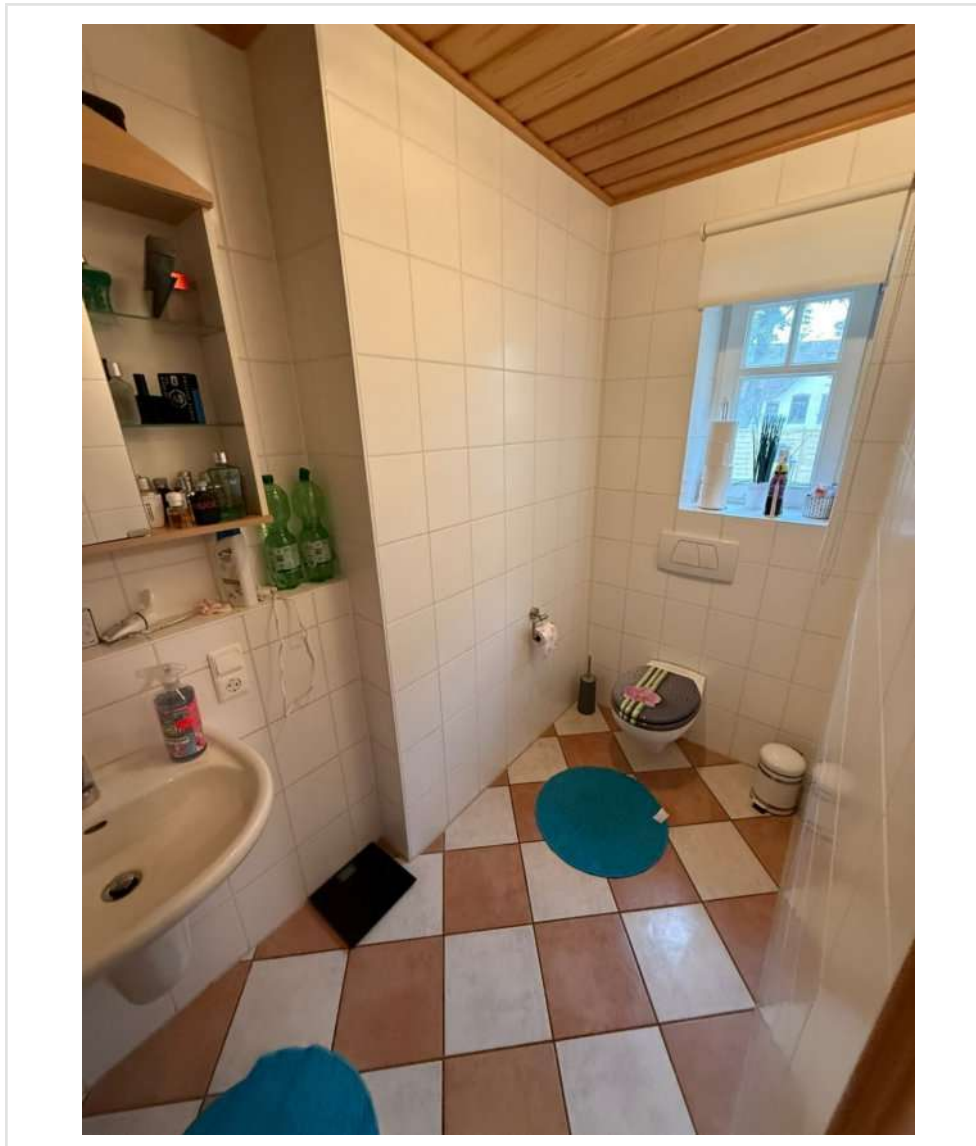
**Nr. 6**  
Carport mit  
Gerätekammer



r.  
Zustand Carport-  
Gerätekammer



r. 8  
Badezimmer  
(Hauptbad)



**Nr. 9**  
Gäste-WC



**Nr. 10**

Kinderzimmer 1



**Nr. 11**

Schlafzimmer  
(Eltern)



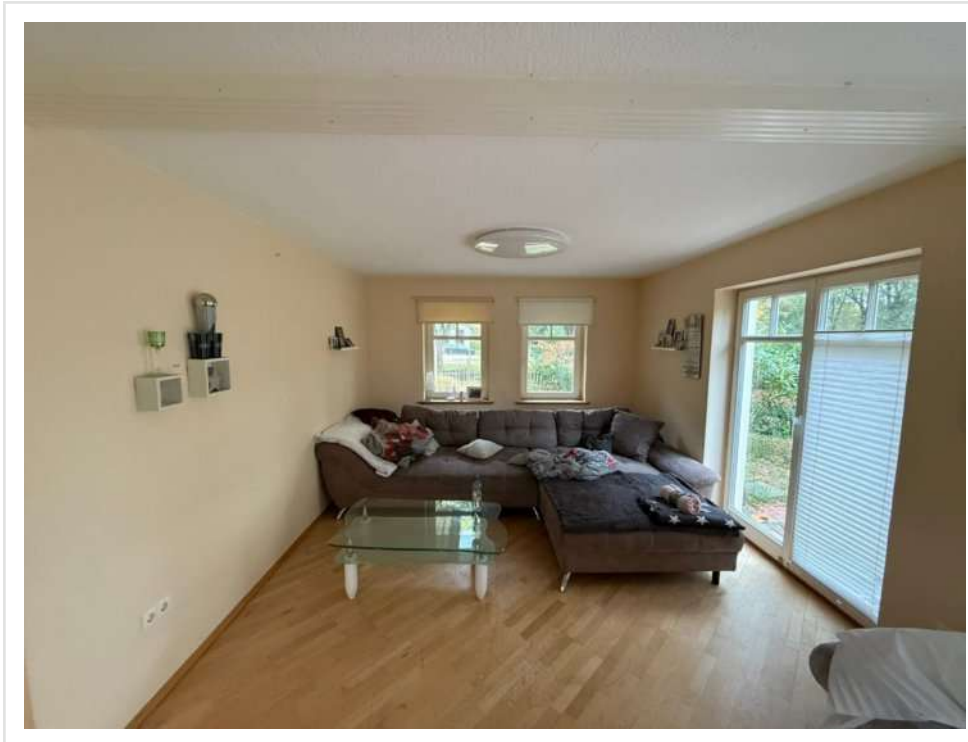
**Nr. 12**

Zustand Flur/Diele



**Nr. 13**

Zustand Küche



**Nr. 14**  
Zustand  
Wohnzimmer



**Nr. 15**  
Zustand  
Wohnzimmer



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 06.11.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Johann-Hinrich-Schmelen-Straße 18, 27628 Hagen im Bremischen - Kassebruch  
Gemarkung: 0959 (Kassebruch), Flur: 9, Flurstück: 81/12





### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03201551

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 54 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 800 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0320001\\_flac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0320001_flac.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=53.36781&lng=8.63237&zoom=15.83&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.36781&lng=8.63237&zoom=15.83&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



### Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

#### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

#### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

#### Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

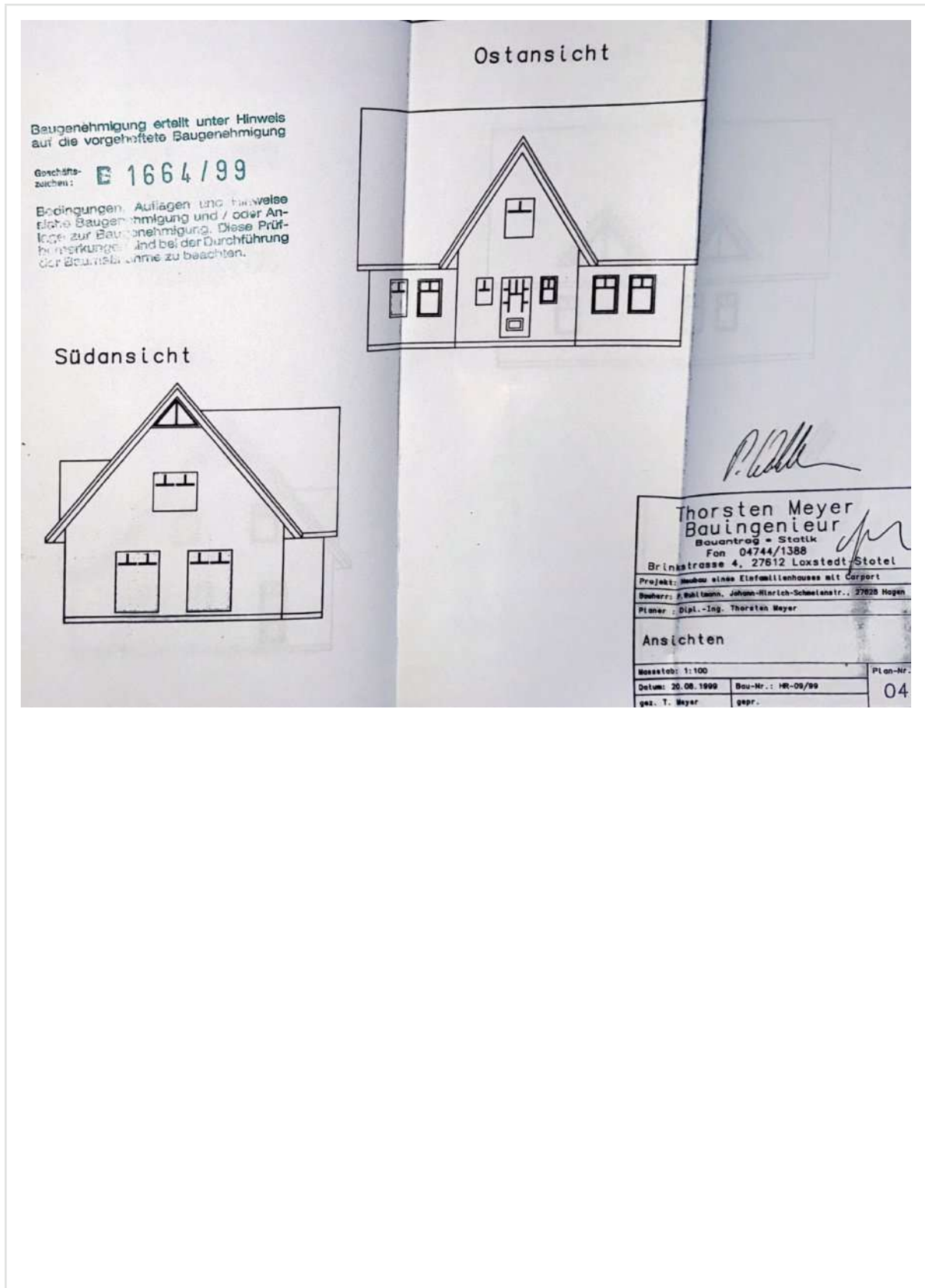
#### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de<sup>[2]</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

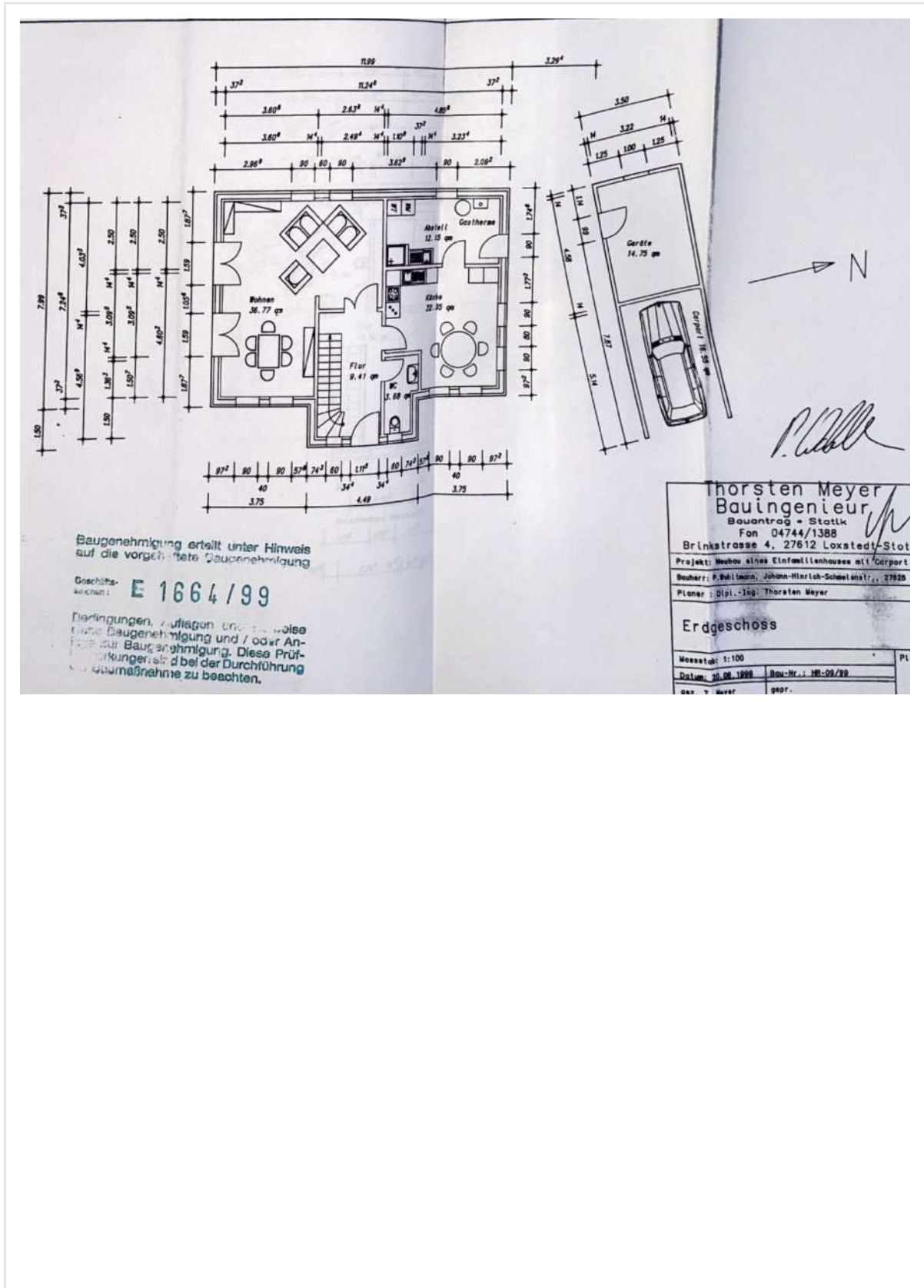
# A4 Gebäudepläne

-- Ansicht --



# A4 Gebäude I ne

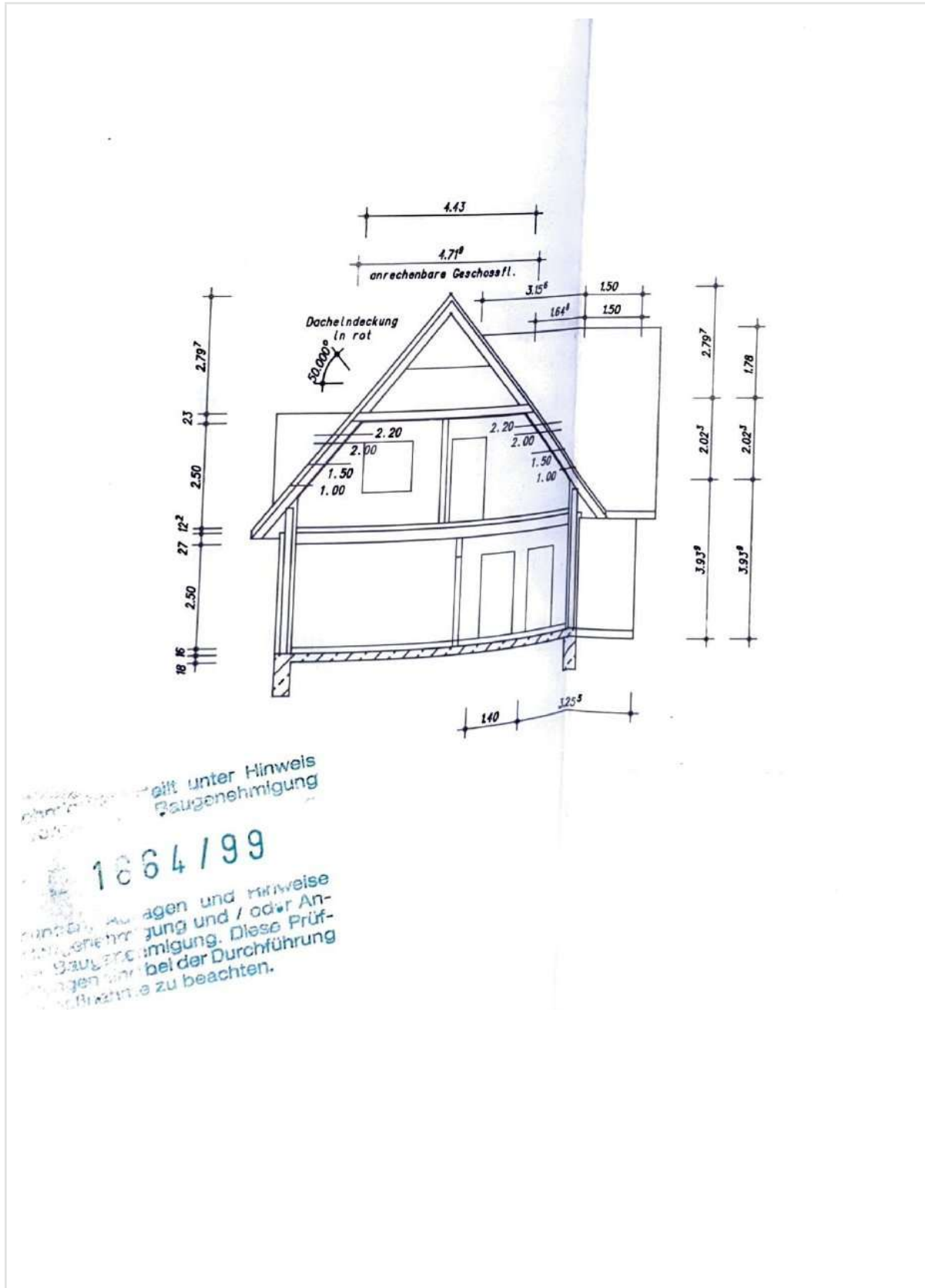
– Grundriss Erdgeschoss –





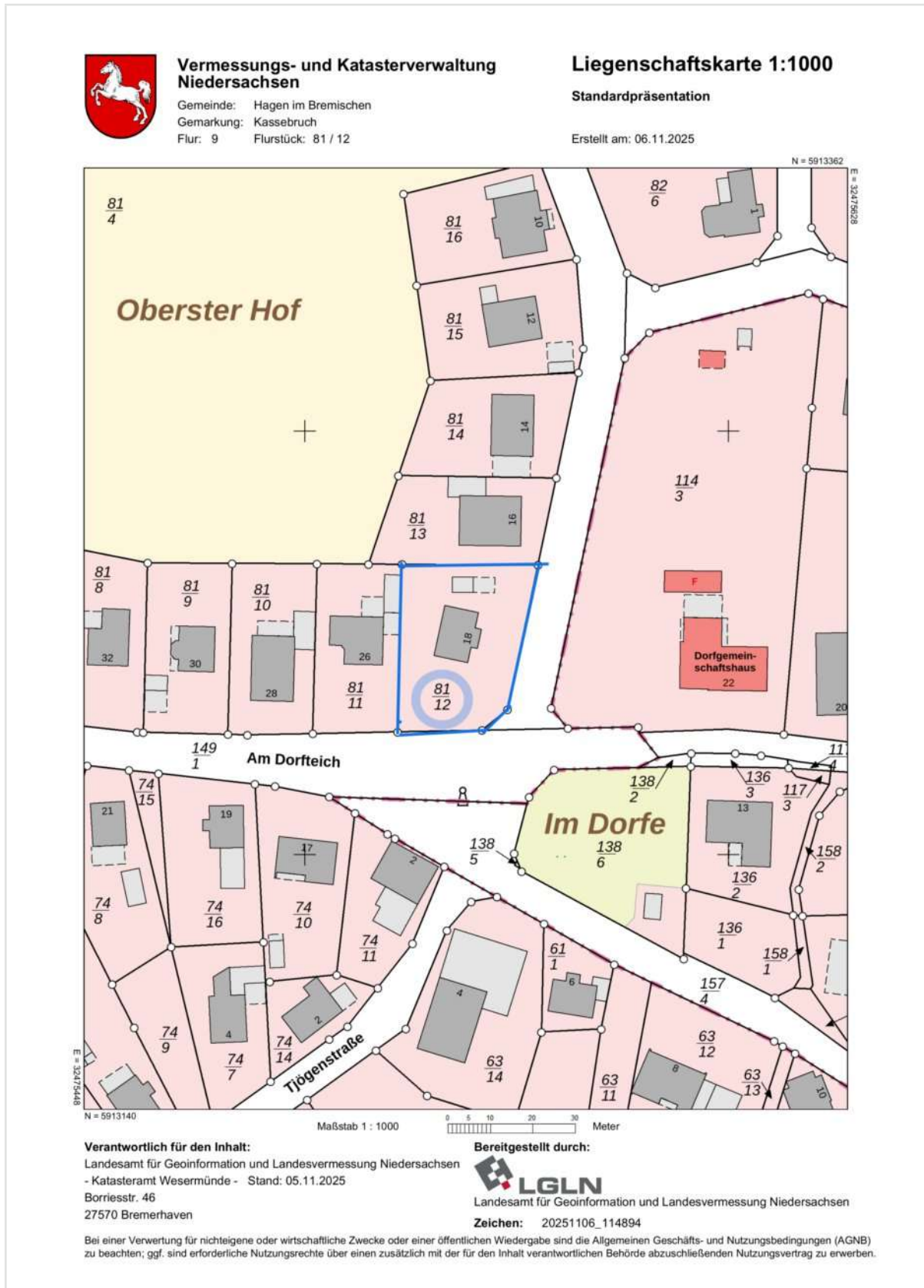
# A4 Gebäude I ne

– Schnitt –



# A5 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



## A Brutt Grundfl che BG

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

---

### Baukörper 1

Etagebezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 11,99 m x 7,99 m	95,8
Erdgeschoss:	1,00 x 4,49 m x 1,50 m	6,7
Dachgeschoss, ca.:	1,00 x 11,99 m x 7,99 m	95,8
Dachgeschoss:	1,00 x 4,49 m x 1,50 m	6,7
<b>Gesamt:</b>		<b>205,1</b>

---

### 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).

## A7 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf zwei Kommastellen –

---

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Nfl.		Carport	14,75	100 %	14,75
Nfl.		Geräte	16,55	100 %	16,55
					<b>31,30</b>
<b>Gesamte Nutzfläche:</b>					<b>31,30</b>

---

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Wfl.	Erdgescho	Abstell	12,15	100 %	12,15
Wfl.	Erdgescho	Flur	9,41	100 %	9,41
Wfl.	Erdgescho	WC	3,68	100 %	3,68
Wfl.	Erdgescho	Wohnzimmer	33,79	100 %	33,79
Wfl.	Erdgescho	Küche	22,35	100 %	22,35
<b>Erdgescho:</b>					<b>81,38</b>
Wfl.	Dachgeschoss	Flur	10,42	100 %	10,42
Wfl.	Dachgeschoss	Bad	9,36	100 %	9,36
Wfl.	Dachgescho	Kind I	13,31	100 %	13,31
Wfl.	Dachgescho	Kind II	14,58	100 %	14,58
Wfl.	Dachgescho	Schlafzimmer	18,31	100 %	18,31
Wfl.	Dachgescho	Abstell	2,32	100 %	2,32
<b>Dachgescho:</b>					<b>68,30</b>
<b>Gesamte Wohnfläche:</b>					<b>149,68</b>

---

**Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:** **180,98**

---

### Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

## A8 Vergleichs reise mfeldbe bachtung ietangeb te

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

---

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kaltmiete	Miete / m <sup>2</sup>
Haus	30.09.2025	120 m <sup>2</sup>	900€	7,50 €
Baujahr 2005   Lage: 27628 Hagen im Bremischen, Am Waldhang				
Haus	30.09.2024	125 m <sup>2</sup>	1.100€	8,80 €
Baujahr 2011   Lage: 26935 Stadland, Friesenpark				
Haus	30.09.2025	140 m <sup>2</sup>	1.050€	7,50 €
Baujahr 1981   Lage: 27616 Beverstedt, Bieberweg				
Haus	30.09.2025	140 m <sup>2</sup>	1.100€	7,86 €
Baujahr 1982   Lage: 26939 Ovelgönne, Am Burggraben				
Haus	30.06.2025	155 m <sup>2</sup>	1.200€	7,74 €
Baujahr 2019   Lage: 27616 Beverstedt, In der Heide				
Haus	30.09.2025	166 m <sup>2</sup>	1.350€	8,13 €
Baujahr 1990   Lage: 27628 Hagen im Bremischen, Markstraße				
Haus	30.09.2025	170 m <sup>2</sup>	1.530€	9,00 €
Baujahr 2009   Lage: 27628 Hagen im Bremischen, Mühlenweg				
<b>Miete / m<sup>2</sup> – Durchschnittswert:</b>				<b>8,08 €</b>

### inweis zu dieser Aufstellung

Abruf am 07.11.2025 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 12 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 5 km Radius, Angebote von 2024-Q4 bis 2025-Q4, Baujahr von 1995 bis 2010, Fläche 120 bis 200 m<sup>2</sup>.

## A Vergleichsreise iet bjekte achine earning K

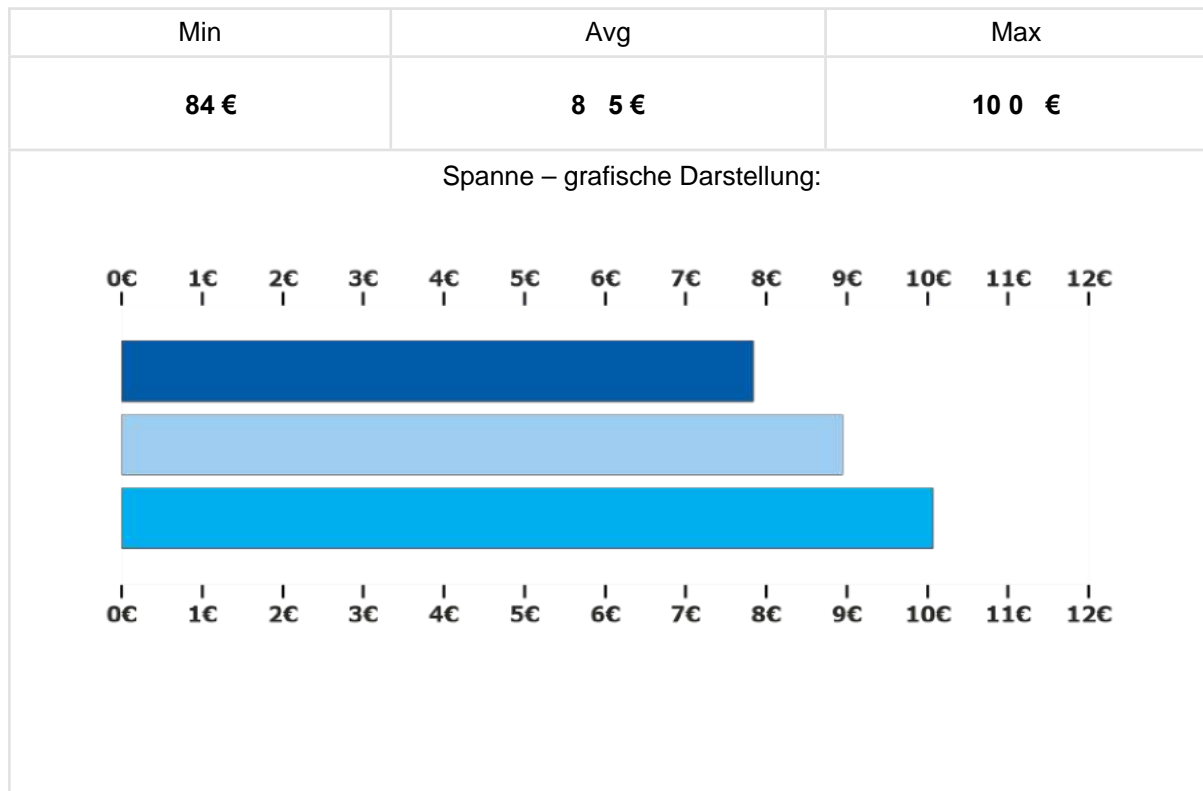
– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin –

– Vergleichspreise erstellt durch künstliche Intelligenz –

### A 1. achine earning reis arameter zum Abruf

Adresse: hann inrich chmelen tr...  
Kauf/Miete: iete  
Ausstattung: Durchschnitt  
Baujahr: 2000  
Fläche: 150,00 m<sup>2</sup>

### A 2. achine earning reis Ergebnis zum Abruf reiss anne inkl. treuung



#### inweis zu dieser Aufstellung

Datenabruf von Machine-Learning-Preisen bei 21st Real Estate GmbH, Berlin.  
Der Abruf erfolgte am: 07.11.2025 12:31:02 (Zeitstempel).

Es wird Bezug genommen auf die Beleihungswertermittlungsverordnung (BeiwertV), die nach Art. 3, § 19 (2) den Einsatz von computerunterstützten, datenbankbasierten Vergleichspreisen grundsätzlich zulässt.

## A10 Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

---

### 1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	8,95 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	8,08 €
<b>Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:</b>	<b>8,52 €</b>

### 2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

<b>Marktmiete pro m<sup>2</sup>, netto – Einschätzung:</b>	<b>8,52 €</b>
--	---------------

#### Hinweis zur Ermittlung

Zu 1.: den gelisteten ausgewählten Vergleichspreisen liegen vergleichbare Angebote zugrunde, die gleiche übergeordnete Objektattribute haben (z B. Objektart, Lage, Größe der Mietfläche). Aus diesen Vergleichsquellen wird ein Durchschnittsangebotspreis ermittelt, auf dessen Basis die objektspezifische Anpassung an die marktüblich erzielbare Miete erfolgt.

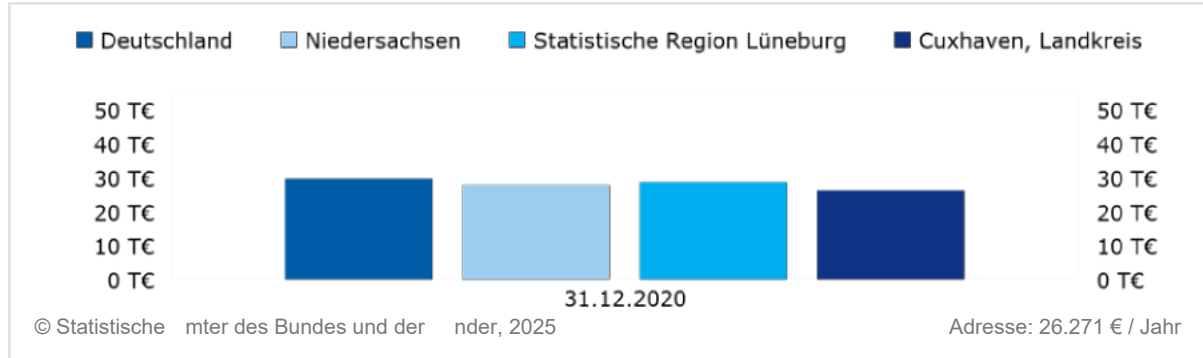
Zu 1.: die Vergleichsquellen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Arbeit in den Anlagen aufgeführt.

# A11 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Webadresse Johann-Hinrich-Schmelen-Str. 18, 27628 Hagen im Bremischen –

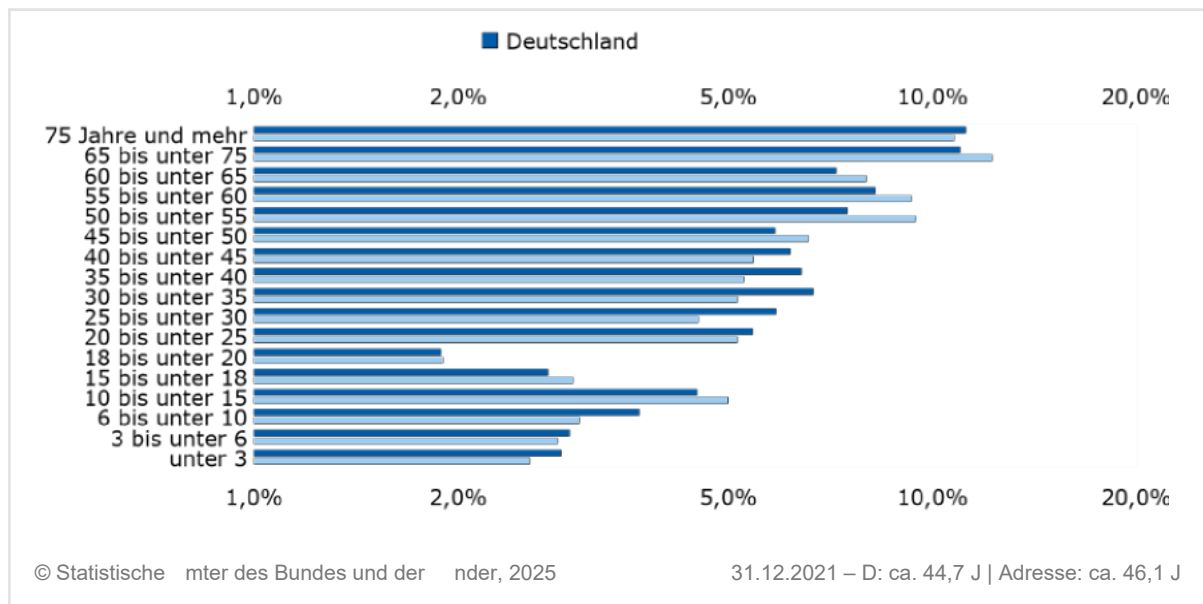
## Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ -11,1 % unter Bundesdurchschnitt



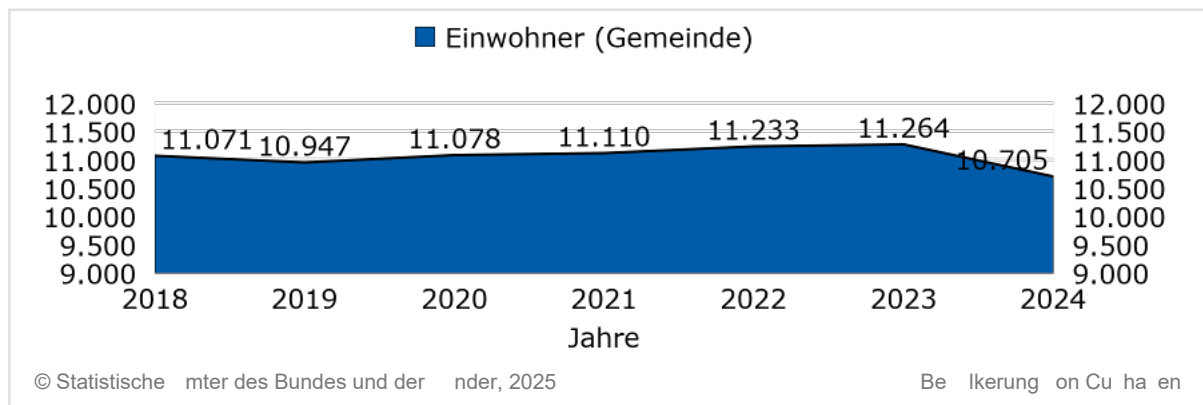
## Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 1,4 Jahre über Bundesdurchschnitt

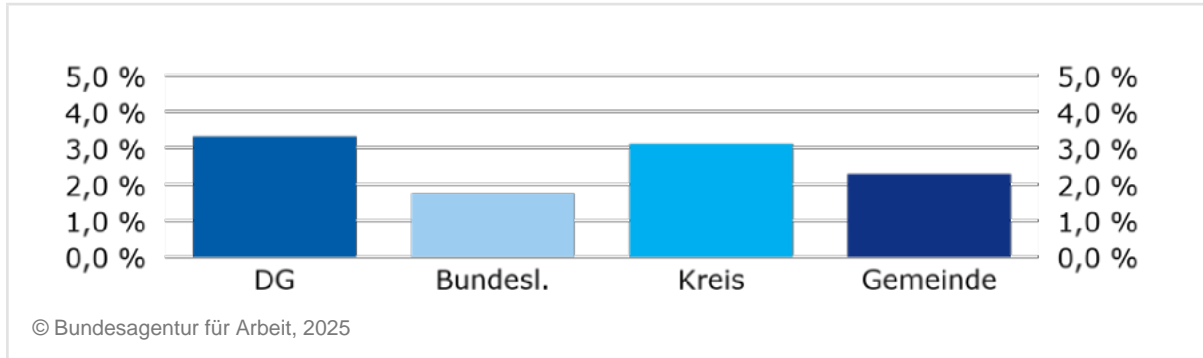


## Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 4,96 über acht Jahre

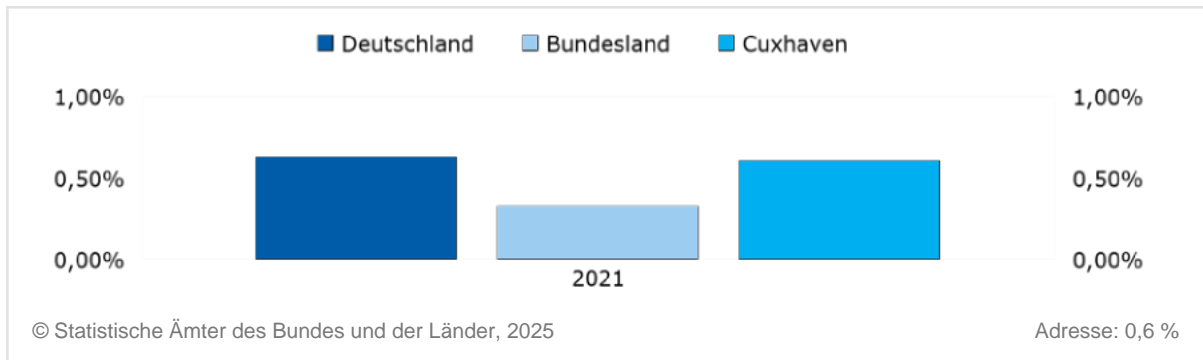


**Arbeitslosigkeit in r z.**



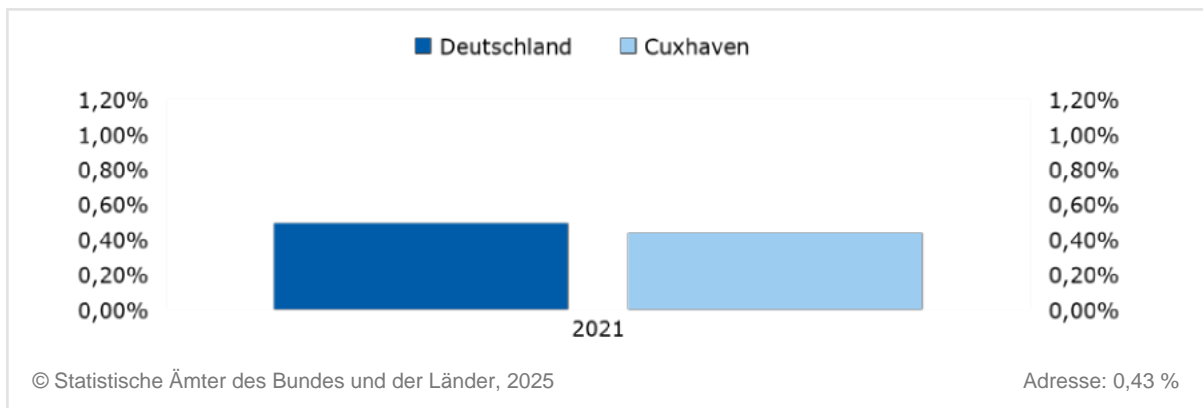
**zialhilfe Empfänger in r z.**

-3,5 % unter Bundesdurchschnitt



**As Ibewerbergesetz Leistungsem f nger in r z.**

-12 % unter Bundesdurchschnitt



## A12 Liegenschaftszinssatz – Erläuterungen

– Ausführungen zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes –

---

### 1. Bedeutung und Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung von Immobilien, insbesondere im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Er drückt das Verhältnis zwischen dem marktüblich erzielbaren Ertrag einer Immobilie und ihrem Verkehrswert aus. Es gilt hier die Regel: Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto geringer ist der heutige Wert zukünftiger Erträge und somit der Ertragswert der Immobilie.

### 2. Herkunft des Zinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz wird üblicherweise von Gutachterausschüssen auf Basis aktueller Marktdaten wie Kaufpreisen und Mieten vergleichbarer Immobilien ermittelt und veröffentlicht. Laut § 9 ImmOertV müssen diese Daten aktuell und repräsentativ für den jeweiligen Grundstücksmarkt sein. Wertbeeinflussende Unterschiede des Ermittlungsobjekts sind durch Umrechnungskoeffizienten, u- oder Abschläge oder auf andere Weise anzupassen. Die Eignung der Datenuelle gemäß Absatz 1 Satz 1 ImmOertV ist maßgeblich. Möglicherweise geeignete Daten, können diese oder entsprechende Wertbeeinflüsse sachverständig geschätzt und die Schätzungsgrundlagen dokumentiert werden.

### 3. Abweichung vom Modell des Gutachterausschusses

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes in dieser Bewertung erfolgt nicht auf Basis des Modells des Gutachterausschusses. Gemäß § 5 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmOertV in der Fassung von 2021, welche am 1. Januar 2022 in Kraft trat und für alle Verkehrswertgutachten ab diesem Datum anzuwenden ist, galten Übergangsregelungen hinsichtlich der Ermittlung der für die Ermittlung erforderlichen Daten bis zum 1. Dezember 2024. Eine Verlängerung dieser Frist bis Ende 2027 durch die Bundesregierung ist nicht erfolgt.

Angesichts des Ablaufs dieser Übergangsfrist besteht eine Unsicherheit hinsichtlich der fortgeltenden Konformität des Modells des Gutachterausschusses mit den aktuellen Vorgaben der ImmOertV 2021. Zudem wird das Modell als intransparent wahrgenommen, was die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse erschwert. Aus diesen Gründen wird für die vorliegende Bewertung ein alternatives, nachvollziehbares und begründetes Verfahren zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes angewendet.

### 4. Kapitalmarkt und Liegenschaftszinssatz

Unter anderem ist es unstrittig, dass es einen direkten und wichtigen Zusammenhang zwischen dem Kapitalmarkt und dem Liegenschaftszinssatz gibt. Die EGoVA (the European Group of Valuers Associations) behandelt hierbei den Zusammenhang zwischen dem Kapitalmarkt und dem Liegenschaftszinssatz in ihren European Valuation Standards (EVS).

Die EGoVA betont, dass Gutachter die aktuellen und erwarteten Bedingungen am Kapitalmarkt analysieren müssen, um realistische Liegenschaftszinssätze abzuleiten. Dazu gehören die Beobachtung von Zinssätzen, Renditen anderer Anlageklassen und der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

## **5. TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)**

Bei der TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) handelt sich um eine Expertengruppe, die sich mit der globalen Herangehensweise an die Handelserleichterung befasst. Sie wurde von der Europäischen Kommission eingerichtet. Der TEGoVa gehören u. a. der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder auch der Immobilienverband Deutschlands IVD an.

## **6. Zusammenhang mit der 30-jährigen Bundesanleihe**

Die 30-jährige Bundesanleihe ist eine wichtige Basis für den Liegenschaftszinssatz, da sie eine langfristige, risikoarme Anlage darstellt und langfristige Zins- und Inflationserwartungen widerspiegelt. Die Neufassung der BelWertV vom 01.01.2023 betont ihre Bedeutung für die dynamische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes, was die ImmoWertV-Fassung von 2021 ergänzt. Der Liegenschaftszinssatz wird daher basierend auf der Bundesanleihe ermittelt.

## **7. Immobilie als risikobehaftete Anlage gegenüber Staatsanleihen**

Der risikofreie Zinssatz am Kapitalmarkt (z.B. die Rendite von Staatsanleihen) bildet eine Basis für die Renditeerwartung bei Immobilien. Investoren werden für eine risikobehaftete Anlage wie eine Immobilie eine höhere Rendite erwarten als für eine risikofreie Anlage. Steigen die allgemeinen Zinsen am Kapitalmarkt (z.B. für Unternehmensanleihen oder Kredite), so steigt tendenziell auch der Liegenschaftszinssatz. Dies liegt daran, dass Investoren nun höhere Renditen von anderen Anlageformen erhalten können und daher auch für Immobilien eine höhere Rendite fordern, um den Opportunitätskosten entgegenzuwirken.

## **8. Einarbeitung einer Risikoprämie**

Der Liegenschaftszinssatz beinhaltet eine Risikoprämie, die das spezifische Risiko der Immobilie (z. B. Lage, Zustand, Mieterbonität) und des Immobilienmarktes insgesamt widerspiegelt. Diese Risikoprämie wird auch durch die allgemeine Risikobereitschaft der Investoren am Kapitalmarkt beeinflusst. In unsicheren Zeiten am Kapitalmarkt steigt oft die Risikoprämie, was zu höheren Liegenschaftszinssätzen führt.

## A13 Liegenschaftszinssatz – Berechnung

– nach sachverständiger Ermittlung; auf Grundlage der 30-jährigen Bundesanleihe –

---

### 1. Liegenschaftszinssatz, vor Anpassungen

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, Abruf bei der Bundesbank zum WEST:	3,18 %
zzgl. Risikoaufschlag für die Nutzung "Wohnnutzung":	1,00 %
<b>Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen:</b>	<b>4,18 %</b>

### 2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

---

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur		
	Eher schlechtere Lage	0,17 %
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt		
	Eher positiver Markt	-0,14 %
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit		
	Eher positive Einschätzung	-0,14 %
Bewertung – Restnutzungsdauer bauliche Anlagen		
	30-50 J	-0,33 %
Risikobewertung – Investitionen		
	Durchschnittliche Einschätzung	0,00 %
Risikobewertung – Mietverträge		
	Eher negative Merkmale	0,06 %

---

**3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 3,80 %**

#### Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der zum WEST gültige Basiszinssatz gemäß §247 BGB als Grundlage verwendet. Darauf wird ein pauschaler Aufschlag – als grundsätzliche Renditeerwartung für das riskante Immobiliengeschäft – erhoben. Im Anschluss daran werden objektspezifische Anpassungen vorgenommen.

## A14 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV wohnwirtschaftliche Nutzung –

---

1. Verwaltungskosten jährlich		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	59,00	59,00
Garagen und Stellplätze:	Stk	47,00	141,00
<b>wischensumme:</b>			<b>500 00 €</b>

2. Instandhaltungskosten jährlich		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	149,7 m <sup>2</sup>	14,00	2.095,80 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	Stk	106,00	318,00 €
<b>wischensumme:</b>			<b>2.414 00 €</b>

3. Mietausfallwagnis jährlich		
Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung:		15.785,28 €
Mietausfallwagnis:		2,00 %
<b>wischensumme:</b>		<b>31 00 €</b>

4. Bewirtschaftungskosten Summe gerundet	
Verwaltungskosten:	500 €
Instandhaltungskosten:	2.414 €
Mietausfallwagnis:	16
Betriebskosten:	0 €
<b>Summe gesamt jährlich:</b>	<b>3.230 €</b>

### hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,559 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 120,2 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

## A15 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse Johann-Hinrich-Schmelen-Str. 18, 27628 Hagen im Bremischen –
- uelle geo eris.de –



Hochwasser – Gef hrdung GK 1 keine Gef hrdung



Starkregen – Gef hrdung SGK 2 mittlere Gef hrdung

## A16 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 (Erbbaurechtsgesetz)**

(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.

## A16 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.

# A17 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

## 1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
unterstützendes Verfahren	vorrangiges Verfahren	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 werthaltiger 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
=	=	=
<b>Sachwert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Vergleichswert</b>

## A18 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

<b>Abkürzung</b>	<b>Begriff</b>
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

## A1 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

---

Der Auftragnehmer Sachverständiger haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außertragliche 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 Verletzungen, die im Rahmen einer Pflichterfüllung 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 Pflichterletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers 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 Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

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

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

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch eine Stichprobe geprüft und bewertet.