



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 Sahlenburg, Drosselweg

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2025

Verkehrswert: 10.000 €

Antragszeichen: 033-W2-019/2025

Az. Antragsteller: 12 K 13/24



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:

1/10.000 Miteigentumsanteile an folgendem Grundstück

Gemeinde:	Cuxhaven
Lage:	Am Großen Brink 9 A-F Drosselweg 1 A-E und 3 A-E
Gemarkung:	Sahlenburg
Flur:	3
Flurstück:	216/10
Fläche:	4.639 m ²
Amtsgericht:	Cuxhaven
Grundbuchbezirk:	Sahlenburg
Grundbuchblatt:	2389
Eigentümer(in):	s. Begleitschreiben

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 7 des Aufteilungsplanes.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzender

ehrenamtliches Mitglied

ehrenamtliches Mitglied

für den **Wertermittlungsstichtag 03.07.2025** den Verkehrswert beschlossen zu

10.000 €.

Inhaltsverzeichnis

	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 Lagemeerkmale	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 Gebäude und Außenanlagen	15
3. Ermittlung des Verkehrswertes	16
3.1 Grundlagen	16
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	16
3.1.2 Kaufpreissammlung	16
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
3.1.4 Literatur	17
3.2 Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	17
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3 Bodenwert	18
3.3.1 Vergleichswerte	18
3.3.2 Bodenrichtwerte	19
3.4 Vergleichswertverfahren	19
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	20
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	21
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.4.4 Vergleichswert	22
3.5 Verkehrswert	23
Merkblatt Gutachterausschuss	25

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Cuxhaven
 Auftragseingang: 22.01.2025
 Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 12 K 13/24
 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. 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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Kopie der Teilungserklärung aus der Grundbuchakte
- 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 **Lagemarkmale**

2.1.1 **Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen**

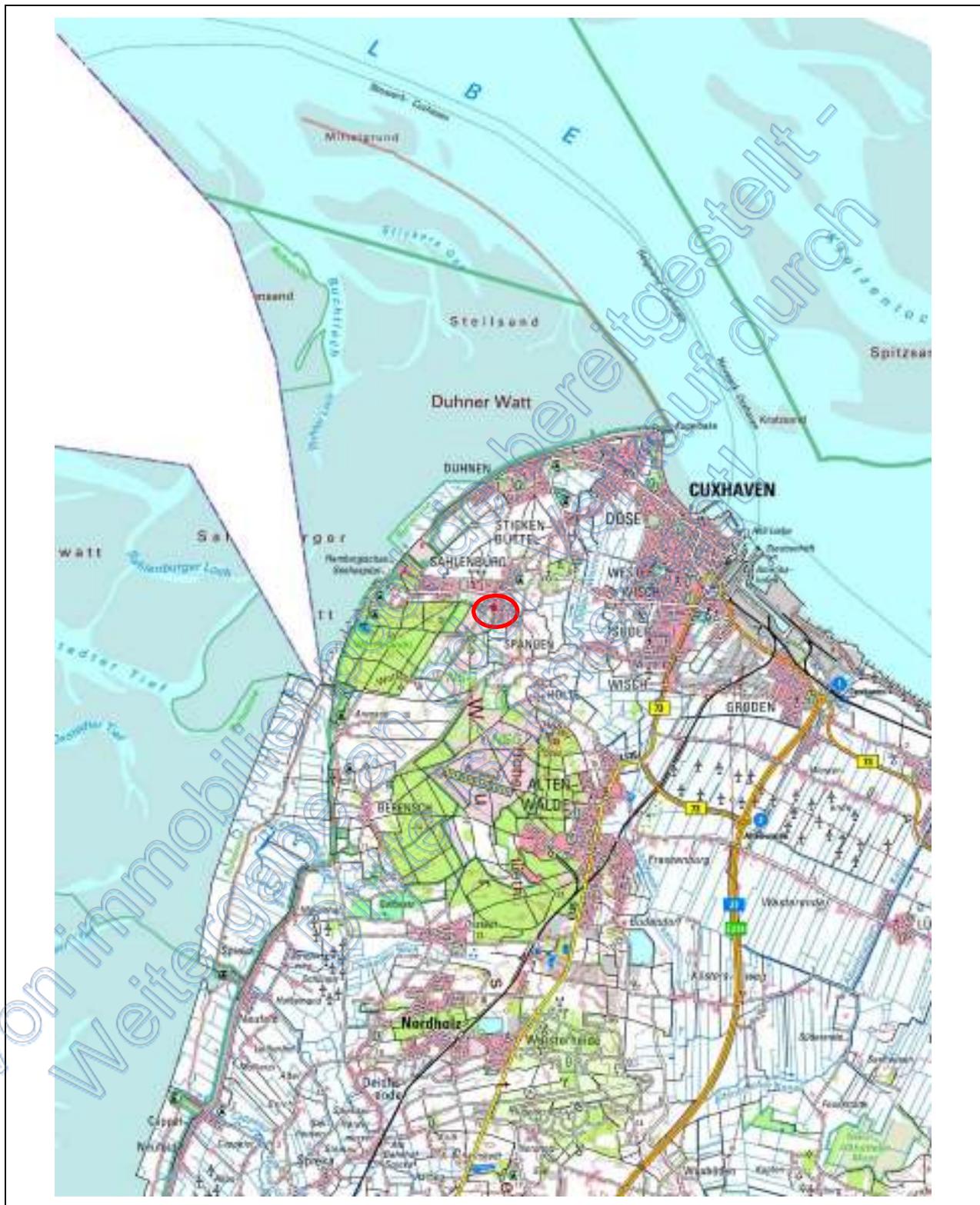
Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Ortschaft Sahlenburg. Sahlenburg ist ein Ortsteil der Stadt Cuxhaven, die auch Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises ist. Die Stadt Cuxhaven hat mit seinen Ortsteilen über 48.800 Einwohner. In Sahlenburg leben davon rund 3.500.

Die Stadt Cuxhaven ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Allgemeine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Spiel- und Sportflächen, Kirche und Einzelhandelsgeschäfte, sind vorhanden. Auf Grund seiner Lage an der Nordsee hat Cuxhaven eine große Bedeutung als Freizeit und Urlaubsort. Das Nordseeheilbad Cuxhaven hat umfangreiche Strandbereiche. In Sahlenburg sind allgemeine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.

Bis zur Innenstadt von Cuxhaven sind es rund 5,5 km. Die Stadt Cuxhaven ist mit der Bahn von Hamburg und von Bremerhaven aus zu erreichen. Cuxhaven ist über die Bundesautobahn A27 (aus Richtung Bremen) und der Bundesstraße B73 (aus Richtung Hamburg) an das Fernstraßennetz angeschlossen.

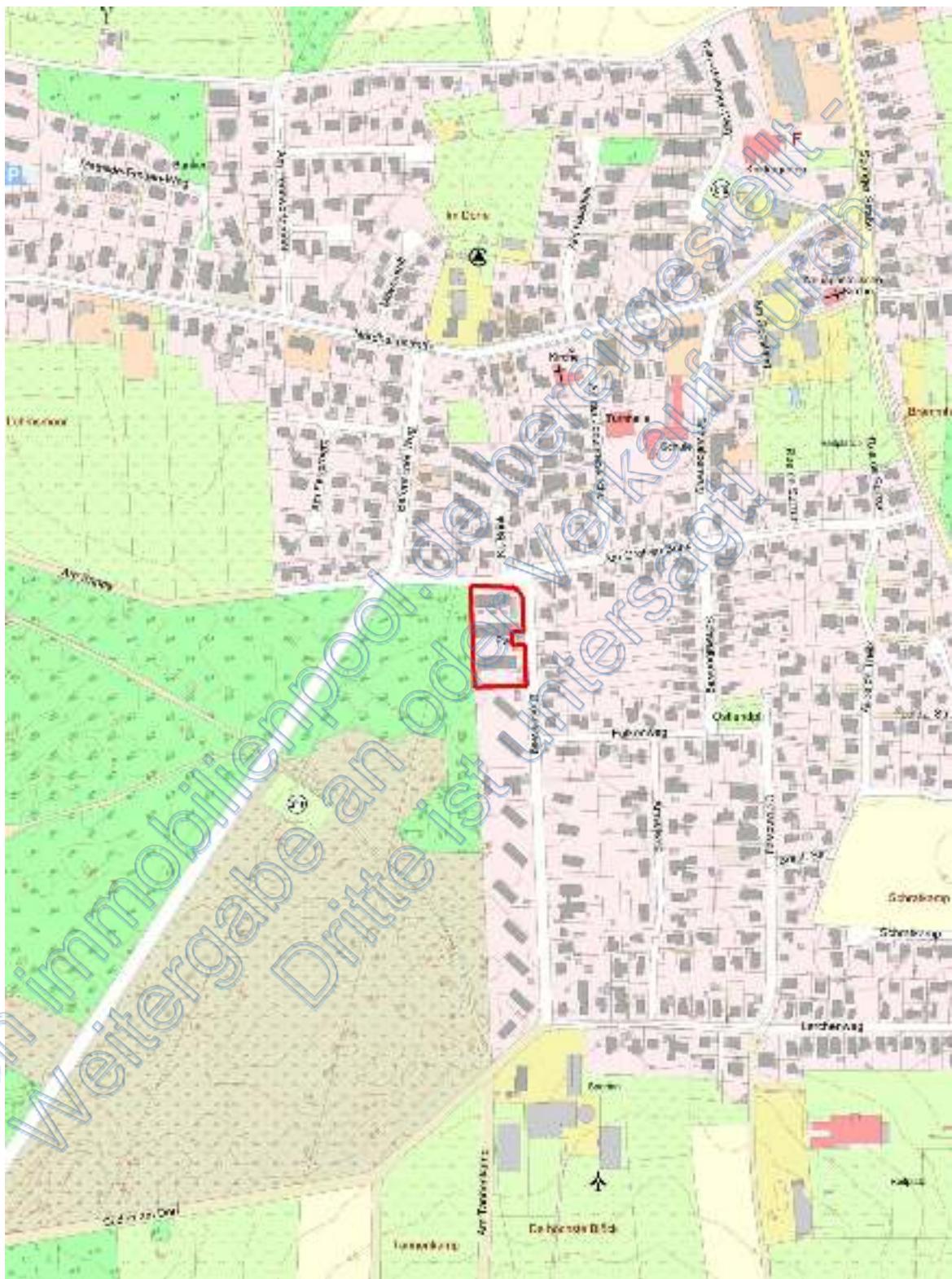
Die benachbarten Grundstücke dienen überwiegend der Wohnnutzung. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Kartenauszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2025 

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 geringem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3 Wohn- und Geschäftslage

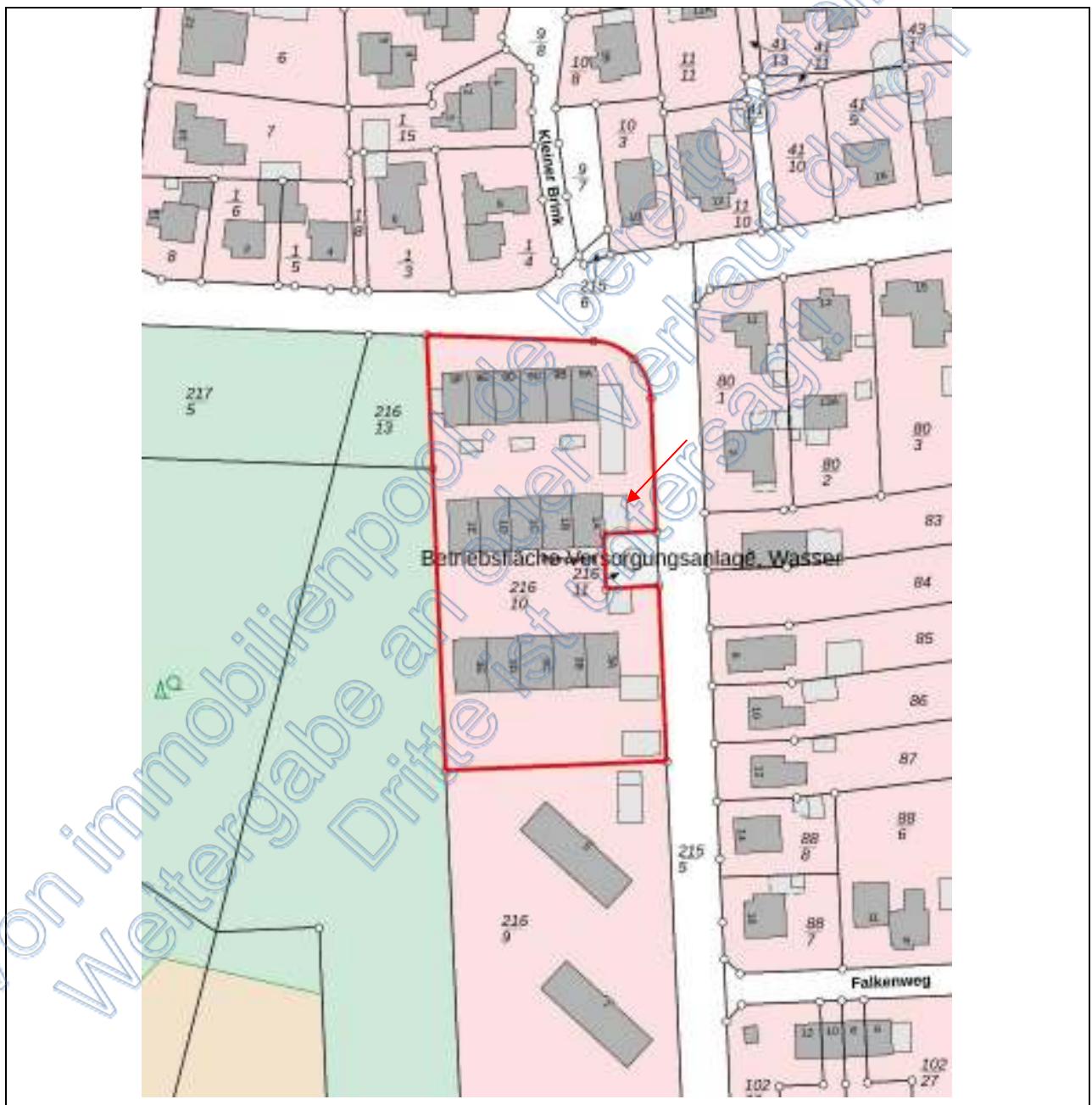
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem reinen Wohngebiet, eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Aufgrund der zuvor beschriebenen Lagemarkale ist die Wohnlage insgesamt als „gut“ einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 4.639 m² groß. Die Form ist aus dem dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die Lage der Garage ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

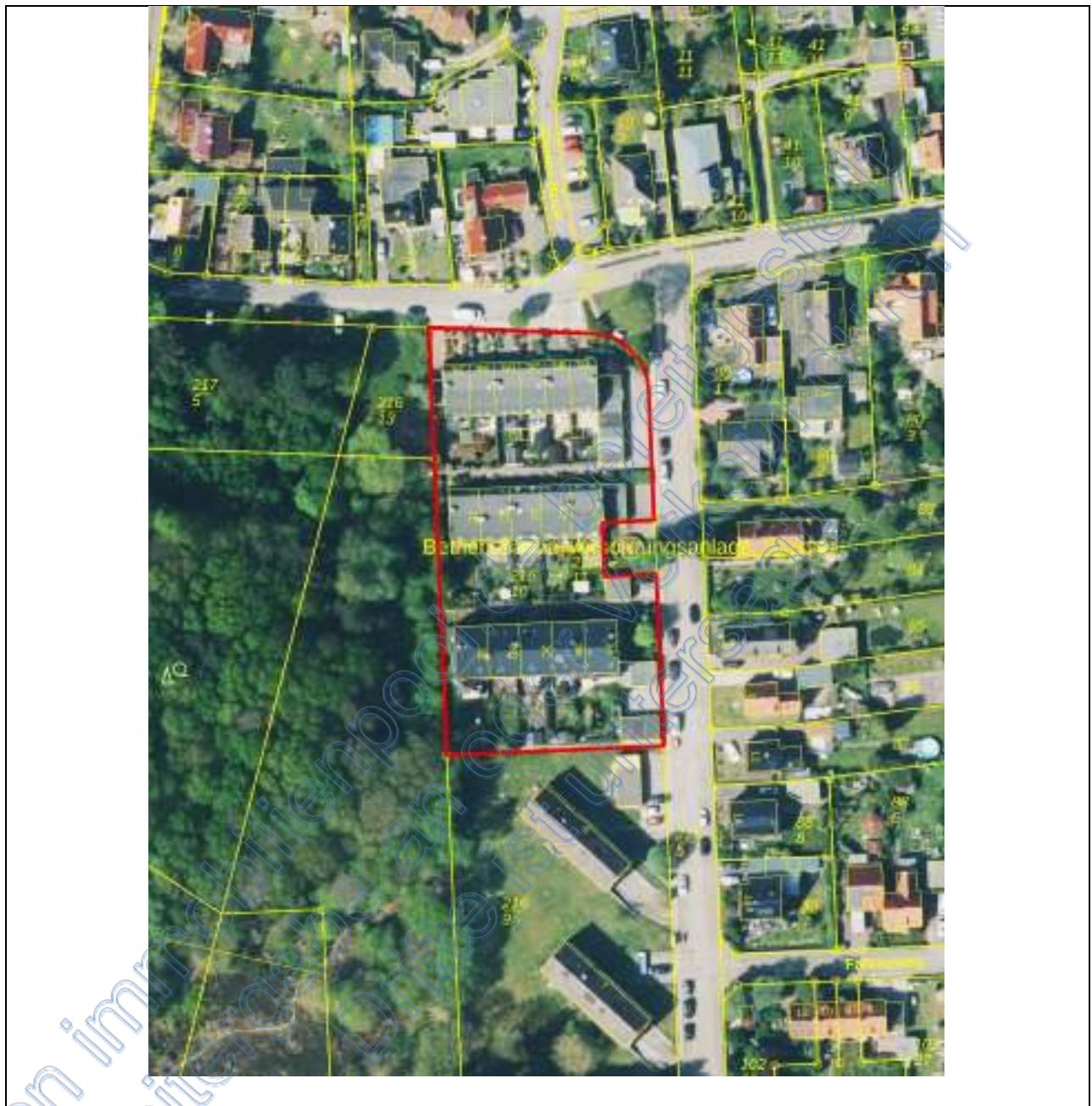
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



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

© 2025 LGN

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 mehreren Reihenhäusern und Garagen bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine PKW-Garage.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Drosselweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Gemeindestraße mit beidseitigen sowie Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Fußweg ist zur Garage abgesenkt.

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

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Stromversorgung
- 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, Rüstungsaltlast 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 1961 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Am Drosselweg“ vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Reines Wohngebiet mit offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

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

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 „Drosselweg“ 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.

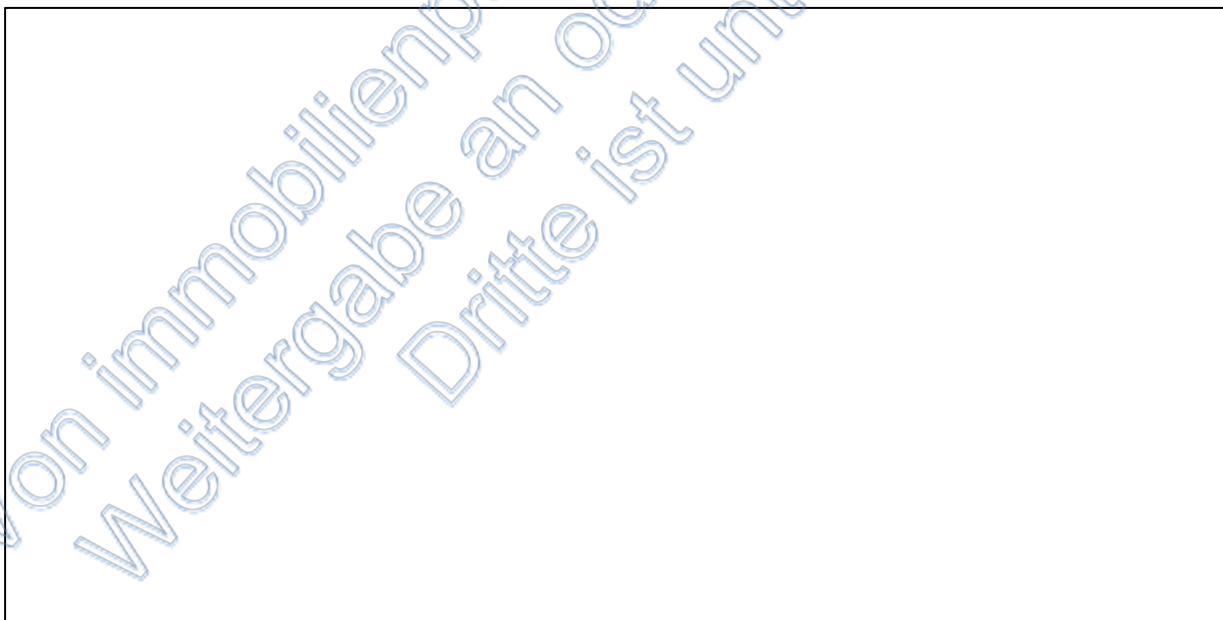
2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

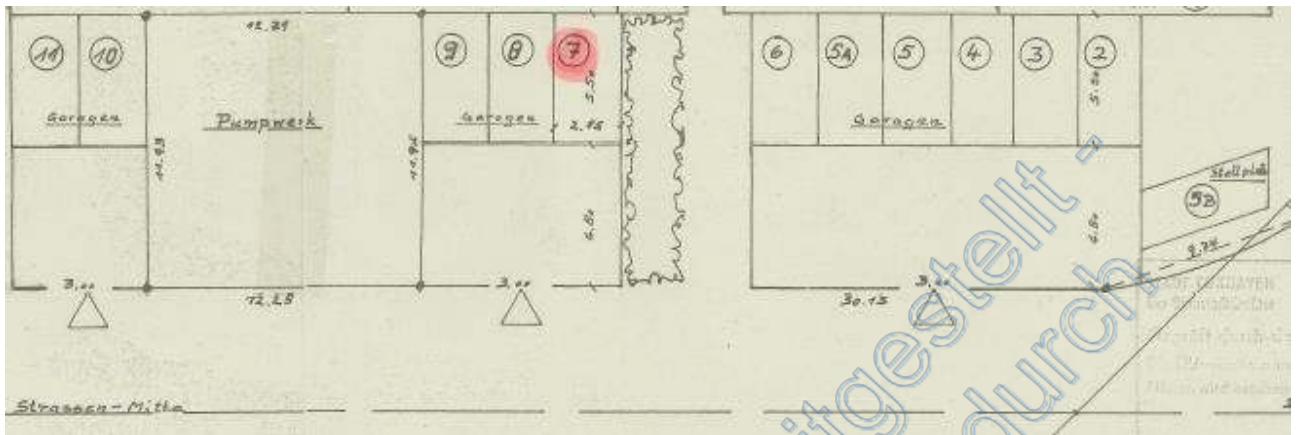
Die Abteilung II des Teileigentumsgrundbuch 2389 enthält, bis auf den nicht wertbeeinflussenden Zwangsversteigerungsvermerk, lt. Auszug vom 24.01.2025 keine Eintragungen.

Das Objekt ist im Grundbuch wie folgt beschrieben:



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

Auszug aus dem Aufteilungsplan:



Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Cuxhaven vom 24.01.2025 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

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 reinen 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.

2.6.1 Gebäude und Außenanlagen

Garagengebäude:

Stahlbeton-Fertigteilgarage, Flachdach in Wannenausbildung mit Abklebung in Bitumenschweißbahnen, Stahlschwinger – siehe anliegende Fotos

Baujahr: ca. 1980

Modernisierungen: Erneuerung des Flachdaches in 2025
(nach Auskunft der Eigentümerin)

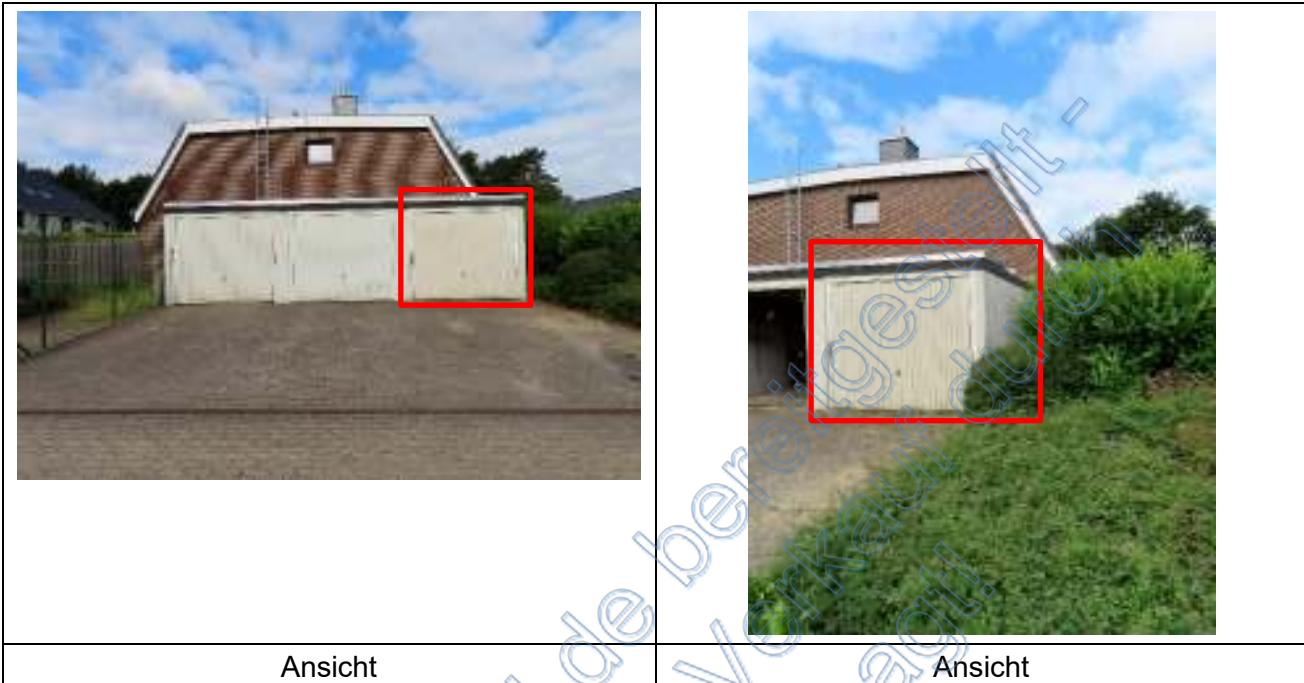
Kein Stromanschluss in der Garage vorhanden

Außenanlagen:

Garagenhof gepflastert

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.immobiliensmarkt.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 marktüblicher 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 Gebräuchen 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. Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 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 zu stande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

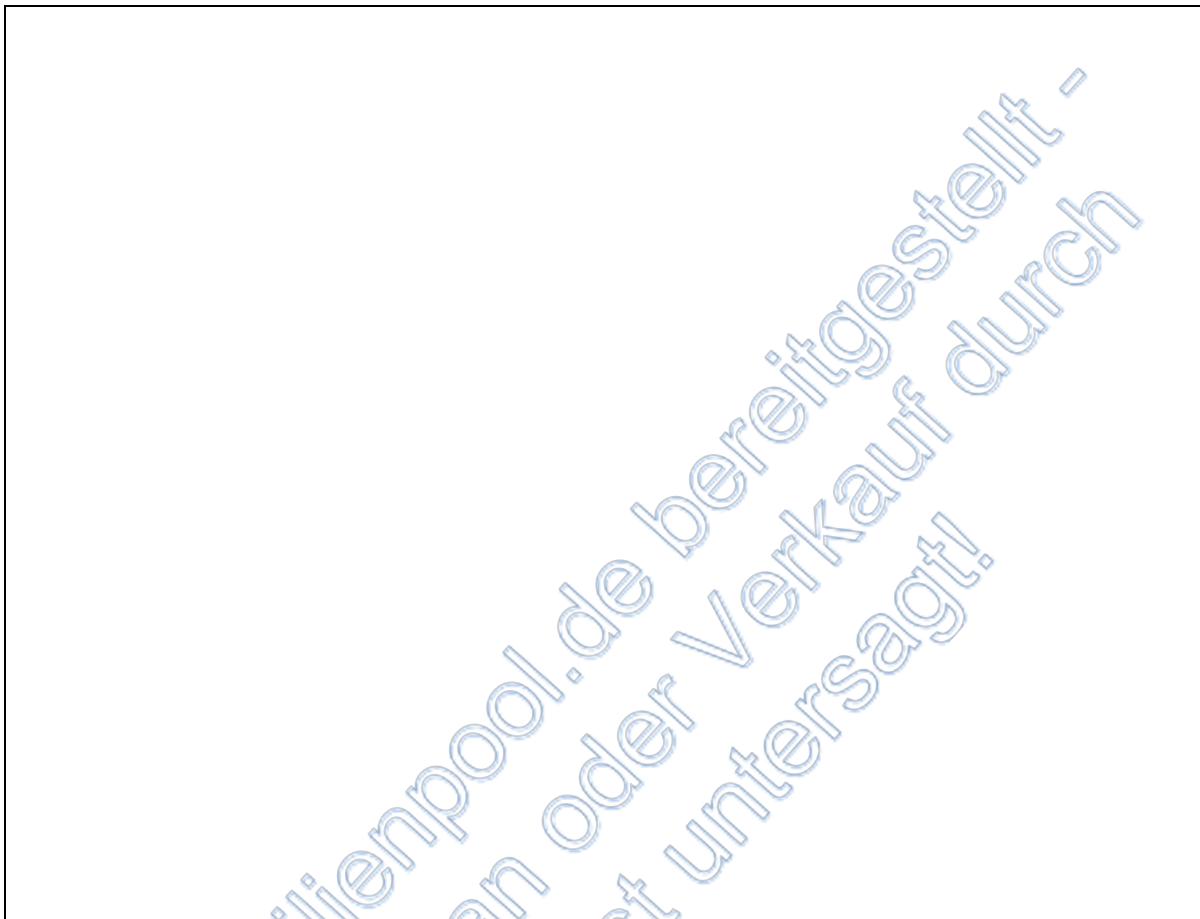
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der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



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 160 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- Mehrfamilienhäuser

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu

bereinigen.

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichspreise

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Die Auswahlkriterien der Stichprobe lassen sich wie folgt beschreiben:

Gebiet: Sahlenburg
 Gebäudeart: Einzelgarage, Garagenhof
 Baujahr: 1970 bis 1990
 Kauffalldatum: >= 01.01.2015

Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

<u>Datum des Vertrages</u>	<u>Kaufpreis*</u> [€]	<u>Baujahr</u>
07/2015	10.000	1973
08/2015	8.000	1973
11/2015	10.000	1973
10/2016	13.000	1990
03/2018	12.000	1985
09/2018	12.000	1973
10/2018	3.000	1972
03/2020	13.000	1973
06/2020	6.000	1974
08/2020	12.000	1973
01/2021	15.000	1973
08/2022	10.000	1973
12/2022	10.000	1969
12/2022	10.000	1969
04/2024	10.000	1973
08/2024	13.500	1973
Median:	rd. 10.000 €	

* inklusive Bodenwert bzw. Bodenwertanteil

Diesen Wert hält der Gutachterausschuss auch für das Wertermittlungsobjekt für zutreffend.

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes 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 Wertermittlungsstichtag 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.

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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

rd. 10.000 € 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 Vergleichswert durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle 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 Sahlenburg, Drosselweg, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2025 mit

10.000 €

(in Worten: **zehntausend 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 Unterschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

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

Am Sande 4b, 21682 Stade
Telefon: 04141 78719-95 Fax: 04141 78719-99
E-Mail: gag-ott@lgln.niedersachsen.de

Rotenburg, den 08.07.2025

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 Partei-gutachten 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 Landes-amtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Ge-schäftsstelle 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.