

Kein Original
Gutachten!

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

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf

Gutachten über den Verkehrswert



für das bebaute Grundstück
in **Döse, Emmastr. 33**

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2025

Verkehrswert: 320.000 €

Antragszeichen: 033-W2-86/2025

Az. Antragsteller: 12 K 3/25



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Cuxhaven
Straße, Hausnummer:	Emmastr. 33
Gemarkung:	Döse
Flur:	2
Flurstück:	156
Fläche:	292 m ²
Amtsgericht:	Cuxhaven
Grundbuchbezirk:	Döse
Grundbuchblatt:	5851
Eigentümer(in):	s. Begleitschreiben

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzender

ehrenamtliches Mitglied

ehrenamtliches Mitglied

für den **Wertermittlungstichtag 03.07.2025** den Verkehrswert beschlossen zu

320.000 €

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Antragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen	6
2.1.2	Umwelteinflüsse	9
2.1.3	Wohn- und Geschäftslage	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	12
2.2.3	Erschließungszustand	12
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Änderungen	14
2.4.1	Demografische Entwicklung	14
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	15
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
3.1	Grundlagen	22
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2	Kaufpreissammlung	22
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4	Literatur	22
3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	24
3.3.1	Vergleichswerte	24
3.3.2	Bodenrichtwerte	25
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	27
3.4.1	Wert der baulichen Anlagen	27
3.4.2	Vorläufiger Ertragswert	28
3.4.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	29
3.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.5	Ertragswert	30
3.5	Verkehrswert	31
	Merkblatt Gutachterausschuss	32

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Cuxhaven
Auftragseingang: 22.01.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 12 K 3/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 03.07.2025
weitere Teilnehmende: siehe Begleitschreiben

1.2 Weitere Angaben

Siehe Begleitschreiben

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist antragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung, der 03.07.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie

Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauakte des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Kopie der Mietverträge
- fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Antrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

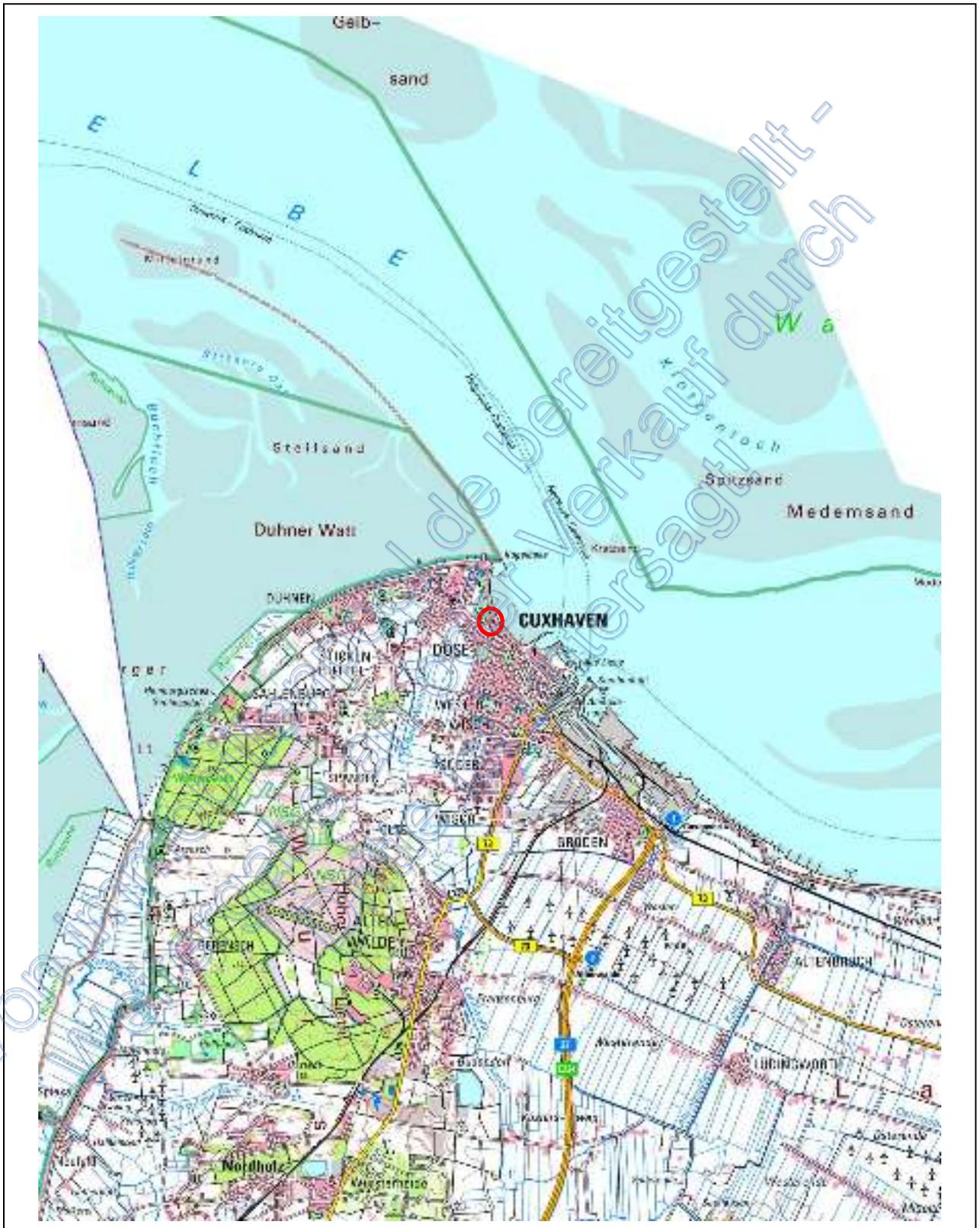
2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der „Emmastraße“, welche sich im Stadtteil Döse der Stadt Cuxhaven befindet. Die Emmastraße endet unmittelbar am Deich. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Cuxhaven (Hauptbahnhof) beträgt ca. 3 km Luftlinie.

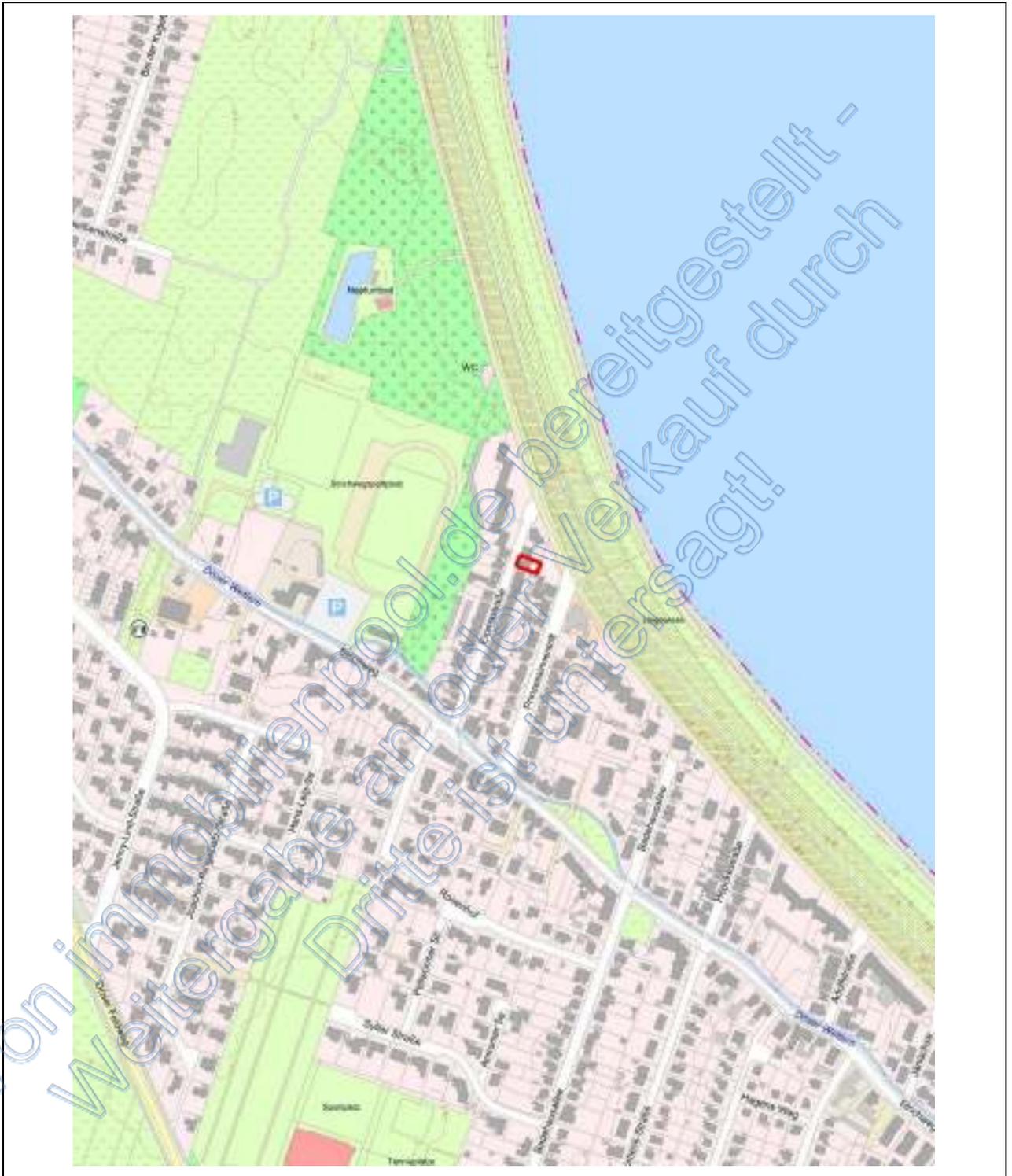
Die Stadt Cuxhaven ist ein Mittelzentrum im Bereich der Elbmündung mit ca. 53.000 Einwohnern. Das Nordseeheilbad weist die Sandstrände Döse, Duhnen und Sahlenburg sowie die Grimmershörn-Bucht auf. Auf Grund seiner Lage und den Freizeitmöglichkeiten genießt Cuxhaven eine große Bedeutung als Ferien- und Freizeitzentrum. Die Stadt ist über das Streckennetz der Deutschen Bahn (von Hamburg und von Bremen aus) zu erreichen. Aus Richtung Bremen ist Cuxhaven über die Bundesautobahn (BAB) 27, aus Richtung Hamburg über die Bundesstraße 73 zu erreichen. Die hafennahen Gewerbegebiete sind über den Hafenzubringer direkt an die BAB 27 angeschlossen.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Kartenauszügen der AK5, der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Übersichtskarte

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2025  LGLN

Auszug aus der Amtlichen Karte – AK5 (ohne Maßstabsangabe)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2025  LGLN

2.1.2 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Kurgebiet, unweit zur Grimershörnbucht. Der Seedeich ist ca. 100 m entfernt. Aufgrund der zuvor Beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als „sehr gut“ einzustufen. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben.

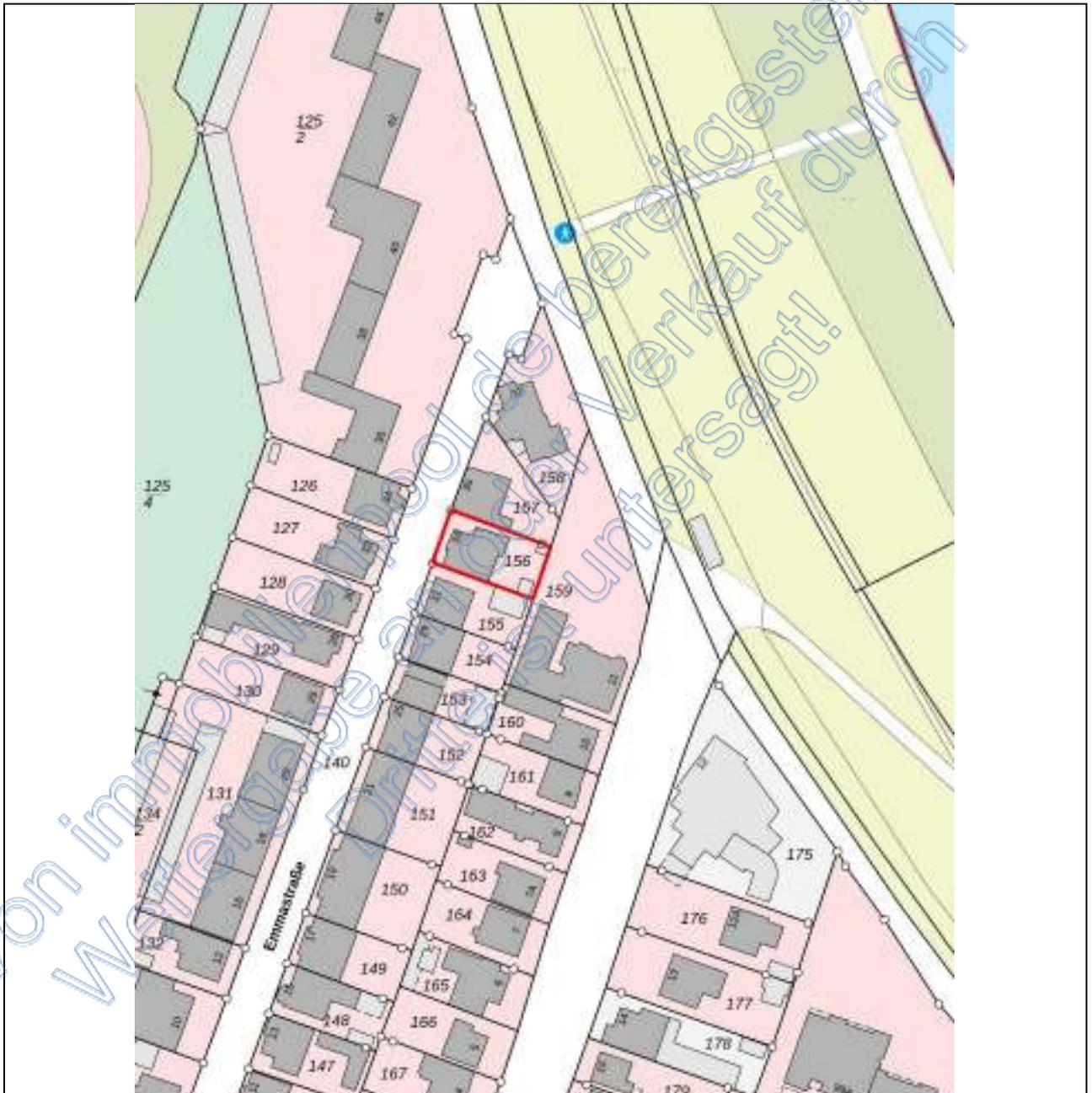
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 292 m² groß. Die Form ist aus dem dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

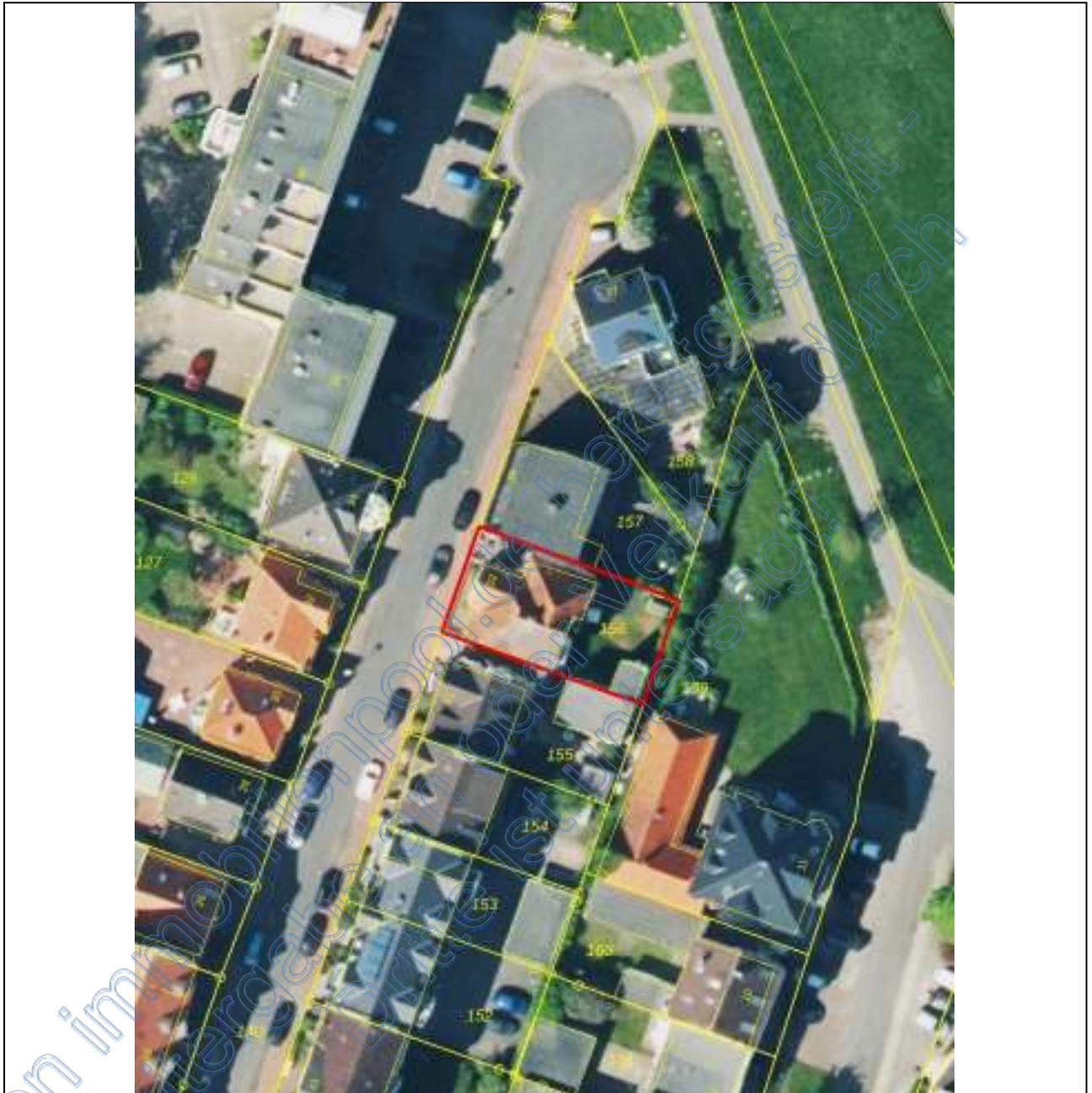
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto – DOP (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2025



2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Die Wege sind befestigt. Private Stellplätze sind nicht vorhanden. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Emmastraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg sowie Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem lokal üblichen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Das Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Cuxhaven geführt. Eine Auskunft lag bis zur Ausfertigung des Gutachtens nicht vor.

Im niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sind im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine Altablagerung, Rüstungsalblast oder Schlammgrubenverdachtsfläche eingetragen.

Dem Gutachterausschuss liegen auch keine sonstigen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

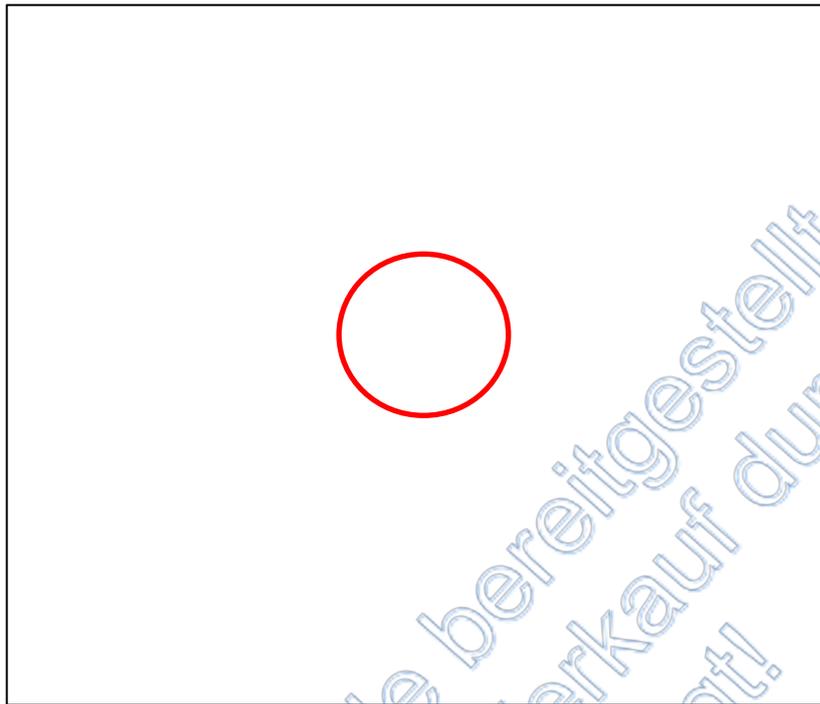
Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33/1 „Döser Seedeich im Bereich des Strichweges, der Deichtrift, des Deichverteidigungsweges und der Emmastraße“ vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit und geschlossener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33/1 von 1970 des Landkreises Cuxhaven

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Grundstücke an der Straße „Emmastraße“ im Bereich des Bewertungsobjektes als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches gelten und Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Die Abteilung II des Grundbuchs 5851 enthält, bis auf den nicht wertbeeinflussenden Zwangsversteigerungsvermerk, lt. Auszug vom 14.04.2025 keine Eintragungen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs haben im Allgemeinen keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Cuxhaven vom 05.05.2025 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet.

Laut Angaben einer beteiligten Person bestehen Mietverhältnisse mit den nachfolgend genannten Vertragsdaten. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt	Laufzeit	monatliche Nettokaltmiete
Wohnung EG	unbefristet	470 € (rd. 6,53 €/m ²)
Wohnung OG	unbefristet	450 € (rd. 6,25 €/m ²)

sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für weitere werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Änderungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demografische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für den Zeitraum von 2020 bis 2040 folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

- Stadt Cuxhaven von ca. - 4,4 %,
- Landkreis Cuxhaven von ca. - 2,4 % und
- Land Niedersachsen von ca. + 0,1 %.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demografische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grunds und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, aus der vorhandenen Erschließung und dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im allgemeinen Wohngebiet“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Hinweis:

Das Dachgeschoss wurde Anfang der 1960er Jahre zu Wohnzwecken ausgebaut. Seitdem befindet es sich in diesem ursprünglichen Zustand. Laut den vorliegenden Bauakten ist das Dachgeschoss jedoch nicht für Wohnzwecke genehmigt und wird demnach nicht als Wohnraum, sondern als Nutzfläche bewertet. Die Räume im Dachgeschoss sind als Nebenräume für die unteren Stockwerke vorgesehen.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wohnhaus	
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, tlw. ausgebauter Dachgeschoss (nicht genehmigt)	
<u>Baujahr:</u>		ca. 1910	
<u>Veränderungen:</u>		Anfang 1960er tlw. Ausbau DG	
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	Erdgeschoss:	ca. 72 m ²
		Obergeschoss:	ca. 72 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)	
<u>Besonderheiten:</u>		Ursprüngliche Flurtoiletten wurden ausgebaut und werden derzeit als Abstellräume genutzt.	

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Klinker im Sockelbereich (Instandhaltung Fassade ca. 2014)
Dach:	Satteldach mit Walmdach-Elementen Pfanneneindeckung mit Verstrich
Außentüren:	Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt Kelleraußentür: einfache Holztür
Fenster:	EG + OG: Holzfenster mit Zweifachverglasung; Baujahr: 2004 DG: Holzfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	massiv, Leichtbauwände, Putz/Tapeten, EG: Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	Wohnungstüren: Holztüren mit Lichtausschnitt, in Holzzargen, mit Lichtausschnitt Zimmertüren: Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt
Geschossdecken:	Keller: Massivdecke EG+OG: Holzbalkendecke, Dachgeschoss: Holzkonstruktion, Spitzboden/Dachstuhl in Holzkonstruktion Deckenverkleidung: Tapete/Anstrich
Treppen:	Geschosstreppe: geschlossene Holztreppe Kellertreppe: geschlossene Holztreppe Kelleraußentreppe: massive Treppe Zugang zum Spitzboden: Holzleiter
Fußboden, Fußbodenbelag:	Holzfußböden, EG: Teppichboden, Terrazzo, OG: Holzdielen, PVC-Belag DG: Holzdielen, Teppichboden, PVC-Belag
Bäder, WC:	Fußböden: Bodenfliesen Wände: gefliest sanitäre Installationen: Bad im EG + OG jeweils mit WC- und Waschbecken, Wanne Standard der 2000er Jahre Bad im DG mit WC- und Waschbecken, Dusche Standard der 1960er Jahre
Heizung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 1998, Öltank ca. 9.800 l. DG Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Rippenheizkörper
technische Ausstattung:	baujahrestypische Ausstattung, Leitungen überwiegend auf Putz, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Einbaumöbel:	nicht mitbewertet

besondere Bauteile: Loggia im EG und OG,
Balkon an der OG-Wohnung

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Das Gebäude befindet sich (weitgehend) in einem dem Alter entsprechenden Unterhaltungszustand. Die Innenausstattung im DG weist einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf.
- In der Wohnung im Obergeschoss liegt eine starke Nikotinbelastung durch deutlich sichtbare Vergilbungen und schwarzen Ablagerungen innerhalb der Räume vor.
- Der Gutachterausschuss hat Abplatzungen und Salzausblühungen an den Kellerwänden festgestellt und diese nach augenscheinlicher Einschätzung als baujahrestypisch eingestuft.
- Laut Aussagen des Eigentümers/der Eigentümerin traten in der Vergangenheit innerhalb der Wohnungen an einigen Stellen mögliche Durchfeuchtungen an den Wänden, die durch durchdringenden Regen verursacht wurden, auf. Der Gutachterausschuss konnte diese Durchfeuchtung am Tag der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht bestätigen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Dem Gutachterausschuss liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	ca. 115 Jahre
ermittelte Restnutzungsdauer:	20 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde aufgrund des Gebäudealters unter Berücksichtigung der Bauweise, des Gebäudezustands und der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sachverständig ermittelt.

Fotos

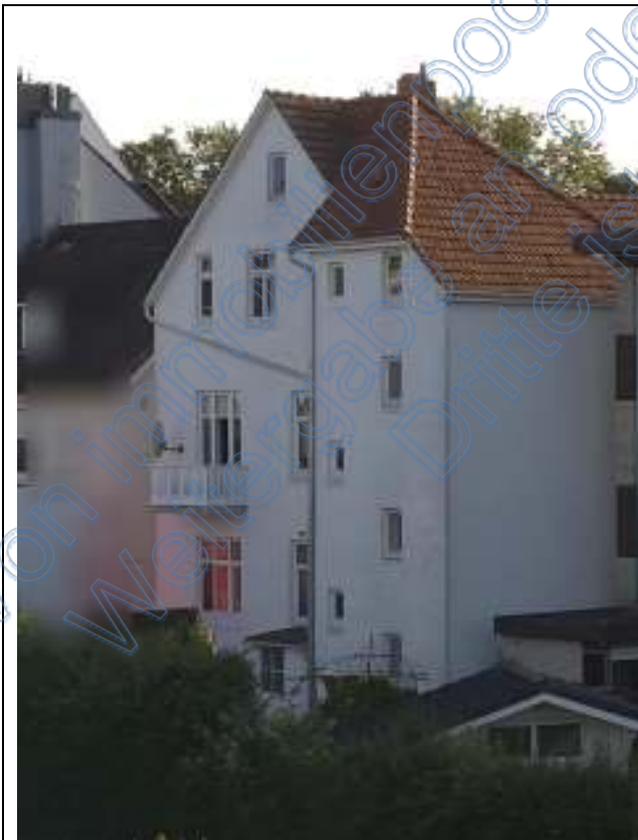
(aufgenommen am 03.07.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



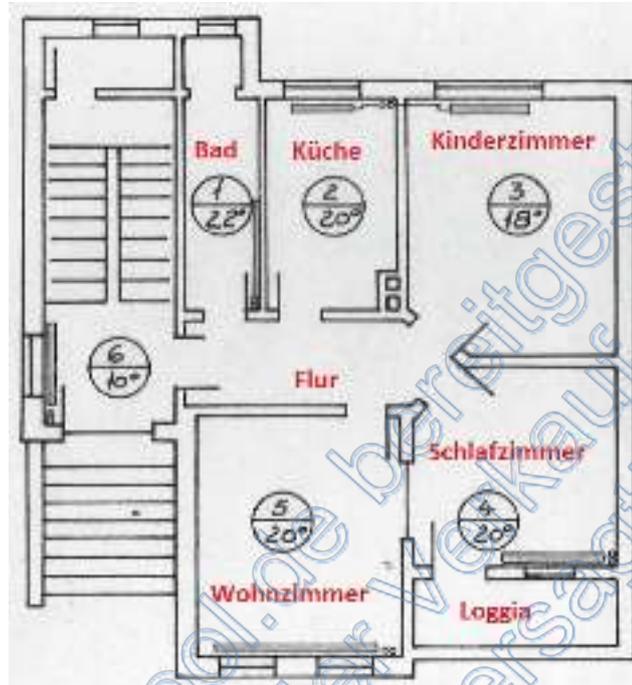
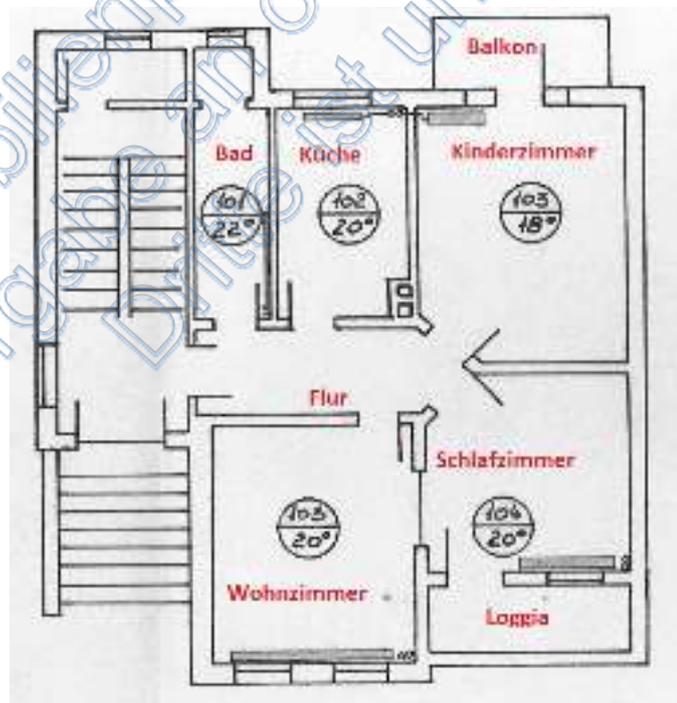
Rückansicht vom Deich

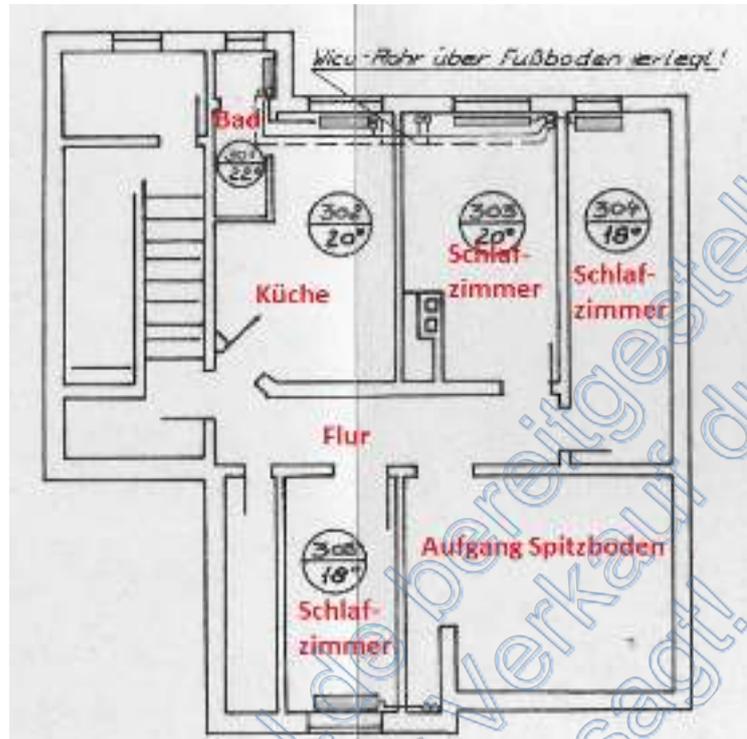
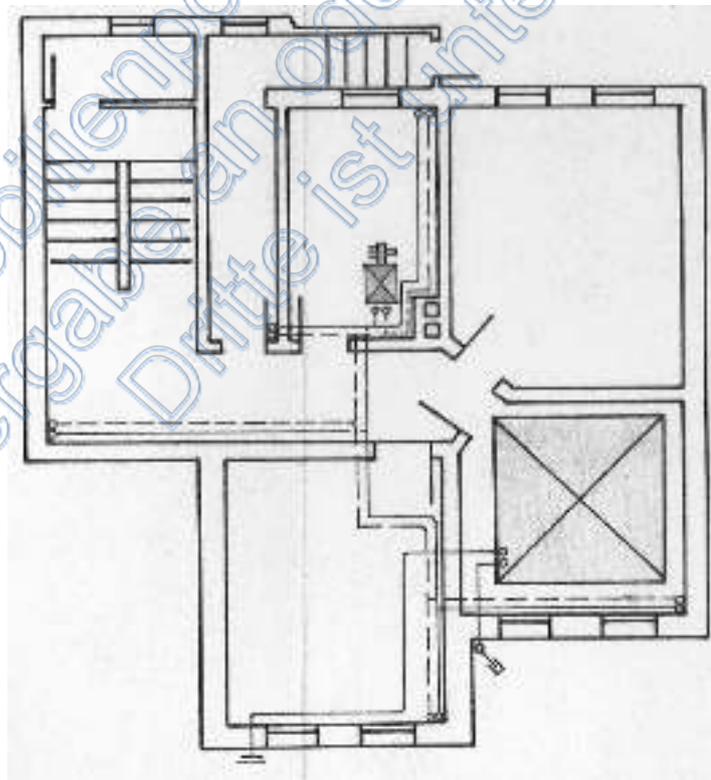


Ansicht vom Garten

Grundrisse

Quelle: Eigentümer/Eigentümerin

ErdgeschossObergeschoss

DachgeschossKellergeschoss

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	Fußwege gepflastert
<u>Einfriedung:</u>	Zaun mit Eingangstor
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche
<u>sonstige Nebengebäude:</u>	zwei Nebengebäude in Massivbauweise (Nutzung jeweils als Lagerfläche)

Fotos

(aufgenommen am 03.07.2025)



3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), per Erlass in Niedersachsen eingeführt zum 01.02.2024,
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, digitale Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, digitale Ausgabe, Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach
Troff/Möckel	Software PraxWert, Version 6.8, Mediengruppe Oberfranken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel des Landkreises) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung ggf. vorhandener baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen vergleichbare baureife Grundstücke in der näheren Umgebung registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

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

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 292 m² auf.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 1.400 €/m² ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei der Zahl der Vollgeschosse und der Lage gegeben.

Im vorliegenden Falle ist im Bebauungsplan das Höchstmaß der Vollgeschosse auf drei beschränkt und die Lage bezogen auf die erste Reihe am Deich leicht zurückgesetzt.

Aufgrund der eingeschränkteren Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und der Lage bestimmt der Gutachterausschuss sachverständig den angepassten Bodenwert des Baulandes auf 1.000 €/m².

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$1.000 \text{ €/m}^2 \times 292 \text{ m}^2 = \mathbf{292.000 \text{ €}}$$

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

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.4.1 Wert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die tatsächlichen Mieten der Wohnungen im EG + OG (s. Kapitel 2.3.3), werden durch den Gutachterausschuss bezüglich der Merkmale des Bewertungsobjektes als weitgehend marktüblich eingeschätzt und der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Da die Räume im Dachgeschoss als Nebenräume für die unteren Stockwerke dienen und keinen Wohnraum darstellen, setzt der Gutachterausschuss eine pauschale Monatsmiete von 50 € dafür fest.

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen

Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

In Anlehnung an die in Anlage 3 der ImmoWertV genannten Durchschnittssätze für die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis ergeben sich für das Objekt als Summe durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 27 % des Rohertrages.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Mehrfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren in der Stadt Cuxhaven nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 2,8 Prozent innerhalb einer Spanne von +/- 0,74 Prozent. Aufgrund der gefragten Lage am Seedeich, beschließt der Gutachterausschuss einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der Spanne zu 2,2 Prozent. Dieser Liegenschaftszinssatz eignet sich auch für das Wertermittlungsobjekt und wird daher verwendet.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 Abs. 2 ImmoWertV zu ermitteln.

3.4.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Hinweis:

Die Ertragswertberechnung mit den vorstehend erläuterten Ansätzen ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe einer Tabellenkalkulation, welche mehr Nachkommastellen in die Berechnung mit einbezieht. In den Tabellen sind teilweise gerundete Werte aufgeführt.

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete)

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Miete	Jahresmiete [€]	
1	Wohnung EG	72	6,53 €/m ²	5.642	
1	Wohnung OG	72	6,25 €/m ²	5.400	
1	Dachgeschoss		50 €/Monat	600	
3					
jährlicher Rohertrag				€	11.642

Reinertrag

BWK 27 % des Jahresrohertrages		3.143
jährlicher Reinertrag	€	8.499

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Bodenwertverzinsung der marktüblichen Grundstücksgröße mit objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz 2,2 %	€	6.424
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	€	2.075
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	20
objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz	%	2,2
Kapitalisierungsfaktor		13,3650
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	27.732

Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert (marktüblichen Grundstücksgröße)	€	292.000
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	27.732
vorläufiger Ertragswert	€	319.732

3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Aufgrund der Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Der Gutachterausschuss hält keinen weiteren Abschlag für erforderlich.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.4.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Da keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, entspricht der Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und wird zu

319.728 €, **rd. 320.000 €** ermittelt.

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Cuxhaven (Döse), Emmastraße 33, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2025 mit

320.000 €

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Cuxhaven, den 03.07.2025

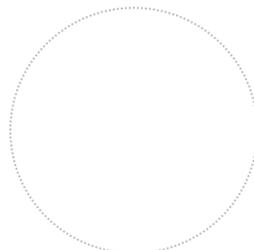
Thiele	Jacobsen	Depner
ehrenamtliches Mitglied	Vorsitzender	ehrenamtliches Mitglied

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Otterndorf**

Ulmenweg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon: 04261 84021-14 Fax: 04261 84021-42
E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de

Rotenburg (Wümme), den 21.07.2025



Im Auftrage

(Hintze)

Ausfertigungen:**1. Antragsteller: (3-fach)**

Amtsgericht Cuxhaven
Postfach 1 02
27451 Cuxhaven

2. Eigentümer: bei Zwangsversteigerungen - siehe Begleitschreiben**3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**

Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Am Sande 4b
21682 Stade

Bei gerichtlich beantragten Gutachten wird davon ausgegangen, dass die dem Eigentümer nach § 193 Abs. 4 BauGB zustehende Abschrift vom Antragsteller übermittelt wird.

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.