

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!**

Christian Rupprecht

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Cuxhaven

Deichstr. 12 a
27472 Cuxhaven

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 19.08.2025
Az.: 6528/2025

GUTACHTEN

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

für das mit einem abbruchreifen Wohnhaus bebaute Grundstück in
27472 Cuxhaven, Südersteinstr. 26 und unbebautes Grundstück Hörn 4c
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus be-
bautes Grundstück

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
23.07.2025	§ 194 BauGB 121.000 €



Zusammenfassung

Gebäude Südersteinstraße 26 im abbruchreifen Zu-
stand mit dahinterliegendem unbebautem Flurstück
Hörn 4c

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Nebengebäude.....	8
3.3	Außenanlagen.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	9
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7	9
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.2.2	Bodenwertermittlung	10
4.2.2.1	Vergleichswertberechnung	11
4.2.2.2	Erläuterung zur Berechnung.....	11
4.2.3	Wert des Teilgrundstücks A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7	11
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11	12
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3.2	Bodenwertermittlung	12
4.3.3	Vergleichsermittlung	13
4.3.3.1	Vergleichswertberechnung	13
4.3.3.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	13
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11	14
4.4	Verkehrswert	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
5.3	Verzeichnis der Anlagen	16

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus; in einem abbruchreifen Zustand mit dahinterliegendem weiteren Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	Südersteinstr. 26 / Hörn 4 c 27472 Cuxhaven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Cuxhaven, Blatt 6035, lfd. Nr. 1,2
Katasterangaben:	Gemarkung Cuxhaven, Flur 3, Flurstück 86/7, Fläche 382 m ² ; Gemarkung Cuxhaven, Flur 3, Flurstück 86/11, Fläche 769 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Cuxhaven vom 22.04.2025 (Bl. 12 K 1/25) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Grundbuch von Cuxhaven Blatt 6035 eingetragene Grundbesitz ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.07.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 07.07.2025 fristgerecht eingeladen. Da zum Ortstermin niemand öffnete wurde nur eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein. Das Wohnhaus Südersteinstraße 26 konnte nur straßenseitig in Augenschein genommen werden da der Zugang nach hinten durch ein Tor verschlossen war. Der in der Nachbarschaft ansässige Vater der Eigentümerin hatte keine Schlüssel zum Objekt, konnte mir aber das Hintergrundstück (Hörn 4c) zeigen und stand für Auskünfte zur Verfügung.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • Bodenrichtwertkarten • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Auskünfte von Behörden und Ämtern

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Die bei einem Wohngebäude regelmäßig anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt worden. Aufgrund des Zustands und des Alters kann das Gebäude nicht mehr bewohnt werden. Es ist überaltert und nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Daran würde auch eine Modernisierung nichts ändern. Jeder wirtschaftlich denkende und handelnde Marktteilnehmer würde das Wohnhaus abreißen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
 Kreis: Cuxhaven
 Ort und Einwohnerzahl: Cuxhaven (ca. 49000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
 (vgl. Anlage 1) nächstgelegene größere Städte:
 Bremerhaven (ca. 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:
 Hannover (ca. 220 km entfernt)

Bundesstraßen:
 B 73 (ca. 0,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
 A 27 Cuxhaven (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
 Cuxhaven (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
 Bremen (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
 (vgl. Anlage 1) Stadtkern;
 Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
 Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
 öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
 Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
 überwiegend geschlossene Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
 (vgl. Anlage 3) Grundstücksgröße:
 insgesamt 1151,00 m²;

Bemerkungen:
 unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße;

	Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Cuxhaven, Blatt 6035, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
---------------------------------------	--

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Im Bauaktenarchiv der Stadt Cuxhaven waren keine Unterlagen zum Objekt vorhanden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Evtl. können noch Beiträge für eine im Jahr 2018 erfolgte "Teileinrichtung Beleuchtung" anfallen. Über die Höhe der entstehenden Kosten kann die Stadtverwaltung keine Angaben machen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist ungenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Gebäude ist abbruchreif. Bauunterlagen, Baubeschreibungen oder dergleichen sind nicht vorhanden. Hier wird die Liquidation unterstellt. Die Abbruch- und Entsorgungskosten sowie weitere notwendige Aufwendungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wertmindernd berücksichtigt.

3.2 Nebengebäude

Auf dem Hintergrundstück befinden sich 2 x 40` Seecontainer, die zusammengeschrubt sind und als Aufenthaltsraum dienen. Diese müssten vor einer Bebauung entfernt, das Grundstück insgesamt gerodet und weitere Erdarbeiten durchgeführt werden, um einen Bauplatz herzurichten. Diese weiteren Aufwendungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wertmindernd berücksichtigt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun, Hecken)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27472 Cuxhaven, Südersteinstr. 26 sowie Hintergrundstück Hörn 4c zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Cuxhaven	6035	1,2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Cuxhaven	3	86/7	382 m ²
Cuxhaven	3	86/11	769 m ²

Fläche insgesamt:

1.151 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7	Mehrfamilienwohnhaus	382 m ²
B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11	Mehrfamilienwohnhaus	769 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.151 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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.

Das Liquidationswertverfahren ist eine Variante des Vergleichswertverfahrens. Es wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, deren baulichen Anlagen den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Grundstücks nicht gerecht werden. Als typischer Anwendungsfall des § 43 ImmoWertV2021 gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens steht.

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Bei der Ermittlung des anzusetzenden Bodenwerts wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt und Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert vorgenommen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringerwertig sind, da die Bausubstanz noch beseitigt werden muss.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Vergleichskaufpreise lagen nicht vor.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur

Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	382 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	382	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	

Vollgeschosse	II	I	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	120,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	120,00 €/m²
Fläche	×	382 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	45.840,00 €
	rd.	45.840,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 insgesamt **45.840,00 €**.

4.2.2.1 Vergleichswertberechnung

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	45.840,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	45.840,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	45.840,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Vergleichswert	=	10.840,00 €
	rd.	11.000,00 €

4.2.2.2 Erläuterung zur Berechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Freilegung, d.h. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
• Freilegungskosten -35.000,00 €	
Summe	-35.000,00 €

4.2.3 Wert des Teilgrundstücks A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7 wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit rd.

11.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	769 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	175,00 €/m²

(Ausgangswert für weitere Anpassung)		
--------------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 175,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	769	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 175,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 175,00 €/m²	
Fläche		× 769 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 134.575,00 € rd. 134.575,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 insgesamt **134.575,00 €**.

4.3.3 Vergleichsermittlung

4.3.3.1 Vergleichswertberechnung

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	134.575,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	134.575,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	134.575,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Vergleichswert	=	109.575,00 €
	rd.	110.000,00 €

4.3.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere Abbruch- und Entsorgungskosten, Rodungs- und Erdarbeiten werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-25.000,00 €
• Freilegungskosten, Rodungs- und Erdarbeiten	-25.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **110.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11 wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit rd.

110.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Lfd. Nr. 1 Flurstück 86/7	Mehrfamilienwohnh haus	382,00 m ²	11.000,00 €
B - Lfd. Nr. 2 Flurstück 86/11	Mehrfamilienwohnh haus	769,00 m ²	110.000,00 €
Summe		1.151,00 m ²	121.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27472 Cuxhaven, Südersteinstr. 26 und Grundstück Hörn 4c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Cuxhaven	6035	1,2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Cuxhaven	3	86/7, 86/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit rd.

121.000 €

in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Ritterhude, den 19. Juli 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000,00 EUR begrenzt.

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [4] aktuelle Marktdaten des zuständigen Gutachterausschuss

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

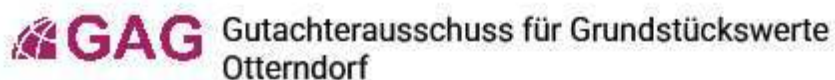
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Seite 1 von 3




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

Seite 1 von 3

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Seite 2 von 3

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03200424
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 120 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Gemischte Baufläche
Bauweise: geschlossene Bauweise
Geschosszahl: II

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.85722&lng=8.70259&zoom=16.77&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.85722&lng=8.70259&zoom=16.77&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

Seite 2 von 3

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Seite 3 von 3



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

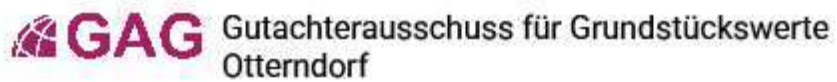
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen 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>

Seite 3 von 3

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Seite 1 von 3




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

Seite 1 von 3

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Seite 2 von 3

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03200309
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 175 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)
Bauweise: geschlossene Bauweise
Geschosszahl: III

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.857435109122775&lng=8.70309696774035&zoom=16.41&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>

Seite 2 von 3

Anlage 4: Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Seite 3 von 3



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^[1] 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^[2] 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>

Seite 3 von 3

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Gartenansicht des Seecontainers auf dem hinteren Grundstücksteil

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Gartenansicht des hinteren Grundstücksteil



Bild 4: Gartenansicht des hinteren Grundstücksteil