

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 Teileigentum
in Cuxhaven (Altenbruch), Am Altenbrucher Markt 2

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2025

Verkehrswert: 119.000 €

Antragszeichen: 033-W2-205/2024

Az. Antragsteller: 12 K 11/24

**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:
4.435/10.000 Miteigentumsanteile an folgendem Grundstück

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Gemeinde: | Cuxhaven |
| Straße, Hausnummer: | Am Altenbrucher Markt 2 |
| Gemarkung: | Altenbruch |
| Flur: | 14 |
| Flurstück: | 555/168 |
| Fläche: | 859 m ² |
| Amtsgericht: | Cuxhaven |
| Grundbuchbezirk: | Altenbruch |
| Grundbuchblatt: | 2717 (Teileigentumsgrundbuch) |
| Eigentümer(in): | s. Begleitschreiben |

verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Nutzfläche im Erdgeschoss (Nr. 2 des Aufteilungsplanes) nebst Kellerraum (Nr.3 des Aufteilungsplanes). 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

119.000 €

| <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 | 5 |
| 2.1 Lagemerkmale | 5 |
| 2.1.1 Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen | 5 |
| 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 | 15 |
| 2.4.1 Demografische Entwicklung | 15 |
| 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen | 16 |
| 2.5 Entwicklungszustand | 16 |
| 2.6 Bauliche Anlagen | 16 |
| 2.6.1 Hauptgebäude | 16 |
| 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen | 20 |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes | 21 |
| 3.1 Grundlagen | 21 |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes | 21 |
| 3.1.2 Kaufpreissammlung | 21 |
| 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 21 |
| 3.1.4 Literatur | 22 |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren | 22 |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 22 |
| 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 23 |
| 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 23 |
| 3.3 Bodenwert | 23 |
| 3.3.1 Vergleichswerte | 24 |
| 3.3.2 Bodenrichtwerte | 25 |
| 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert | 26 |
| 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren | 26 |
| 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 | 31 |
| 3.5 Verkehrswert | 31 |
| Merkblatt Gutachterausschuss | 32 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Antragsteller: Amtsgericht Cuxhaven
Antragseingang: 16.12.2024
Aktenzeichen Antragsteller: NZS 12 K 11/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 03.07.2025

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.

Der Gutachterausschuss konnte das Wertermittlungsobjekt nicht von innen besichtigen. Daher liegt der Sachverhaltsfeststellung lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme zugrunde.

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. Mobilien (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
- Bauzeichnungen des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Kopie der Teilungserklärung aus der Grundbuchakte
- fotografische Aufnahmen des Objektes von außen

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urnehmerschutz; 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 im Zentrum der Ortschaft Altenbruch. Die Nachbarschaft ist geprägt durch die unmittelbar benachbarte St. Nicolai Kirche mit Pfarrhaus, durch kleinere Einzelhandelsbetriebe und durch die angrenzende Wohnbebauung.

Die Ortschaft Altenbruch ist ein Stadtteil der Stadt Cuxhaven und liegt ca. 6 km südöstlich des Stadtzentrums. Die Stadt Cuxhaven hat mit seinen Stadtteilen rd. 48.000 Einwohner. Davon leben in Altenbruch ca. 3.800 Menschen.

Die Stadt Cuxhaven, die auch Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises ist, wird als Mittelzentrum ausgewiesen und verfügt über die Verwaltungs-, Ausbildungs- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Auf Grund seiner Lage an der Nordsee hat Cuxhaven eine große Bedeutung als Freizeit und Urlaubsort. Das Nordseeheilbad Cuxhaven hat umfangreiche Strandbereiche. In Altenbruch sind allgemeine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden, wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Spiel- und Sportflächen, Kirche und Einzelhandelsgeschäfte, sowie gastronomische Betriebe.

An das Fernstraßennetz ist Cuxhaven über die Bundesautobahn A27 und die Bundesstraße B73, die südlich der Ortschaft Altenbruch verläuft, angeschlossen. Von Cuxhaven bestehen Bahnverbindungen nach Bremerhaven und nach Hamburg.

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

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

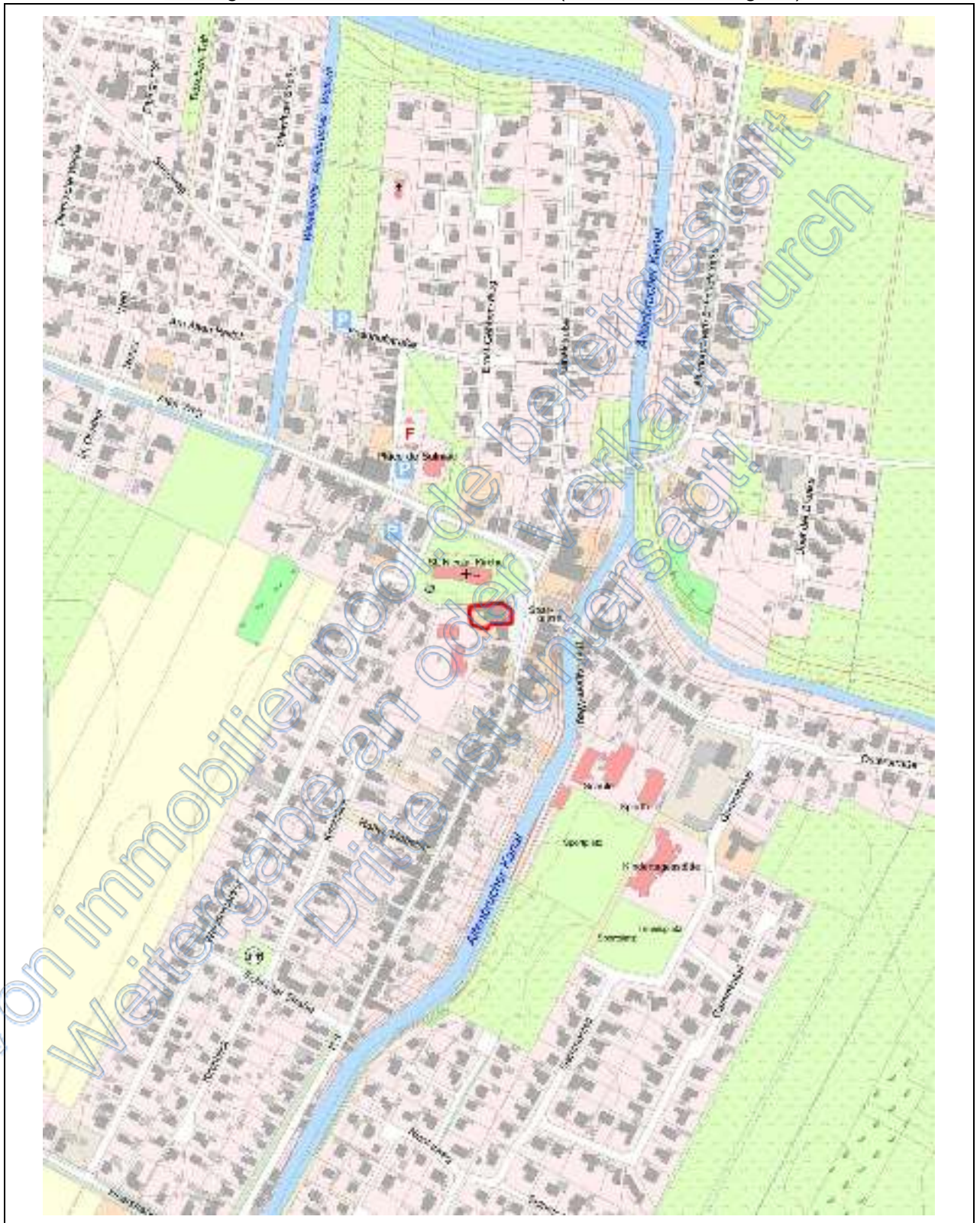
Übersichtskarte



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 Gemeindestraße mit mittleren Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur „St.Nicolai“ Kirche, ist vermehrte Lärmbelästigung durch das Glockengeläut nicht auszuschließen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum von Altenbruch in einer zentralen Wohn- und Geschäftslage. Aufgrund der zuvor beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohn- und Geschäftslage innerhalb des Ortes insgesamt als „gut“ einzustufen.

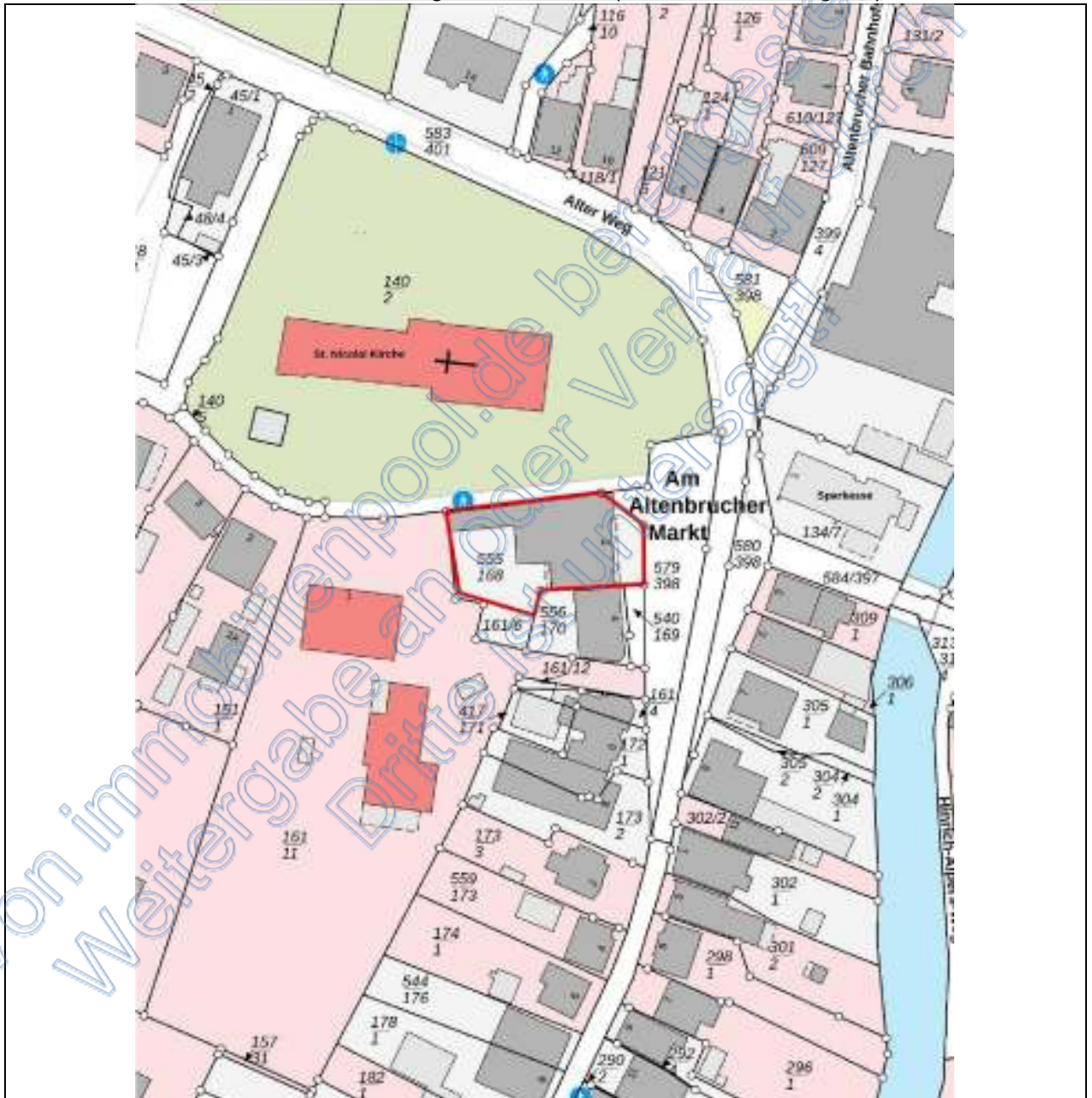
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

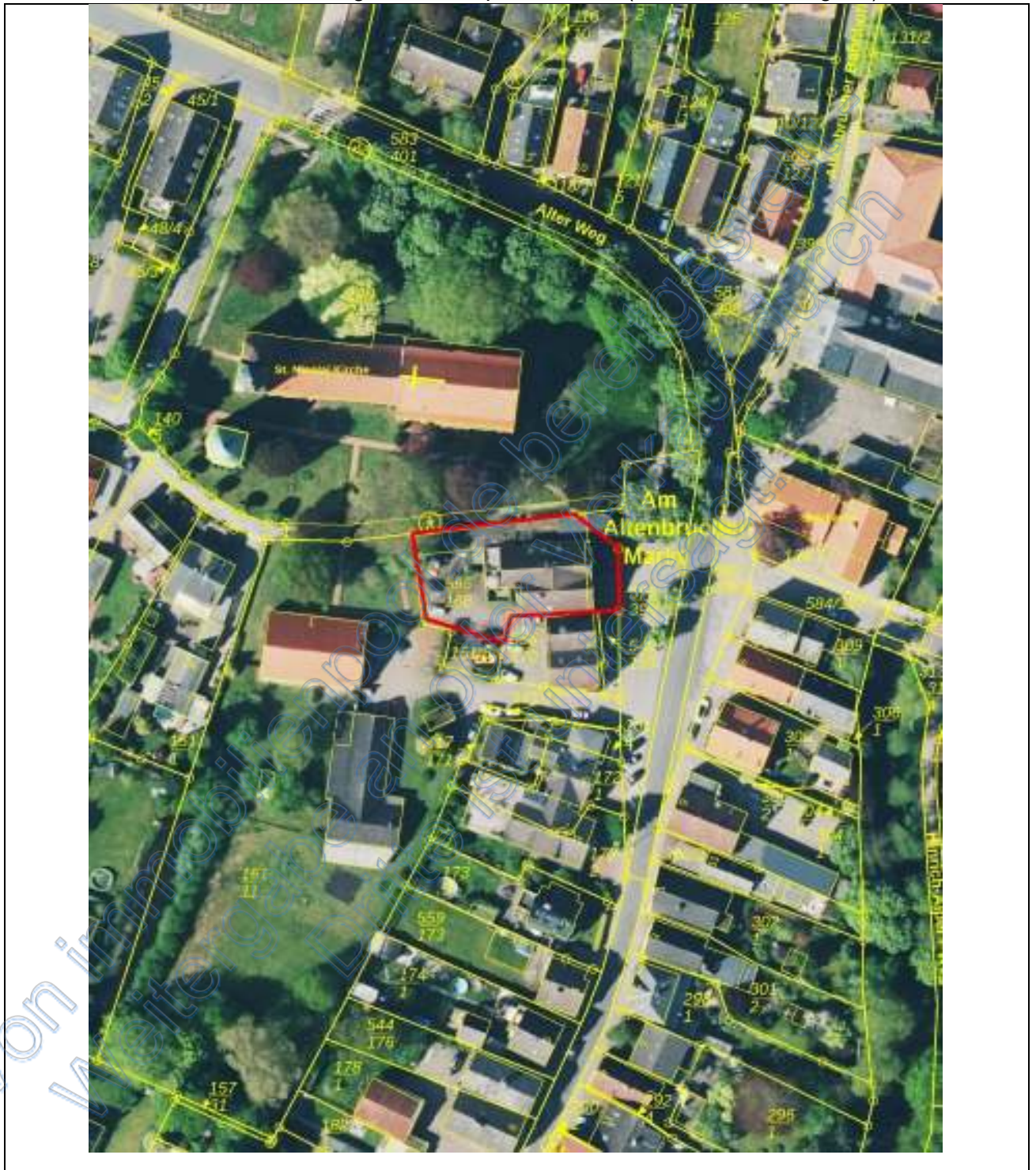
Das Wertermittlungsobjekt ist 859 m² groß. Die Form ist aus dem dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

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  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt.

Das Wertermittlungsobjekt wird als Gastronomie betrieben, in die eine Kegelbahn eingebunden ist.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Altenbrucher Markt“ erschlossen. Dabei handelt es sich um einen eine Gemeindestraße mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wahrscheinlich 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 beim der Stadt Cuxhaven geführt. Laut schriftlicher Auskunft vom 01.07.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

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.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Cuxhaven ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach §34 Abs.4 Satz gibt es für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine Klarstellungssatzung. Diese regelt den betreffenden Bereich als „Innenbereich“. Demnach ist hier 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.

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 „Am Altenbrucher Markt“ 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 Teileigentumsgrundbuch 2717 enthält, bis auf den nicht wertbeeinflussenden Zwangsversteigerungsvermerk, lt. Auszug vom 17.12.2024 folgende Eintragungen. lfd. Nr. 1:

lfd. Nr. 2:

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

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte die rechtliche Situation bezüglich einer möglichen Zufahrt zur Westseite des Wertermittlungsobjektes, beispielsweise über die nicht im hiesigen Eigentum befindlichen Flurstücke 161/6 oder 556/170, nicht abschließend eindeutig festgestellt werden.

Baulasten

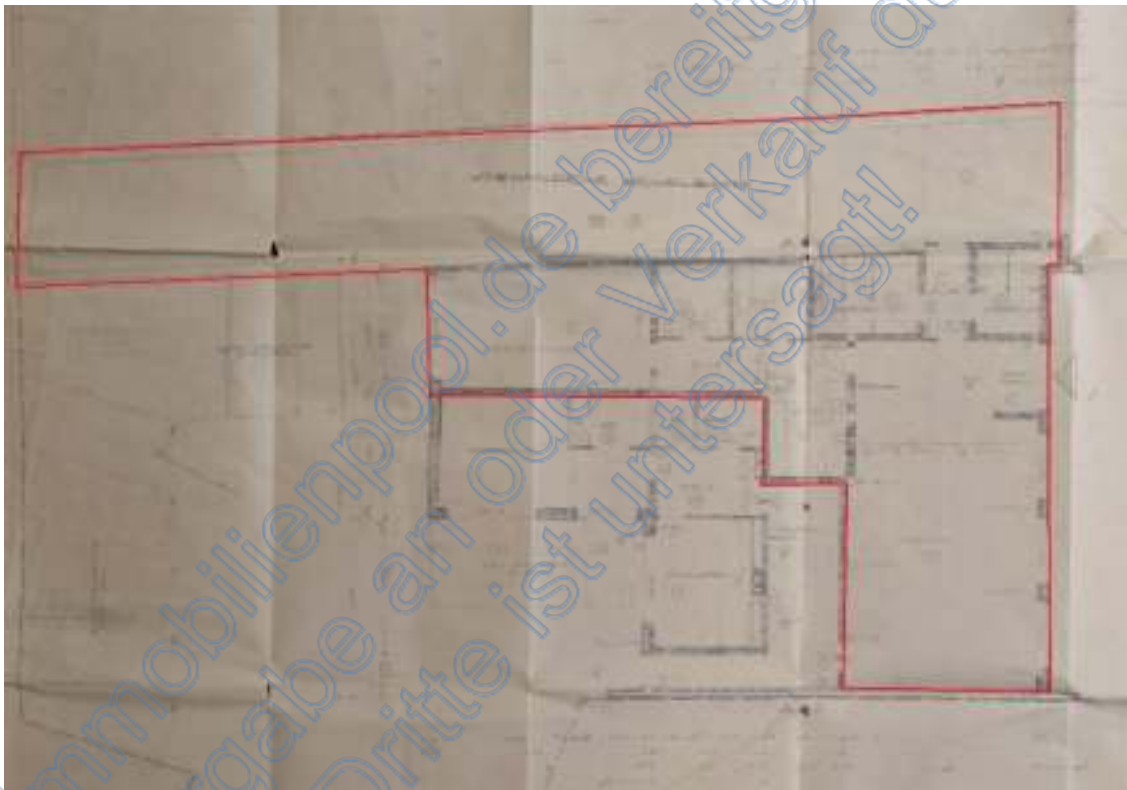
Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Cuxhaven vom 16.12.2024 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

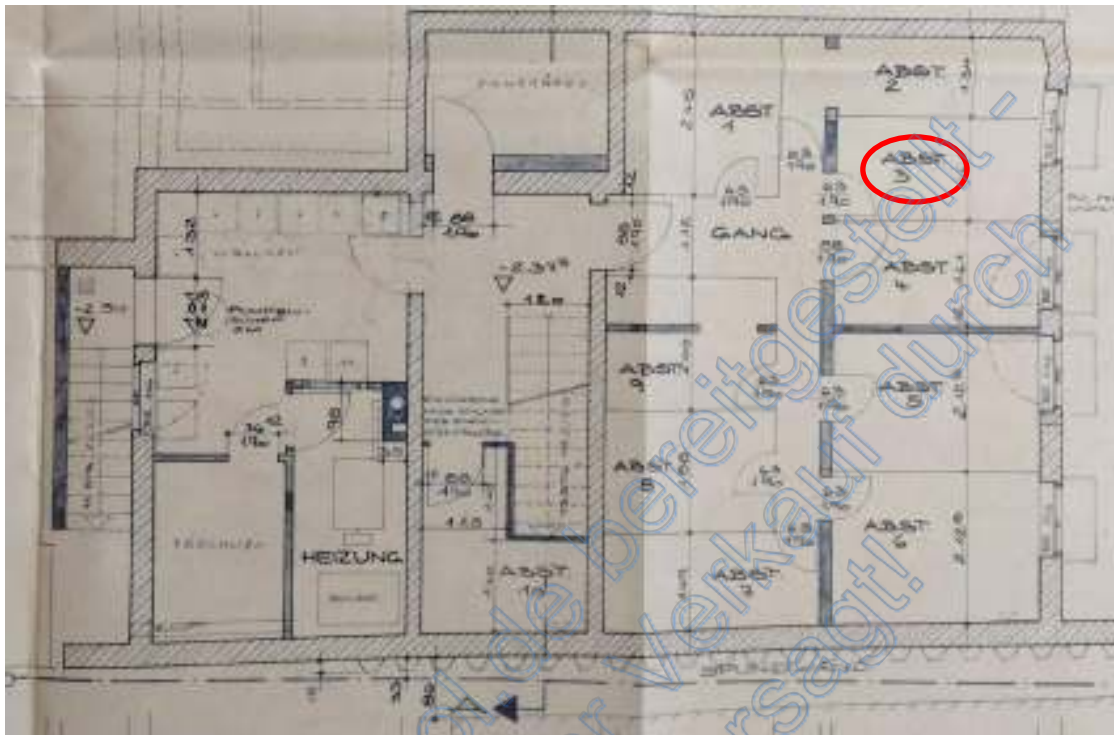
Informationen über miet- oder pachtrechtliche Bindungen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Auszüge aus dem Aufteilungsplan

Erdgeschoss



Kellergeschoss

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“

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen. 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.

2.6.1 Hauptgebäude

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

| | | |
|---|-------------|---|
| <u>Gebäudeart:</u> | Gebäudetyp: | Wohn- und Geschäftshaus (9x Wohnungen; 1x Gastronomie mit Kegelbahn) |
| | Geschosse: | Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss |
| <u>Baujahr:</u> | | ca. 1980 |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> | | |
| | Außenwände: | Mauerwerk, Wärmedämmung und Verblendung |
| | Dach: | Parallelsatteldach, Pfanneneindeckung |

| | |
|---|--|
| Außentüren: | Hauseingang: Aluminiumtür Gastronomieeingang: zweiflügelige Aluminiumtür |
| Fenster: | Kunststoffrahmen |
| Decken: | Massiv |
| Treppen: | Massivtreppe |
| Besonderheiten: | Kegelbahn |
| Gemeinschaftseinrichtungen: | Fahrradkeller, Trockenraum, Waschraum |
| <u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u> | |
| baulicher Zustand: | Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechend normalen Unterhaltungszustand. |
| Baumängel/Bauschäden: | Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung hinausgehen. |

Sondereigentum Nr. 2 (Gastronomie inkl. Kegelbahn)

| | |
|---------------------------|---|
| <u>Lage:</u> | Erdgeschoss |
| <u>Nutzfläche:</u> | ca. 312 m ² (davon rd. 130 m ² Kegelbahn und rd. 182 m ² Gastronomiebereich) |
| <u>Raumaufteilung:</u> | siehe Grundriss (am Ende des Kapitels) |
| <u>Sonstiges Zubehör:</u> | Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 3, Kegelbahn |

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es 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. 45 Jahre ermittelte modifizierte

Restnutzungsdauer: ca. 25 Jahre

Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. Wertermittlungsmodell, Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 03.07.2025)



Ostansicht



Westansicht



Kegelbahn (Nordansicht)

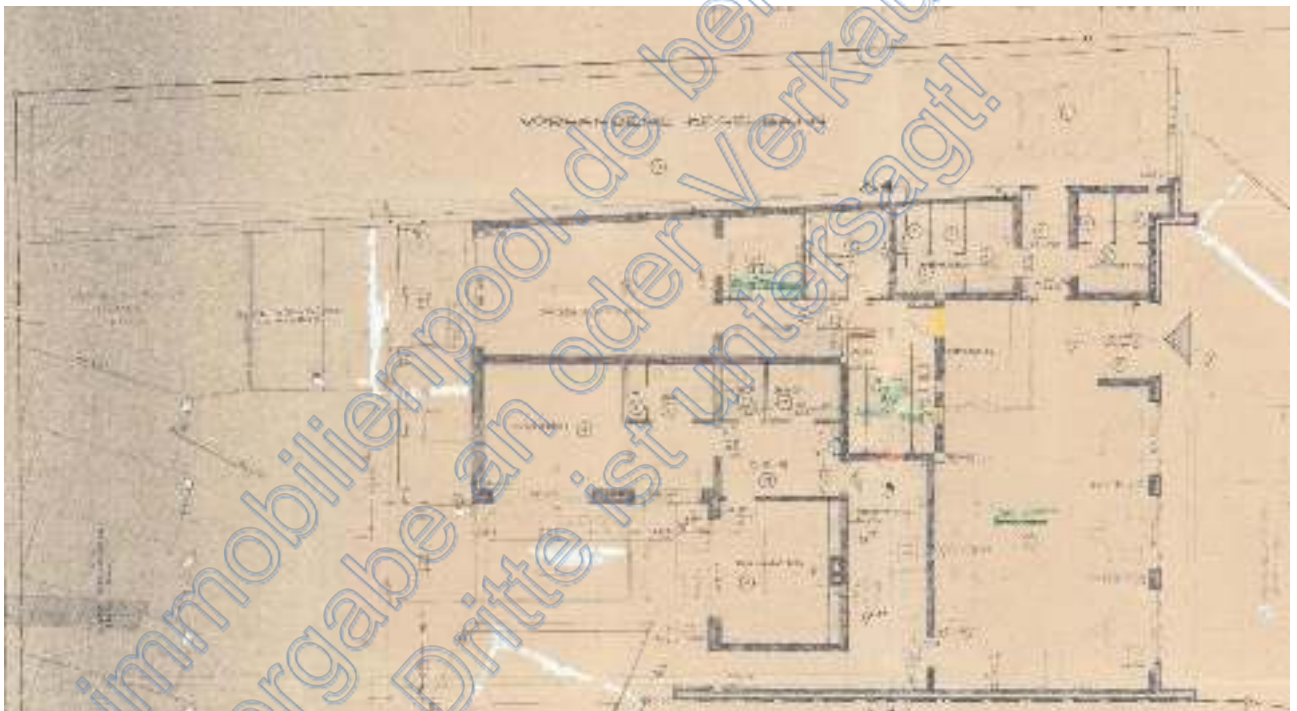


Kegelbahn (Südansicht)

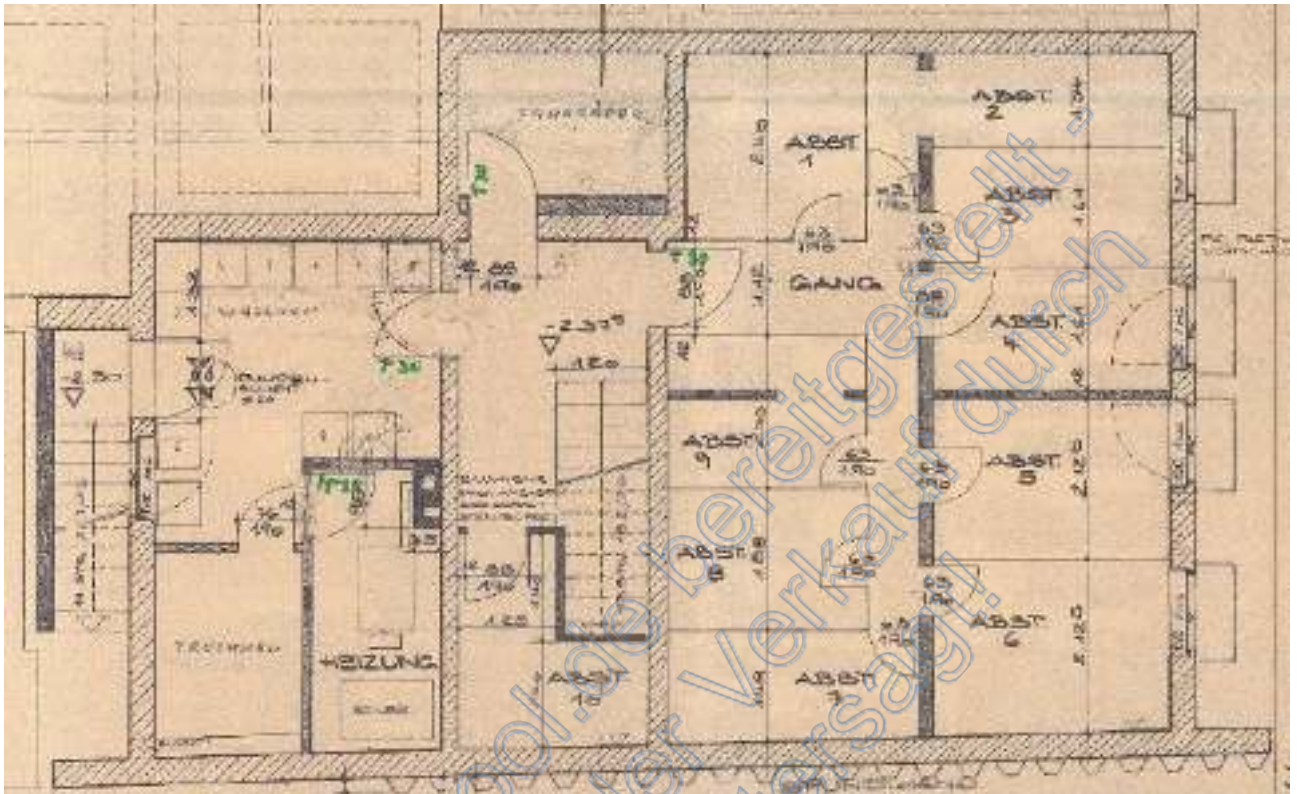
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Kellergeschoss



2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Befestigungen: Stellplätze und Fußwege gepflastert

Sonstiges: Überdachung als Holzkonstruktion vor der Kegelbahn
(Hinweis: Eine Genehmigung dieser Konstruktion geht nicht aus der Bauakte hervor)

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 behandelt 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 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 sowie den vom Oberen 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.

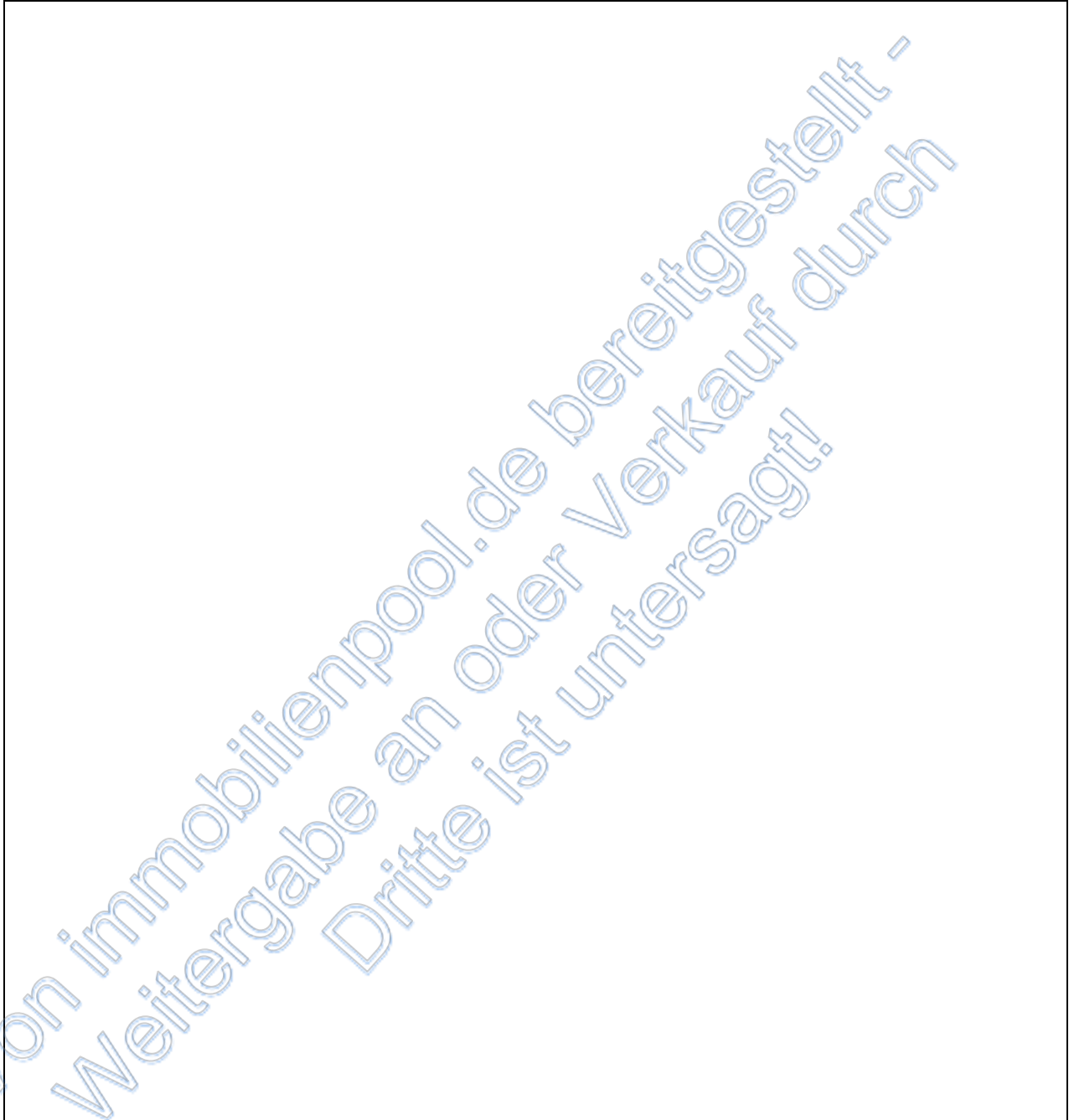
3.3.1 Vergleichswerte

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

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 66 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- gemischte Baufläche

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 859 m² auf.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. den Vergleichspreisen sind den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sieht der Gutachterausschuss keine wertrelevanten besonderen individuellen Merkmale.

Bodenwert

In Zusammenfassung aller wertbestimmenden Umstände ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert des Baulandes zu 66 €/m².

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich somit zu:

$$66 \text{ €/m}^2 \times 859 \text{ m}^2 = \mathbf{56.694 \text{ €}}$$

Der Miteigentumsanteil am Bodenwert beträgt:

$$56.694 \text{ €} \times 4.435 / 10.000 = \mathbf{rd. 25.144 \text{ €}}$$

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.

Der tatsächliche Mietspiegel des Landkreises Cuxhaven erfasst keine Gewerbemieten oder -pachten. Daher hat der Gutachterausschuss eine landesweite Stichprobe von vermieteten Gastronomiebetrieben seit 2020 untersucht, wobei ein Bodenrichtwert von weniger als 100 €/m² zugrunde gelegt wurde. Insgesamt lagen 55 geeignete Mietverhältnisse vor. Die Medianmiete beträgt 7,00 €/m² und liegt in der Spanne von 1,50 €/m² bis 29,00 €/m². Unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Mietobjektes, insbesondere der Lage, hält der Gutachterausschuss nach sachverständiger Einschätzung eine leicht reduzierte Miete von **6,00 €/m²** für den Gastronomiebereich für angemessen. Für den Bereich der Kegelbahn hält der Gutachterausschuss eine Reduktion der angesetzten Miete um ein Drittel auf **4,00 €/m²** für angemessen, da Kegelbahnen für gewöhnlich eine geringere wirtschaftliche Bedeutung haben. 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.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

| | | | |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------|--|
| Verwaltung: | 3% des Rohertrages | | |
| Instandhaltungskosten: | 14,00 €/m ² Wohnfläche | Mietausfallwagnis | |
| Gewerbe: | 4 % | | |

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).

Für die Stadt Cuxhaven wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet, daher hat der Gutachterausschuss eine landesweite Selektion für Liegenschaftszinssätze für Gastronomie des Oberen Gutachterausschuss seit 2015 untersucht. Insgesamt lagen 13 geeignete Kauffälle vor. Im Median lag der Liegenschaftszinssatz bei rd. 6% in einer Spanne von rd. 1% bis 9 %.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss das Objekt nicht von innen besichtigen konnte, hält der Gutachterausschuss nach fachlicher Einschätzung einen Risikoaufschlag auf einen Liegenschaftszinssatz von **8 %** für angemessen.

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 25 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 [€/m ²] | Jahresmiete [€] |
|----------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 1 | Gastronomie | ca. 182 | 6,00 | 13.104 |
| 1 | Kegelbahn | ca. 130 (grafisch ermittelt) | 4,00 | 6.240 |

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|----------|---------------|
| 2 | | | | |
| jährlicher Rohertrag | | | € | 19.344 |

Reinertrag

| | | | |
|--|----------------------------|-------|-----------------|
| Verwaltungskosten | % des Rohertrages | 3,0 | 580 |
| Instandhaltungskosten | Gewerbe €/m ² a | 14,00 | 4.368 |
| Mietausfallwagnis | Gewerbe in % | 4,0 | 774 |
| Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK) | | | € 5.722 |
| BWK in % des Jahresrohertrages | | | 29,6 |
| jährlicher Reinertrag | | | € 13.622 |

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

| | | | |
|---|-------|---------|------------------|
| Bodenwertverzinsung der marktüblichen Grundstücksgröße mit objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz 8,0 % | | € | -2.012 |
| jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen | | € | 11.610 |
| mittlere Restnutzungsdauer | Jahre | 25 | |
| objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz | % | 8 | |
| Kapitalisierungsfaktor | | 10,6748 | |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | € 123.934 |

Vorläufiger Ertragswert

| | | |
|---|----------|----------------|
| Bodenwert (marktüblichen Grundstücksgröße) | € | 25.144 |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | € | 123.934 |
| vorläufiger Ertragswert | € | 149.078 |

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.

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.

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten und der damit verbundenen Unsicherheiten beschließt der Gutachterausschuss, einen Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die Belastungen in Abt.II des Grundbuches (siehe Kap. 2.3.3)
- Die rechtlich gesicherte Zuwegung zur Hinterseite des Objektes ist unklar oder nicht eindeutig geregelt, was potenzielle Risiken hinsichtlich der Zugänglichkeit und Nutzung des Grundstücks mit sich bringt.
- Zudem wurde im vorderen Bereich der Kegelbahn eine Überdachung installiert, die nicht genehmigt ist.

Demnach beschließt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 20% (29.816 €) auf den vorläufigen Ertragswert vorzunehmen, um die Unsicherheiten und potentiellen Risiken angemessen zu würdigen.

3.4.5 Ertragswert

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

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

| | | |
|---|----------|----------------|
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | € | 149.078 |
| besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale | € | - 29.816 |
| Ertragswert | € | 119.262 |
| Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren, gerundet | € | 119.000 |

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 (Altenbruch), Am Altenbrucher Markt 2, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2025 mit

119.000 €

(in Worten: neunzehntausend Euro)

ermittelt.

Cuxhaven, den 03.07.2025

Thiele

Jacobsen

Depner

ehrenamtliches Mitglied

Vorsitzender

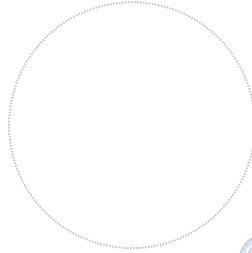
ehrenamtliches Mitglied

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 **xx.xx.xxxx**

Im



Auftrage

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.