

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!**

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:  
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

### Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Stickenbüttel Blatt 649 unter laufender Nummer 1  
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer            **12 K 14/25**

#### Schuldner/Beteiligte:

**Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben**

#### Auftraggeber:            **Amtsgericht Cuxhaven**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung:            **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag:    **02.10.2025**

#### Bewertungsobjekt/Bebauung:

Dorfstraße 4, 27476 Cuxhaven

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Nebengebäude und Garage



Straßenansicht Wohngebäude



Blick auf das angebaute Nebengebäude

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **258.000 Euro** (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 19.11.2025  
Das Gutachten umfasst gesamt 52 Seiten.

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	<b>Stickenbüttel 649</b>
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Stickenbüttel
Flur	2
Flurstück	29/1
Hof- und Gebäudefläche	Dorfstraße 4
Größe	436 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Baujahr: Annahme um 1908 (erste Erwähnung nach Aktenlage)  
Wohnfläche ca.: 116,89 m<sup>2</sup>

Angebautes Nebengebäude, ehemals Stall, Scheune

(ausgebaut, jedoch laut dem Bauamt der Stadt Cuxhaven zu Aufenthaltsräumen nicht genehmigungsfähig gemäß § 43 NBauO und § 28 DVO-NBauO, gemäß Schreiben v. 27.9.23)

Baujahr: Annahme um 1908  
Nutzfläche ca.: 76,14 m<sup>2</sup>

Garage

Baujahr: 1983  
Nutzfläche ca.: 18,00 m<sup>2</sup>

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt oder vermietet.  
Nach Angabe besteht seit ca. einem Jahr Leerstand.  
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Besonderheit genehmigter Bauzustand

Die zur Wohnnutzung ausgebauten Räume des Hintergebäudes (ehemals Stall oder Scheune) sind als Aufenthaltsräume gemäß geltendem Baurecht ohne bauliche Veränderung nicht genehmigungsfähig als Aufenthaltsräume gemäß NBauO §43 u.a.

## Inhaltsverzeichnis

- A Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
  - 1. Vorbemerkung
    - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
    - 1.2 Weitere Hinweise
  - 2. Angaben zum Auftrag
    - 2.1 Gutachtenauftrag
    - 2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag
  - 3. Grundstück - Lagemerkmale
    - 3.1 Grundstücksdaten
    - 3.2 Großräumige Lage
    - 3.3 Kleinräumige Lage
    - 3.4 Grundstück
  - 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
  - 5. Baubeschreibung
    - 5.1 Allgemeines
    - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
  - 6. Berechnungen
    - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
    - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
  - 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
  - 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
    - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
    - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
  - 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
  - 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  - 11. Wert der baulichen Außenanlagen
  - 12. Wert des Grundes und Bodens
    - 12.1 Bodenrichtwert
    - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
  - 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
    - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
    - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
  - 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
  - 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
  - 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
  - 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
  - 18. Auszug aus dem Stadtplan
  - 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  - 20. Bestandspläne
  - 21. Sonstige Anlagen
  - 22. Fotodokumentation

## Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

## 1. Vorbemerkung

### Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

#### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

#### 1.2 Wichtige Hinweise

##### 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

##### 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

#### 1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.ä. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

#### 1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

#### 1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

#### 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

### 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

### 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

### 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.  
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch  
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:  
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

### 1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

#### Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

#### Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

#### Auftraggeber

**Amtsgericht Cuxhaven**, Deichstraße 12 a, 27472 Cuxhaven

#### Auftrag

**Beschluss vom 25.08.2025**

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, die nachfolgend aufgeführt werden.

#### Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Stickenbüttel Blatt 649**

Lfd.Nr. 1 Gemarkung Stickenbüttel, Flur 2, Flurstück 29/1, Hof- u. Gebäudefläche, Dorfstraße 4, 436 m<sup>2</sup>

Geschäftsnummer: **12 K 14/25**

#### Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

#### Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

#### Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

#### Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Ortsbesichtigung

02.10.2025

#### Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Schuldnerin und die Sachverständigen.

Wertermittlungstichtag 02.10.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 02.10.2025.

### 2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

#### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnt oder vermietet.

Nach Angabe besteht seit ca. einem Jahr Leerstand. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

#### Verwalterin oder Verwalter

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

#### Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Doppelhaushälfte vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

#### Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.  
Sonstiges Zubehör: ist nicht wertrelevant vorhanden.

#### **Verdacht auf Hausschwamm**

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt. Siehe auch 1.2.

Hinweis auf Kurzbericht vom 29.3.2023 der „ISE Nord Immobilienschadstofferkundung Norddeutschland“.

Festgestellte Schäden durch aufsteigende Bodenfeuchtigkeit in Teilbereichen des Erdgeschosses. Ein Hinweis auf vorgefundene Hausschwammproblematik o.ä. liegen nicht vor.

#### **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:**

Auskunft Bauamt Stadt Cuxhaven:

Auf Anfrage wurde mitgeteilt, dass aktuell keine laufenden Verfahren oder Beanstandungen anhängig sind.

**Hinweis auf das Schreiben der Stadt Cuxhaven: „Auskunft zum genehmigten Zustand“ vom 27.09.2023.**

Auszug aus dem Schreiben: Die zur Wohnnutzung ausgebauten Räume des Hintergebäudes (ehemals Stall oder Scheune) sind als Aufenthaltsräume gemäß geltendem Baurecht ohne bauliche Veränderung, z.B. Dachaufstockung, nicht genehmigungsfähig als Aufenthaltsräume gemäß NBauO §43 u.a.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche, z.B. Stellungnahmen der Baubehörde u.a. werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

#### **Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. wurde nicht vorgelegt. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

#### **Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):**

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

### **2.3 Sonstige Angaben**

#### **Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Stadt Cuxhaven:**

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Anzeige der Neuanlage einer Grube, eines Behälters oder einer Behandlungsanlage für Abwässer vom 13. Jul. 1908
- Anzeige der Neuanlage einer Wasserversorgungsanlage vom 25. Jul. 1908
- Bauschein Umbau Scheune vom 12.4.49
- Bauschein Errichtung eines Schornsteines vom 3.9.1953
- Bauschein Umbau Seitenflügel vom 22. April 1963
- Bauschein Einrichtung einer Ölheizungsanlage vom 6. Okt. 1967
- Bauschein Fassadenmodernisierung vom 6.5.1976
- Baugenehmigung Neubau einer Garage vom 6.4.1983

Grundsätzliches:

**Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

#### **Gebäudeversicherung**

Eine Gebäudeversicherung besteht nach Angabe der Schuldnerin nicht.

### 3. Grundstück - Lagemerkmale

#### 3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:  
Grundbuch von Stickenbüttel Blatt 649  
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

#### 3.2 Makrolage

##### Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland      Niedersachsen  
Stadt              Cuxhaven  
Stadtteil         Stickenbüttel

##### Ort/Einwohnerzahl

Stickenbüttel ist mit ca. 1.000 Einwohnern ein Stadtteil der Stadt Cuxhaven und liegt im Norden von Niedersachsen. Die Stadt Cuxhaven hat insgesamt ca. 50.000 Einwohner.

##### Verkehrslage

Stickenbüttel liegt verkehrsgünstig, die B73 in unmittelbarer Nähe. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

##### Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Cuxhaven	ca. 3 km
bis Geestland	ca. 20 km
bis Bremerhaven	ca. 40 km
bis Wilhelmshaven	ca. 55 km
bis Buxtehude	ca. 80 km

Bahnhof: ist in Cuxhaven vorhanden.

Autobahn: Gute Verbindung zur A27. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Gute Verbindungen in verschiedene Richtungen.

##### Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus in Cuxhaven vorhanden.

##### Geschäfte des täglichen Bedarfs

Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Cuxhaven vorhanden.

#### 3.3 Mikrolage

##### Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Stickenbüttel in nordöstlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich und relativ randnah an dem Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Stadtzentrum mit Autostraßen und Gehweg.

##### Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

##### Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im südlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

### 3.4 Grundstück

#### Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Dorfstraße 4, Flur 2, Flurstück 29/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Nebengebäude und Garage

Grundstücksform: dreieckig.

Größe: 436 m<sup>2</sup>, Flächengröße überdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ähnliche Flächengröße.

Topografie: Grundstück ohne signifikante Höhenversätze, in etwa ebener Verlauf.

Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

### 4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

#### 4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (12 K 14/25).

Eingetragen am 10.07.2025.

#### 4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

#### 4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

#### 4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Stickenbüttel, Flur 2, Flurstück 29/1

Auskunft Bauamt Stadt Cuxhaven:

##### **Baulastenblatt 2.023:**

„Der Eigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden amtlichen Lageplan gelb schraffiert ist, dem begünstigten Nachbargrundstück Gemarkung Stickenbüttel Flur 2 Flurstück 28 bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen an der Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.“

#### 4.5 Denkmalschutz

Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer:

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

#### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Onlineabfrage: [www.cuxhaven.de](http://www.cuxhaven.de):

Es ist in dem Gebiet **kein Bebauungsplan** vorhanden.

Einordnung: § 34 BauGB.

#### 4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)  
Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand  
Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

## 5. Baubeschreibung

**Als Überblick** zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Stickenbüttel Blatt 649, Dorfstraße 4 besteht aus dem Flurstück 29/1, Flur 2, Gemarkung Stickenbüttel und ist bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Nebengebäude und Garage.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.  
Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!  
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!  
Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten so weit vorliegend.

### 5.3 Einfamilien-Doppelhaushälfte

Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte erstreckt sich über das Erd- und das Obergeschoss.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 2.13 (KG, EG, OG) / Typ 2.23 (EG, OG)
Baujahr:	Annahme um 1908 (erste Erwähnung nach Aktenlage)
Nutzung:	Wohnen
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
<b>Geschosse:</b>	
Kellergeschoss	teil unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume
Obergeschoss	Wohnräume
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Putz, teils Verblender / Sparverblender o.ä.
Wärmeschutz	vor 1985
Dach	Flachdach
Wärmeschutz	nach 2005
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast Einordnung Ausführung ca.: überwiegend nach 1995
Haustür:	2 Holzelemente, verglast, Rähmen-Füllungskonstruktion Ausführung: einfach
Innentüren	Holzkonstruktion, furniert Ausführung: einfach bis mittel
Rollläden	nicht vorhanden
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Putz, Tapete, OG vereinzelt Profilholzverkleidung
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss
Deckenflächen:	Putz, Holzpaneeleiverkleidung
Treppen	KG-OG Holzkonstruktion, Außentreppe verzinkt Ausführung: Ursprung

Fußböden	Estrich: nicht bekannt
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett, Teppichboden. Ausführung: mittel
Fliesen:	Boden: keine Wand: Flur
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad	in Nebengebäude/Scheune (nicht genehmigter Bereich), geringe lichte Höhe um 2,00 m. Waschtisch, WC-bodenstehend, Dusche
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper Ausführung: nach 2005
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen Ausführung: nach 2005
Grundrissgestaltung	Mehrfach Höhenversätze in den Geschossen, EG + OG große lichte Höhe (bis 2,90 m).
Balkon:	Nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: nach 2005 Außenwand: vor 1985 Fenster: nach 1995 Augenscheinlich teilweise Verbesserungen in den letzten 25 Jahren.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe/Zusammenstellung der Schuldner nachfolgend, diese können nur ungeprüft, unter Vorbehalt wiedergegeben werden. Nachweise wie Rechnungen o.ä. wurden nicht vorgelegt: 2002: - Fenstererneuerung - Einbauküche OG 2010: - Einbau Brennwert Heizungsanlage 2018: - Einbauküche EG - Erneuerung Heizkörper EG - Erneuerung Elektroanlage EG - Erneuerung Elektrogeräte OG 2020: - Erneuerung Heizkörper OG - Erneuerung Elektroanlage OG - Erneuerung Wärmetauscher 2021: - Erneuerung Platine 2022: - Dacherneuerung
Instandhaltung	
Instandhaltungstau mit Reparatur-, Sanierungs- und größerem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.	
<u>Ausstattung</u>	
(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)	
Nutzungs- und baujahrtypische, überwiegend einfachere, teils mittlere Ausstattung.	
Standardstufe im Mittel um 2,6.	

#### 5.4 Angebautes Nebengebäude, ehemals Stall oder Scheune

**Die Räume sind ausgebaut, jedoch gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Cuxhaven gemäß § 43 NBauO und § 28 DVO-NBauO nicht als Aufenthaltsräume genehmigungsfähig!**

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart:	entspricht am ehesten: NHK Typ 16.1 Kaltlager
Baujahr:	Annahme um 1908

Nutzung:	Genehmigt als Lager-/Abstellraum, keine Wohnnutzung gem. Baurecht.	
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:		
Erdgeschoss	ausgebaut, siehe Anmerkungen zur Genehmigungsfähigkeit	
Obergeschoss	ausgebaut, siehe Anmerkungen zur Genehmigungsfähigkeit	
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.	
Fassade:	Putz, teils Verblender / Sparverblender o.ä.	
Wärmeschutz	vor 1985	
Dach	Flachdach	
Wärmeschutz	nach 2005	
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast	
Haustür:	Einordnung Ausführung ca.: überwiegend nach 1995 2 Holzelemente, verglast, Rähmen-Füllungskonstruktion Ausführung: einfach	
Innentüren	Holzkonstruktion, furniert Ausführung: einfach bis mittel	
Rollläden	nicht vorhanden	
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.	
Oberflächen:	Putz, Tapete, OG vereinzelt Profilholzverkleidung	
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss	
Deckenflächen:	Putz, Holzpaneeleiverkleidung	
Treppen	KG-OG Holzkonstruktion, Außentreppe verzinkt Ausführung: Ursprung	
Fußböden	Estrich: nicht bekannt	
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett, Teppichboden. Ausführung: mittel	
Fliesen:	Boden: Bad Wand: Bad türhoch/deckenhoch	
Sanitäreinrichtungen		
Bad 1 EG:	<b>Lichte Raumhöhe um 2,05 m, Türhöhe 1,56 m!</b> WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche Ausstattung: nach 2005	
Bad 2 EG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Dusche bodengleich Ausstattung: nach 2005	
WC EG:	Waschtisch, Eckbadewanne Ausstattung: nach 2005	
Sonstige technische Ausstattung		
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper Ausführung: nach 2005	
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen Ausführung: nach 2005	
Grundrissgestaltung	Mehrfach Höhenversätze in den Geschossen, EG + OG große lichte Höhe (bis 2,90 m).	
Balkon:	Nicht vorhanden.	
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: nach 2005 Außenwand: vor 1985 Fenster: nach 1995 Augenscheinlich teilweise Verbesserungen in den letzten 25 Jahren.	
Durchgeführte Umbauten/ / Modernisierung	Angabe/Zusammenstellung der Schuldner nachfolgend, diese können nur ungeprüft, unter Vorbehalt wiedergegeben werden. Nachweise wie Rechnungen o.ä. wurden nicht vorgelegt: 2002: - Fenstererneuerung 2005: - Einbau Badewanne 2010: - Modernisierung Bad EG - Einbau Brennwert Heizungsanlage	

- 2013:
  - Modernisierung Gäste-WC
- 2014:
  - Modernisierung Bad EG inkl. Fußbodenheizung
- 2018:
  - Erneuerung Heizkörper EG
  - Erneuerung Elektroanlage EG
- 2020:
  - Erneuerung Heizkörper OG
  - Erneuerung Elektroanlage OG
  - Erneuerung Wärmetauscher
- 2021:
  - Erneuerung Platine
- 2022:
  - Dacherneuerung
  - Lichtkuppel

Instandhaltung Augenscheinlich durchschnittliche Instandhaltung, siehe auch Baumängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

#### Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, teils mittlere Ausstattung

#### Besonderheit genehmigter Bauzustand

Die zur Wohnnutzung ausgebauten Räume des Hintergebäudes (ehemals Stall oder Scheune) sind als Aufenthaltsräume gemäß geltendem Baurecht ohne bauliche Veränderung nicht genehmigungsfähig als Aufenthaltsräume gemäß NBauO §43 u.a.

## 5.5 Garage

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.  
Gebäudeart: NHK Typ 14.1 Einzelgarage  
Baujahr um: 1983  
Nutzung: Kfz-Stellplatz  
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.  
Geschosse:  
Erdgeschoss Kfz-Stellplatz.  
Konstruktion Massiv, Mauerwerk  
Fassade: Verblendmauerwerk  
Wärmeschutz kein Wärmeschutz  
Dach Flachdach  
Fenster u. Außentüren Fenster: nicht vorhanden  
Tore: Rolltor  
Bodenbelag: Beton  
Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden  
Sonstige technische Ausstattung  
Elektroinstallation Einfach, Licht und Steckdosenanschluss  
Durchgeführte Umbauten/  
Modernisierung: 2013:

- Erneuerung Rolltor

  
Instandhaltung Instandhaltungstau nicht signifikant erkennbar, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

#### Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Garage: baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

## 5.6 Allgemeiner Bauzustand

### Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.  
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

### Schäden, Instandhaltung

(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

#### **Wohngebäude**

##### KG:

- o stehendes Wasser mehrere Zentimeter hoch, evtl. defekte Grundwasserpumpe, Ursache nicht abschließend festgestellt.

##### EG:

- o Sonstige Kleinreparaturen Putz, Bodenbeläge, Innentüren u.ä.  
Angabe Schuldnerin: vorher stark mit Schimmel belastet, jetzt allerdings nicht mehr nachweisbar
- o Zugang zur Wohnung ohne Podest vor Eingangstür
- o Problematik aufsteigende Feuchtigkeit, nach Angabe keine waagerechte Sperre auf Bodenplatte (siehe Schaden-Kurzbericht vom 29.3.2023 mit Kostenberechnung)
- o Ausbau allgemein in Teilbereichen nicht fachgerecht erstellt
- o Fehlende Baugenehmigung für hinteren Anbau Nebengebäude

#### **Nebengebäude**

##### EG:

- o Bad Tür nur 1,56 m hoch, abgesenkt mit 3 Stufen zum Bad. Stufen nicht fachgerecht unterschiedlich hoch erstellt! Entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume.  
Bad Deckenhöhe um 2,06 m
- o Bad: WC-Verkleidung Vorwandinstallation ist beschädigt
- o Bäder und Zimmer geringe lichte Höhe 1,95-2,05 m

##### OG:

- o Räume des Nebengebäudes lichte Höhe unter 2,05 m, im Bestand Nutzung als Aufenthaltsraum nicht genehmigungsfähig, gemäß § 43 NBauO und § 28 DVO-NBauO, Auskunft Bauamt Cuxhaven vom 27.09.2023

### Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schädengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

### Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Doppelhaushälfte:	einfache, teils mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.). Standardstufe im Mittel um 2,6.
Nebengebäude als Anbau:	einfache, teils mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.). Standardstufe im Mittel um 3,0.
Garage:	einfache, baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.). Standardstufe im Mittel um 4,0.

### Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Doppelhaushälfte:	mittlerer Modernisierungsgrad, um 8 Punkte ModPkt-Modell
Nebengebäude als Anbau:	mittlerer Modernisierungsgrad, um 8 Punkte ModPkt-Modell
Garage:	nicht modernisiert, um 0 Punkte ModPkt-Modell

## 5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach:	mittel
Außenwände:	einfach bis mittel
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach

## 5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

### lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Dorfstraße 4, Flur 2, Flurstück 29/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte, einem angebauten Nebengebäude und einer Garage

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung. Gasanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Zufahrt	Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich
Befestigung	Zufahrt mit Betonverbundsteinpflaster, Wege mit Betonplatten
Einstellplätze	1 Garagenplatz
Einfriedung	teils Heckenbepflanzung
Terrasse	befestigt mit Markise
Gartengebäude u.a.	Abstellschuppen ohne besonderen Wert.
Garten/Grünfläche	Wiese, Busch- und Baumbepflanzung, mittelgroß dreieckiger Zuschnitt einschränkend, stark verwildert
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt

## 6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.**

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

### 6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m <sup>2</sup>	BGF,m <sup>2</sup> Summe
<b>Doppelhaushälfte</b>					
<b>Genehmigter Wohnbereich</b> NHK Typ 2.13					
Teilkeller		7,00	3,60	25,20	25,20
Erdgeschoss		7,00	8,54	59,78	
		-2,70	0,44	-1,19	
		2,80	2,00	5,60	64,19
Obergeschoss		7,00	8,54	59,78	
		-2,70	0,44	-1,19	
		2,80	2,90	8,12	66,71
			<b>BGF =</b>	<b>156,10</b>	
<b>Nicht genehmigter Bereich, Hintergebäude ehemals Stall o.ä.</b>					
Kellergeschoss		nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss		6,00	9,15	54,90	
		4,00	2,35	9,40	64,30
Obergeschoss		6,00	9,15	54,90	
		4,00	2,35	9,40	64,30
			<b>BGF =</b>	<b>128,60</b>	
<b>Garage</b>					
eingeschossig		3,24	6,50	21,06	
			<b>BGF =</b>	<b>21,06</b>	

### 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde nicht durchgeführt.**

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

#### Wohn- und Nutzfläche

Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte mit angebautem Nebengebäude

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
----------	-----------------	---------	----------	-----------------------	----------------------	--

#### Unterteilung genehmigter und ungenehmigter Bereich:

Es erfolgt eine Unterteilung in Räume mit einer ausreichenden Raumhöhe und Baugenehmigung und Räume mit geringer lichter Höhe zwischen 1,60 u. 2,05 m, für die außerdem keine Baugenehmigung zur Nutzung als Aufenthaltsräume gemäß geltendem Baurecht vorliegt.

Weiterhin Unterteilung auf Grundlage Auskunft zum genehmigten Zustand der Stadt Cuxhaven vom 27.09.2023.

**A Doppelhaushälfte - genehmigter Wohnbereich**

Erdgeschoss					
Bestand angegebener Bereich Wohnung 1 (Straßenseite)					
1.01	Zimmer 1	3,81	3,86	14,71	14,71
1.02	Zimmer 2 (wohn,esse	3,40	3,96	13,46	13,46
1.03	Zimmer 3 (schlafen)	2,83	3,83	10,84	
		-0,70	0,45	-0,32	10,52
1.04	Küche	2,15	3,95	8,49	8,49
A1.01	Treppenflur	1,39	3,65	5,07	5,07
					<u>52,26</u>
Obergeschoss					
Bestand Bereich Wohnung 1 (Straßenseite)					
1.05	Vorraum	1,98	3,53	6,99	
		1,13	0,84	0,95	7,94
1.06	Küche	3,02	3,86	11,66	11,66
1.07	Zimmer 4, wohnen	3,23	3,57	11,53	
	essen	3,37	4,36	14,69	26,22
1.08	Zimmer 5	2,05	2,97	6,09	6,09
1.09	Zimmer 6	3,83	3,57	13,67	
		-0,60	1,59	-0,95	12,72
					<u>64,63</u>
Genehmigter Wohnbereich		EG + OG	Summe		<u>116,89</u>

**B Nicht genehmigter Bereich Hintergebäude, geringe lichte Raumhöhen teils unter 2,05m**

Erdgeschoss					
Bestand angegebener Bereich Wohnung 2 (Nebengebäude)					
2.01	Flur	3,20	1,30	4,16	
		1,20	0,73	0,88	
		1,10	3,29	3,62	8,66
2.02	Bad 1	2,84	1,15	3,27	3,27
2.03	Bad 2 (li.Höhe 1,90m)	3,26	2,17	7,07	7,07
2.04	Abstellen/Werkstatt	1,30	3,29	4,28	4,28
2.05	Zimmer 1	4,96	2,76	13,69	13,69
2.06	Bad	2,86	2,04	5,83	5,83
<b>Erdgeschoss</b>		Summe genehmigter Wohnbereich			42,80
Obergeschoss					
2.07	Flur	2,41	2,09	5,04	
		1,53	1,54	2,36	7,39
2.08	Zimmer 3 (Kind)	5,53	2,52	13,94	13,94
2.09	Zimmer 4	3,33	2,18	7,26	7,26
2.10	Abstellraum	2,15	1,24	2,67	2,67
2.11	WC	1,10	1,20	1,32	1,32
2.12	Treppenpodest	0,85	0,90	0,77	0,77
Bereich Hintergebäude ohne Baugenehmigung als Wohnraum					33,34
<b>Zusammenstellung Wohnflächen</b>		m <sup>2</sup>			

**Doppelhaushälfte - genehmigter Wohnbereich**

Erdgeschoss	52,26
Obergeschoss	64,63
Erd- und Obergeschoss gesamt	<b>116,89</b>

**Nicht genehmigter Bereich Hintergebäude**

Erdgeschoss	42,80
Obergeschoss	33,34
Erd- und Obergeschoss gesamt	<u>76,14</u>
	<u>193,02</u>

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Garage

Die zu bewertende Lage

Wohnnutzung: Ortslage

Allgemein gute Wohnlage im Stadtbereich Stickenbüttel in Cuxhaven

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

### 7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet. Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

**Ermittlung der Restnutzungsdauer** auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:  $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$   
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter:  $\text{Alter} : GND \times 100\%$ . Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$ .

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Baujahr um 1908,

DWG 70 Jahre, RND ca. 30 Jahre im Mittel

Nebengebäude, ehemals Stall

(auf Grundlage des aktuellen Bauzustands mit Ausbau)

Baujahr um 1908,

DWG 60 Jahre, RND ca. 25 Jahre im Mittel

Garage

Baujahr um 1983,

DWG 60 Jahre, RND ca. 20 Jahre im Mittel

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

#### **Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021**

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

#### **Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).**

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Miete, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badenbau, gelungene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DD-Ausbau gehört nicht dazu

**1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

**Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Gebäude : **Doppelhaushälfte mit Anbau**

Baujahr: 1904 Alter rd.: 121 Jahre

Mod. Baujahr gewählt: 1985 Mod. Alter 40 Jahre

(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)

**Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.**

**Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 25 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung**

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsot
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	8

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

### 7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD-Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

### 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

#### 8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

#### 8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

#### 8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

#### Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

##### Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

##### Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungs-konzeption.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

### 9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

#### Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	2.13/2.33 teil KG,EG,OG	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände			23				23
Dächer				10	5		15
Außentüren und Fenster			2	9			11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			11				11
Fußböden				5			5
Sanitäreinrichtung				9			9
Heizung				9			9
Sonstige tech. Ausstattung				6			6
Summe:		0	47	48	5	0	100

Kostenkennwerte (€/m <sup>2</sup> BGF)	625	695	800	1025	1205
	735	820	940	1135	1415

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,47	=	0,94
Standardstufe	3	x	0,48	=	1,44
Standardstufe	4	x	0,05	=	0,2
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	<b>2,6</b>

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010	
Gebäude:						
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte	Typ:	2.13	unterkellert		
Baujahr:	1904	GND, Jahre:	70			
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2000		
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)		
1	625	0	0	0		
2	695	47	0,47	326,65		
3	800	48	0,48	384		
4	965	5	0,05	48,25		
5	1205	0	0	0		
Herstellungskosten:		100	1	759		

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010	
Gebäude:						
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte	Typ:	2.33	nicht unterkellert		
Baujahr:	1904	GND, Jahre:	70			
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010		
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)		
1	735	0	0	0		
2	820	47	0,47	385,4		
3	940	48	0,48	451,2		
4	1135	5	0,05	56,75		
5	1415	0	0	0		
Herstellungskosten:		100	1	893		

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010	
Gebäude:						
Gebäudeart:	Nebengebäude	Typ:	16.1	Nebengebäude		
Baujahr:	1904	GND, Jahre:	70			
Standardstufe	modifizierter NHK2000	relativer	Faktor	relativer NHK2010		
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)		
3	350	100	1,00	350		
4	490	0	0,00	0		
5	640	0	0,00	0		
Herstellungskosten:				350		

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart: Garage		Typ: 14.1		Garage
Baujahr: 1982		GND, Jahre: 60		
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	245	0	0,00	0
4	485	100	1,00	485
5	780	0	0,00	0
Herstellungskosten:				485

Anmerkung zu den Herstellungskosten:

Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

**9.2 Sachwertermittlung**

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Unterscheidung in 2 Gebäudetypen erforderlich:			
Gebäude		Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte
Geschosse		KG,EG,OG	EG,OG
Nutzungsart		Wohnen	Wohnen
Baujahr -Ursprung		1904	1904
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1985	1985
Alter	Jahre	121	121
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		40	40
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	70
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		30	30
NHK 2010 - Typ :		2.13	2.33
Entspricht Gebäudetyp:		Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte
Standardstufe		2,6	2,6
BGF / m²		90,65	65,45
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	759	893
Anpassung:	1	759	893
Baupreisindex	2010 = 100/ II.2025 = 1,886	1,886	1,886
Summe:		129.746	110.274
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	30/70	30/70
Abschreibung linear, Angabe in %		43	43
entspricht	Faktor :	0,43	0,43
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		55.605	47.260
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		55.605	47.260
Vorläufiger Gebäudesachwert		55.605	47.260

Anmerkung Sachverständiger:

Die Doppelhaushälfte wird in den Gebäudetyp 2.13 und 2.33 aufgeteilt, da das Gebäude nur in einem Teilbereich unterkellert ist. Die Aufteilung erfolgt nach BGF-Anteil des jeweiligen NHK-Gebäudetyps.

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Nebengebäude	Garage
Geschosse		EG,OG	EG
Nutzungsart		Lager mit Ausbau	Kfz Stellplatz
Baujahr -Ursprung		1904	1982
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1990	
Alter Jahre		43	43
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		35	
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		60	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		25	20
NHK 2010 - Typ :		16.1	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Kaltlager	Garage
Standardstufe		3,0	4,0
BGF / m <sup>2</sup>		128,60	21,06
Kostenkennwert €/m <sup>2</sup>	Faktor:	350	485
Anpassung:	1	350	485
Baupreisindex	2010 = 100/ II.2025 = 1,886	1,886	1,886
Summe:		84.889	19.264
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	25/60	20/60
Abschreibung linear, Angabe in %		42	33
entspricht	Faktor :	0,42	0,33
BGF/m <sup>2</sup> x Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> x Index - Alterswertmin		35.370	6.421
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		35.370	6.421
Vorläufiger Gebäudesachwert		35.370	6.421

### 9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
Grundstück:		Wohnbauland	
Nutzung: Wohnbauland		Grundbuch Blatt	Stickenbüttel 649
		Laufende Nummer	1
		Flurstück	29/1
		Größe, m <sup>2</sup> :	436
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	29/1	87.810
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	7.500
3	Gebäude		
3.1	Doppelhaushälfte	unterkellert	55.605
	Doppelhaushälfte	nicht unterkellert	47.260
3.2	Nebengebäude (nicht genehmigte Wohnräume)		35.370
3.3	Garage		6.421
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		239.968
	Marktanpassungsfaktor :	1,0200	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		244.767
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-24.440
4.2	Zuzüglich: Ausbau des Nebengebäudes	10.2	10.000
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	<b>230.327</b>

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

#### 9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)  
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Landkreis Cuxhaven:

Auswertung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	190	€/m <sup>2</sup>
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	239.968	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,02	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,00	<u>Einfluss:</u> ohne Auswertung
. Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	1,00	ohne Auswertung
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	1,00	ohne Auswertung
. Umrechnungskoeffizient abweich. Standardst	1,00	ohne Auswertung
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,0200	

#### 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### **Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)**

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

##### 10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte

Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a.

Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände  
 Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt  
 pauschal gerundet in Euro:

##### Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

##### **Wohngebäude**

###### KG:

- o stehendes Wasser mehrere Zentimeter hoch, evtl. defekte Grundwasserpumpe, Ursache nicht abschließend festgestellt. 500

###### EG:

- o Sonstige Kleinreparaturen Putz, Bodenbeläge, Innentüren u.ä. 1.000
- Angabe Schuldnerin: vorher stark mit Schimmel belastet, jetzt allerdings nicht mehr nachweisbar
- o Zugang zur Wohnung ohne Podest vor Eingangstür 750

- o Problematik aufsteigende Feuchtigkeit, nach Angabe keine waagerechte Sperre auf Bodenplatte (siehe Schaden-Kurzbericht vom 29.3.2023 mit Kostenberechnung) 11.840
- o Ausbau mind. in Teilbereichen nicht fachgerecht erstellt Abschlag pauschal gesamt ca 10.000
- o Fehlende Baugenehmigung für hinteren Anbau Nebengebäude s. Abschlag 10.1+10.2

#### **Nebengebäude**

##### EG:

- o Bad Tür nur 1,56 m hoch, abgesenkt mit 3 Stufen zum Bad. Stufen nicht fachgerecht unterschiedlich hoch erstellt! Entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume. Bad Deckenhöhe um 2,06 m s. Abschlag 10.1+10.2
- o Bad: WC-Verkleidung Vorwandinstallation ist beschädigt 350
- o Bäder und Zimmer geringe lichte Höhe 1,95-2,05 m

##### OG:

- o Räume des Nebengebäudes lichte Höhe unter 2,05 m, im Bestand Nutzung als Aufenthaltsraum nicht genehmigungsfähig, gemäß § 43 NBauO und § 28 DVO-NBauO, Auskunft Bauamt Cuxhaven vom 27.09.2023 Abschlag 10.1+10.2

##### **Wertbeeinflussung Summe, Abzug:**

**24.440**

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

##### Erläuterung Abschlag:

Abschlagspauschale für nicht fachgerechte Ausführungen unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

#### **Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 24.440,- Euro.**

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

#### **Unterschieden wurden folgende Einflüsse:**

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

##### Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

## **10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.), Einrichtungen, o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

##### Abzug:

- Baumängel und Schäden, pauschal eingeschätzt, alterswertgemindert mit rd. siehe unter 10.1

##### Zuschlag:

- **Ausbau des Nebengebäudes**, pauschal alterswertgemindert eingeschätzt mit rd. 10.000,-

#### **Weitere marktgerechte Anpassung, pauschal Zuschlag ca.: 10.000,- Euro.**

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:  
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

Auf Grundlage der Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den  
Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten

Größenordnungen: von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich)

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

### lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Dorfstraße 4, Flur 2, Flurstück 29/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte, einem Nebengebäude und einer Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 7.500 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

## 12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = gute **Lage 190,-€/m<sup>2</sup> für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan:	=	vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:	=	W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	=	02.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel
Grundstücksfläche	=	436 m <sup>2</sup>

### 12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen

Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe: in etwa Mittelwert.

Siehe Umrechnungstabelle: Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Einschätzung: Anpassung nicht erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

<b>Bodenwert</b>	Wohnbauland		
Grundbuch:	<b>Stickenbüttel</b>	Blatt:	<b>649</b>
Lfd. Nummer	<b>1</b>	Gemarkung:	Stickenbüttel
Flur	<b>2</b>	Flurstück	<b>29/1</b>
Nutzung	wohnen	Größe	436 m <sup>2</sup>
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Doppelhaushälfte mit Anbau

<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>					Erläut.
<b>Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :</b>				190 W	EUR/m <sup>2</sup>
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert:	=			190	EUR/m <sup>2</sup>
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=				
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=			190	EUR/m <sup>2</sup>
<b>2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts</b>					
	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>		Erläut.
Stichtag	01.01.2025	<b>02.10.2025</b>	x	1,00	B01
<b>Bewertungsgrundstück</b>					
<b>3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	436	x	1,06	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse	1	2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,06	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	201,40	EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
<b>angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	201,40	EUR/m <sup>2</sup>
<b>4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				201,40	EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :	=			436	m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert :</b>				<b>87.810</b>	EUR

### 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:		<b>Innen und Aussen</b>	
Bebauung		<b>Doppelhaushälfte mit angebautem Nebengebäude, Garage</b>	
Lage:		<b>Stickenbüttel</b>	
Kellergeschoss		teil unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca. 1985
Baujahr : Ursprung		1904	Modernisg.-Punkte ca.: 8
Restnutzungsdauer (RND):		30 Jahre	Alter in Jahren: 121
Wohnfläche, m² :		116,89	bei GND, Jahre: 70
Bodenrichtwert, €/m² :		190 W	Standardstufe 2,6
Grundstücksgröße, m² :		436	Garage/Doppelgarage 1

<b>Grundstücksmarktdaten 2025</b>		Landkreis Cuxhaven	
Vergleichsfaktoren für		Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		2.192	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			<b>Faktor</b>
Grundstückslage :	BRW €/m² 190	bereits berücksichtigt	1,00
Grundstück :	Fläche, m² = 436	Mittelwert = 336	Umrechnungskoeffizient: 1,04
	Zuschnitt: dreieckig einschränkend	Korrekturfaktor SV ca.	0,95
Gebäude :	Konstruktion: Massiv		1,00
	Standardstufe 2,6	Umrechnungskoeffizient:	Einschätzg. SV: 1,00
	Keller teil unterkellert		Einschätzg. SV: 1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.		
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.: 8		1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	117 über	Mittelwert von : 110	Umrechnungskoeffizient: 0,98
Garage	1 Garage	Korrekturfaktor SV ca.	1,00
Nebengebäude:	Anbau Nebengebäude rd. 76 m² Nutzfläche Aufschlag pauschal berücksichtigt, zusätzlich Ausbaupauschale.		Korrekturfaktor SV ca. 1,10
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:	
		1,0651	
<b>Vorläufiger Vergleichswert €/m²:</b>			
2.192	x	1,0651	= 2.335 €/m²
2.335	x	116,9	= 272.894 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich: Baumängel und Schäden		=	-24.440 Euro
Zuzüglich: Ausbau des Nebengebäudes		=	10.000 Euro
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>		<b>258.454 Euro</b>	

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

### 14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Doppelhaushälfte mit Anbau	Stichtag:	02.10.25
Baujahr (wertrelevant)	1985	
Wohnfläche	156	m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	436	m <sup>2</sup>
Lage (Bodenrichtwert)	190	€/m <sup>2</sup>

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdate. Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
		Mittlere Werte
Baujahr (wertrelevant)	1987	
Wohnfläche	110	m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	336	m <sup>2</sup>
Lage (Bodenrichtwert)	110	€/m <sup>2</sup>

## 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

**Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.**

## 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligten)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (12 K 14/25).

Eingetragen am 10.07.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

### 16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Stickenbüttel, Flur 2, Flurstück 29/1

Auskunft Bauamt Stadt Cuxhaven:

Baulastenblatt 2.023:

„Der Eigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden amtlichen Lageplan gelb schraffiert ist, dem begünstigten Nachbargrundstück Gemarkung Stickenbüttel Flur 2 Flurstück 28 bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen an der Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.“

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Baulasteintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung auf das zu bewertende Flurstück nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, auch da eine Belastung oder Beeinträchtigung nicht erfolgt. Ansonsten sind in den allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert BRW, Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen bereits pauschal bereits enthalten. Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Stickenbüttel Blatt 649, Dorfstraße 4 besteht aus dem Flurstück 29/1, Flur 2, Gemarkung Stickenbüttel und ist bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit einem angebauten Nebengebäude und einer Garage.

Das Grundstück befindet sich in nordöstlicher Lage des Stadtteils Stickenbüttel von Cuxhaven in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, in zentrumsnaher Lage. Das Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt.

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung der Einfamilien-Doppelhaushälfte baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen einfacher eingeordnet. Mit ca. 116,89 m<sup>2</sup> liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten leicht über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und das Obergeschoss.

Nach Angabe der Schuldnerin wurden in den letzten 25 Jahren teilweise Modernisierungen durchgeführt. Das Wohngebäude weist Instandhaltungsschäden und Modernisierungsbedarf auf.

### Zur genehmigten Nutzung:

**Die Räume des angebauten Nebengebäudes wurden zu Wohnzwecken ausgebaut. Diese können jedoch nicht als Wohn- sondern als Nutzfläche angerechnet werden, da diese Räume laut dem Bauamt der Stadt Cuxhaven gemäß § 43 NBauO und § 28 DVO-NBauO nicht als Aufenthaltsräume genehmigungsfähig sind.**

Hinweis auf das Schreiben der Stadt Cuxhaven: „Auskunft zum genehmigten Zustand“ vom 27.09.2023.

Auszug aus dem Schreiben: Die zur Wohnnutzung ausgebauten Räume des Hintergebäudes (ehemals Stall oder Scheune) sind als Aufenthaltsräume gemäß geltendem Baurecht ohne bauliche Veränderung, z.B. Dachaufstockung, nicht genehmigungsfähig als Aufenthaltsräume gemäß NBauO §43 u.a.

Auf dieser Grundlage wurde die anrechenbare Wohnfläche ermittelt und in die Bewertung eingesetzt.

Die Grundstücksfläche ist dreieckig geschnitten und dadurch als etwas eingeschränkt in der allgemeinen Nutzbarkeit eingeordnet, im allgemeinen Vergleich mit einer Grundstücksgröße von 436 m<sup>2</sup> leicht über dem Durchschnitt einzuordnen.

Die Außenanlage mit kleinerer nordwestlicher Gartenfläche, ist verwildert und ungepflegt, aber gemäß dem Gebäudetyp grundsätzlich ausreichend nutzbar.

Eine direkte Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist nicht vorhanden. Es besteht allerdings ein westlich gelegener Wirtschaftsweg, der eine Zufahrtmöglichkeit im hinteren

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Goslar als einfachere Wohnlage im Stadtbereich eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigen Bodenrichtwert mit 36,- €/m<sup>2</sup>

bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Vergleichswert = 258.454 Euro

Sachwert mit Marktanpassung = 230.327 Euro

**Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert  
(gerundet) = 258.000 Euro**

**Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	<b>Stickenbüttel 649</b>
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Stickenbüttel
Flur	2
Flurstück	29/1
Hof- und Gebäudefläche	Dorfstraße 4
Größe	436 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. 258.000 Euro (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Metjendorf, den 19.11.2025

Sachverständiger

Michael Kämpfert  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

**18. Stadtkarte** (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage – Cuxhaven

Mikrolage – Dorfstraße

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

## 19. Liegenschaftskarte

**Hinweis:** Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

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

## 20. Bestandspläne

### Bewertungsgrundlagen

#### Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

#### Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

#### Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

#### Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

**Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

#### Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

### Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

#### Es lagen eingeschränkt Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

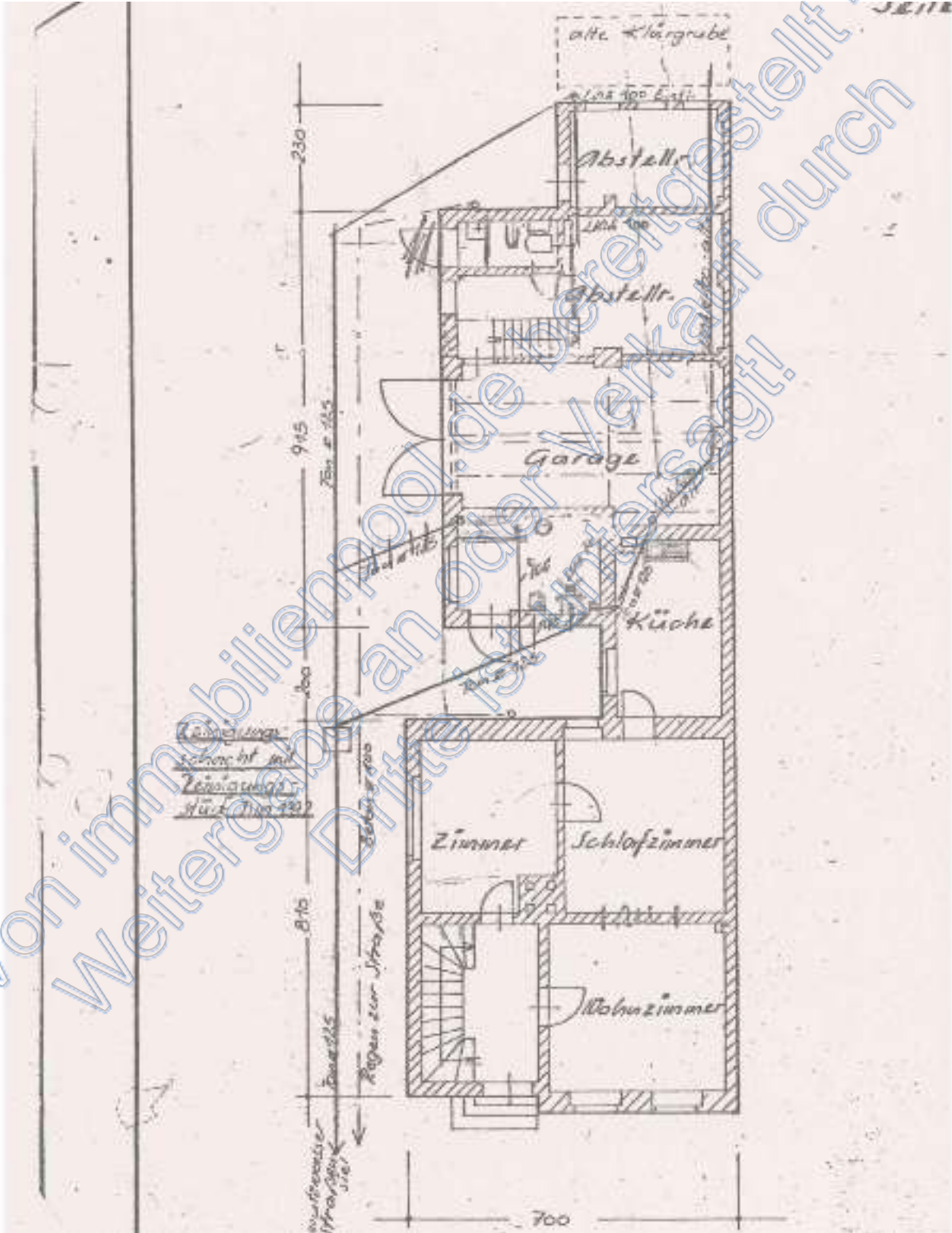
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

## Ausgehändigte Pläne

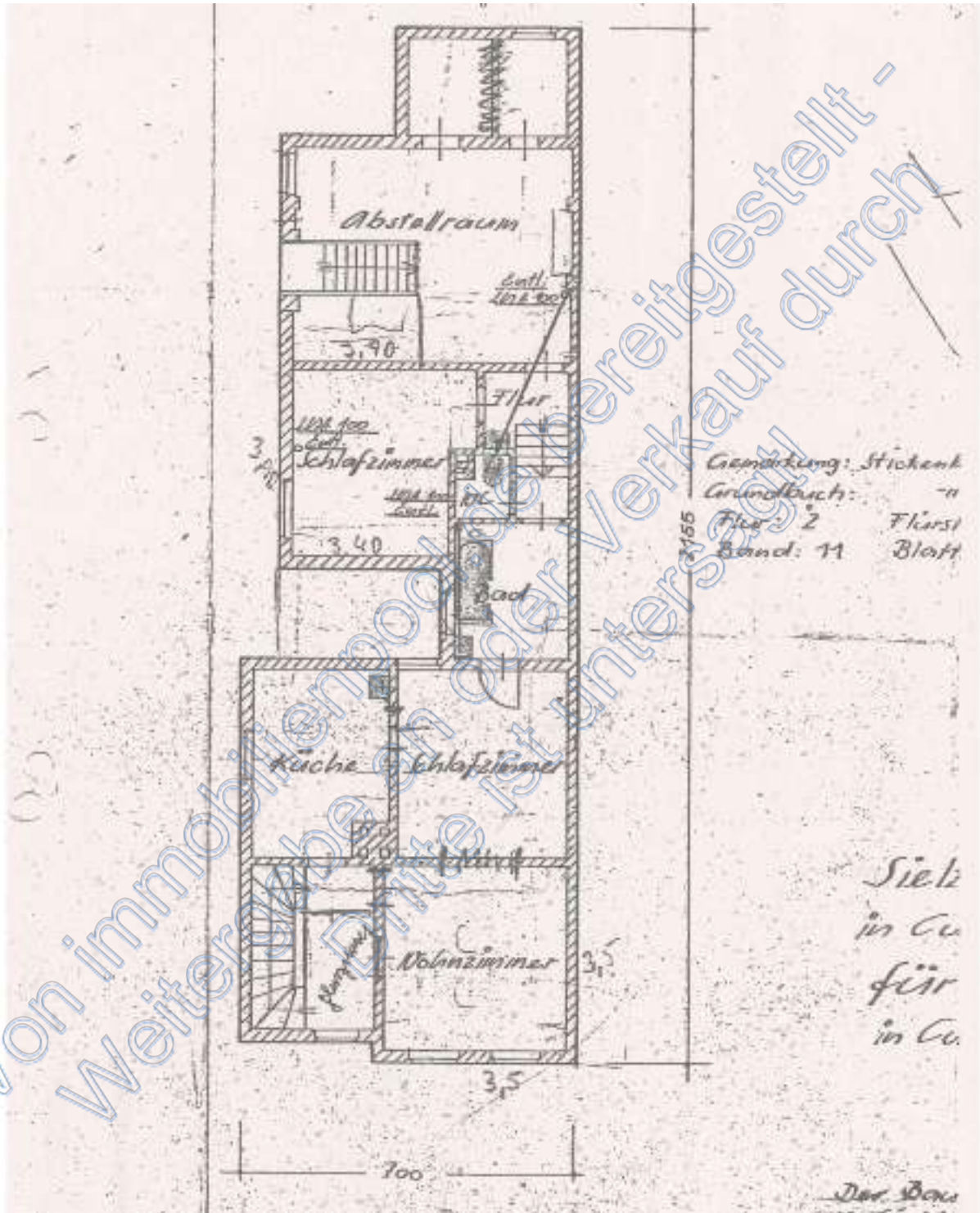
### Einfamilien-Doppelhaushälfte mit angebautem Nebengebäude

#### Erdgeschoss Grundriss

(Pläne weichen vom Bestand vor Ort ab)



**Obergeschoss Grundriss**  
(Pläne weichem vom Bestand vor Ort ab)



## Pläne aus der Bauakte

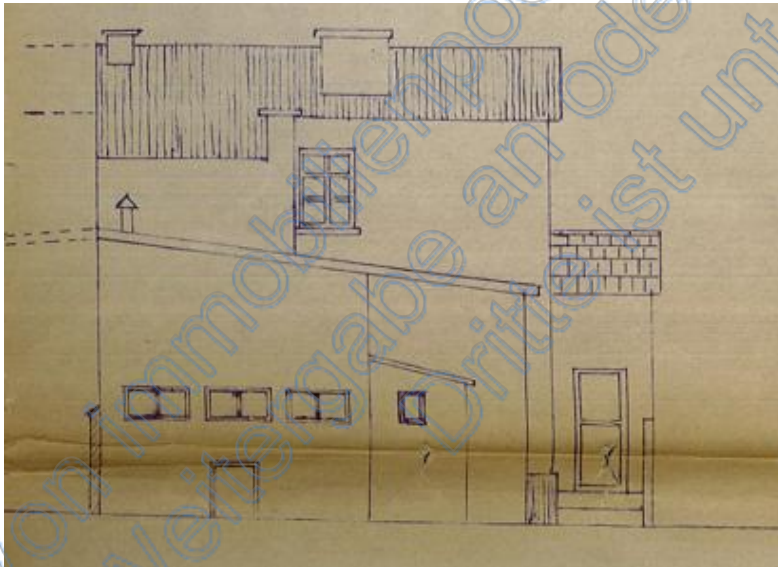
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

### Einfamilien-Doppelhaushälfte mit angebautem Nebengebäude

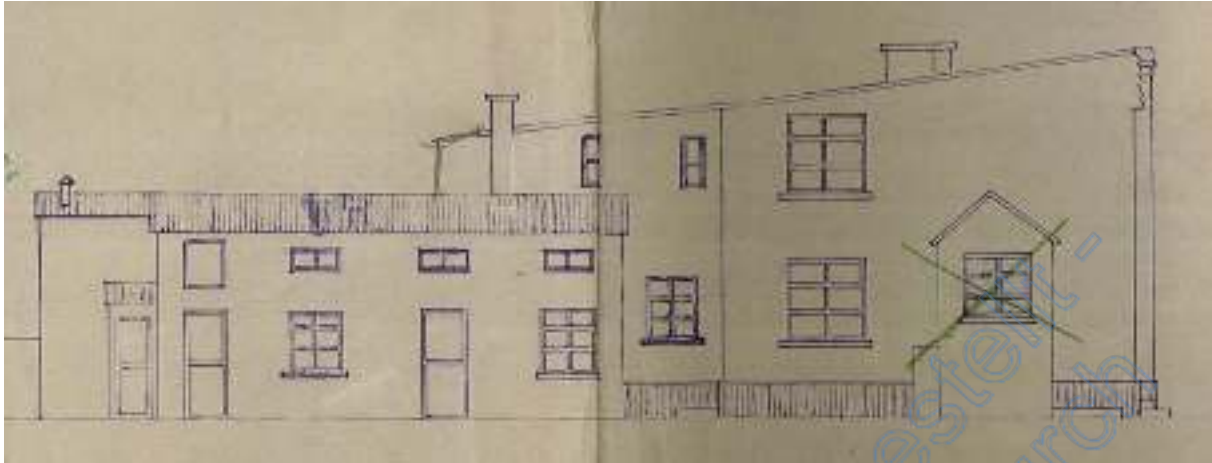
#### Südostansicht



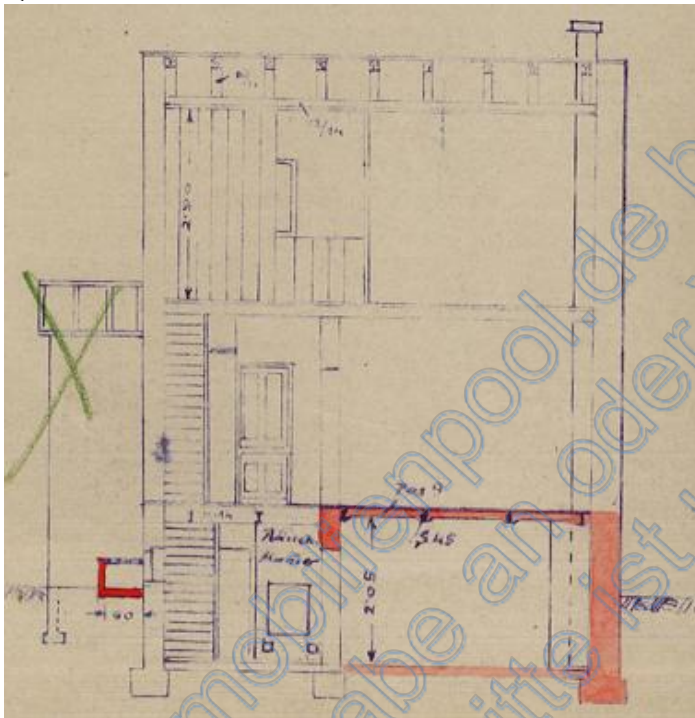
#### Nordwestansicht



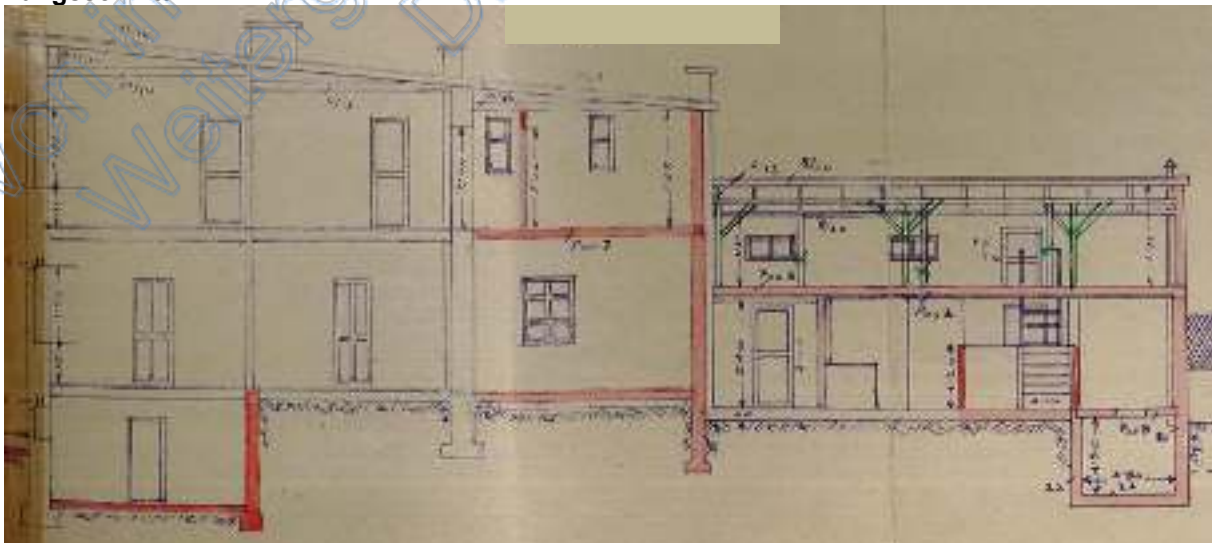
#### Südwestansicht



Querschnitt

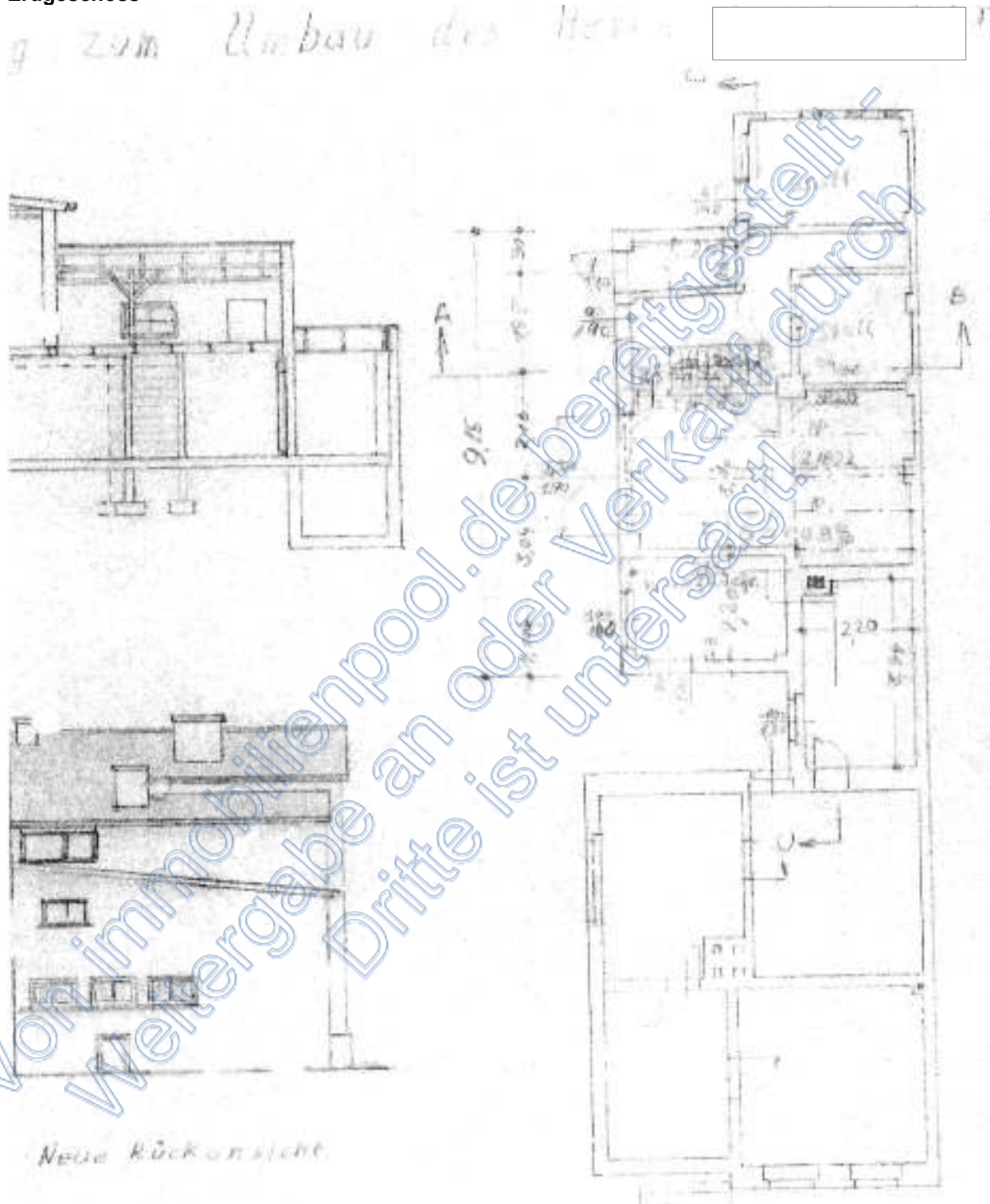


Längsschnitt



### Umbaupläne aus der Bauakte aus dem Jahr 1963

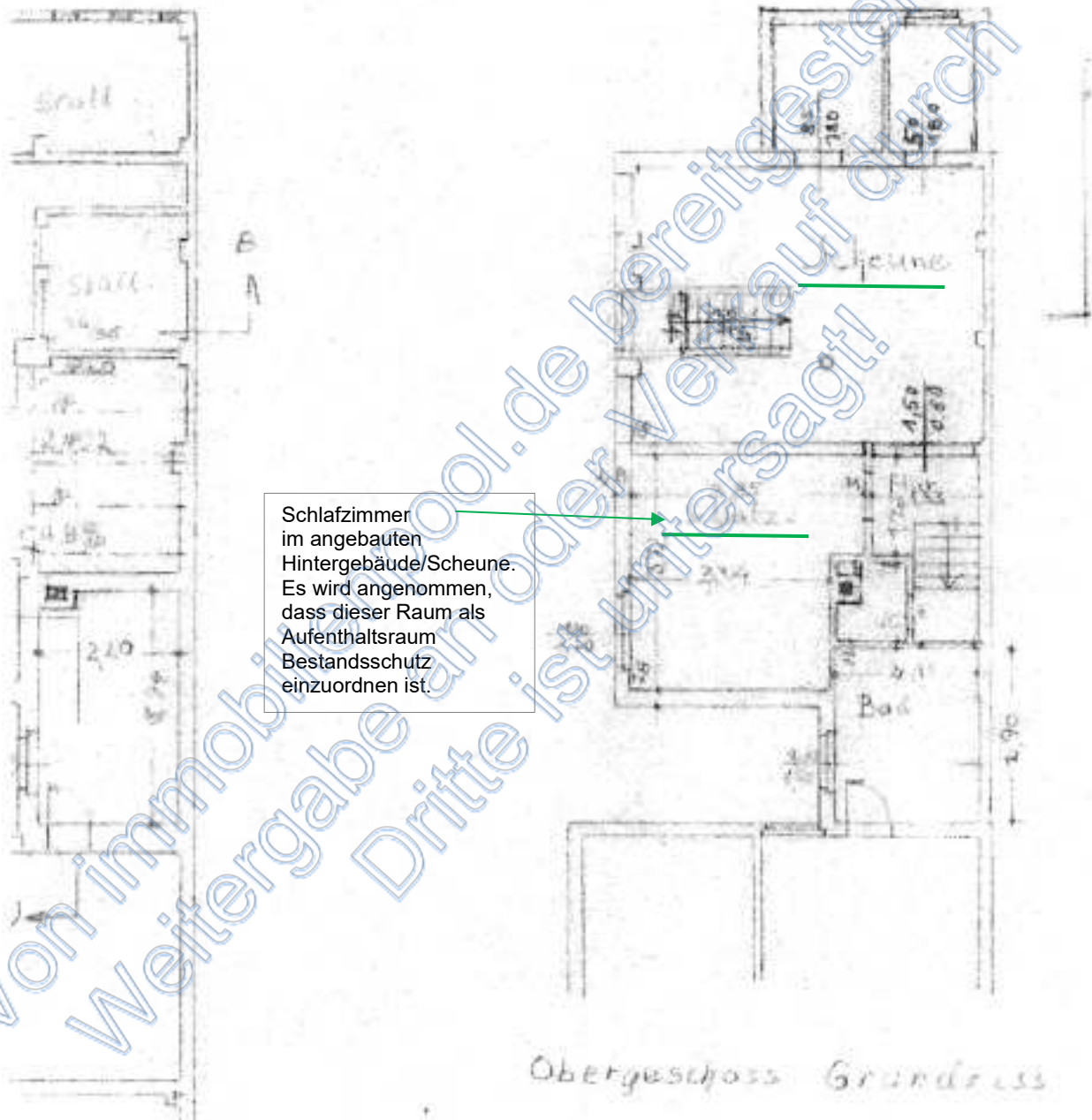
#### Erdgeschoss



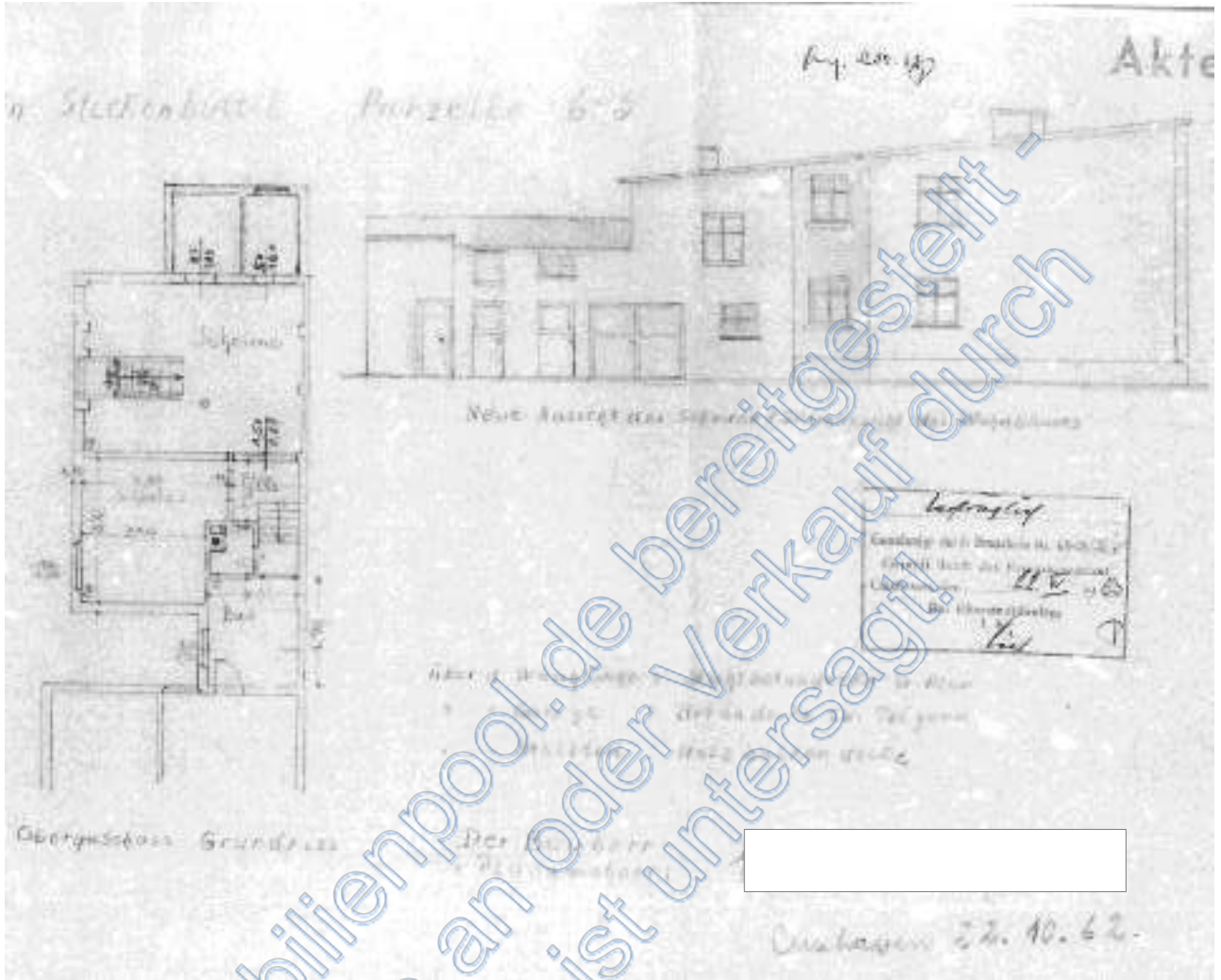
### Obergeschoss



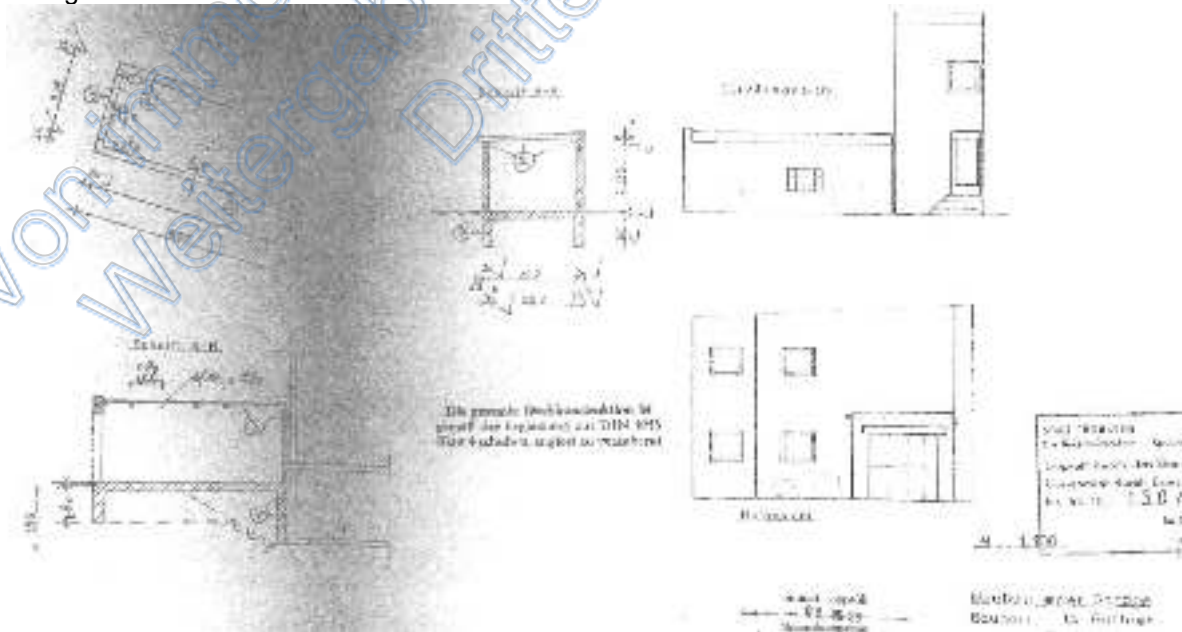
in Stickenbüttel



Ansicht mit Grundriss OG



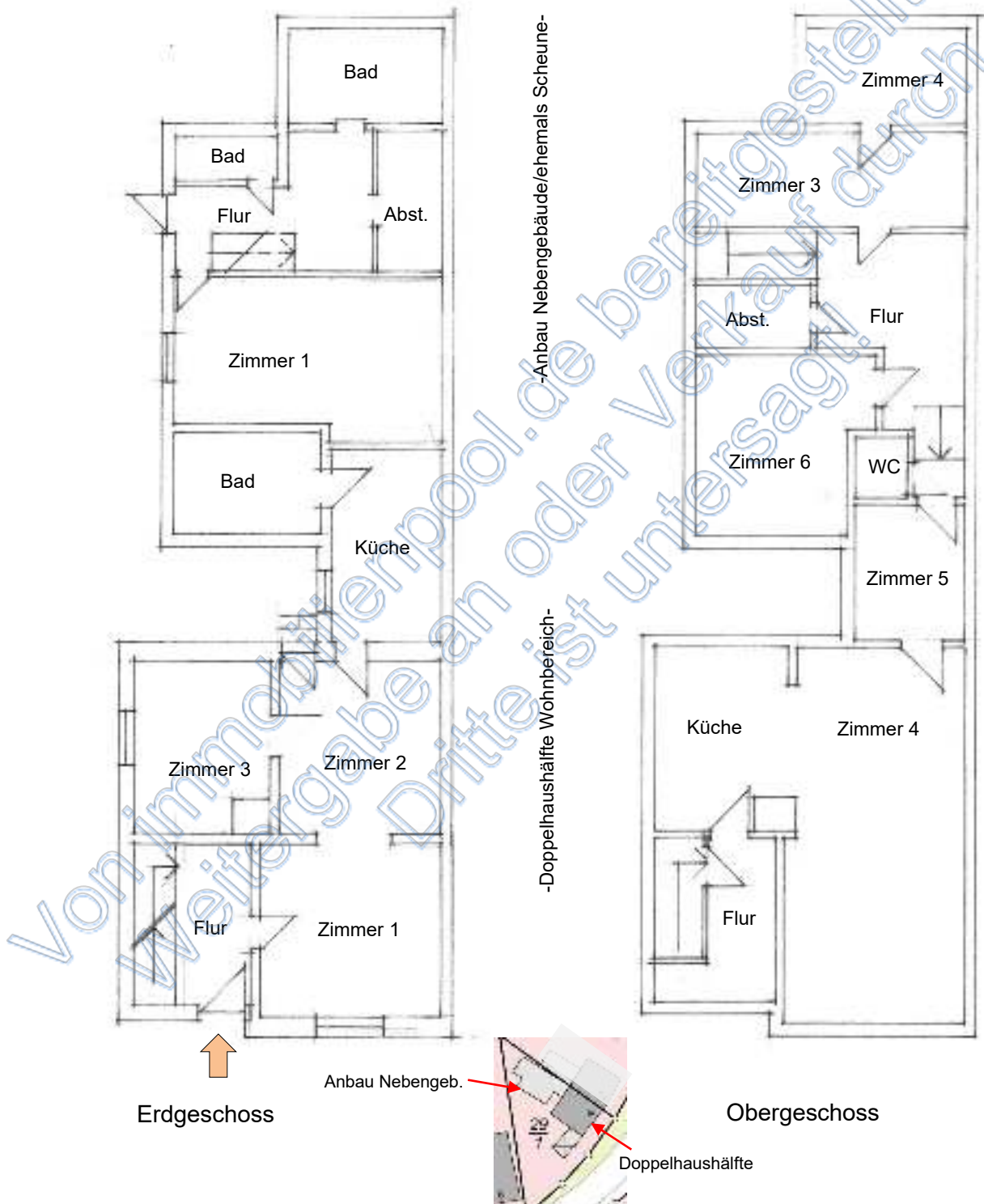
Garage Neubau 1983



## 21. Sonstige Anlagen

**Skizze/Grundriss des aktuellen Bestands.** unmaßstäblich, Bestand/Räume skizziert als Überblick u. **Anlage zur Berechnung Wohnfläche.** Lage und Größe Öffnungen Türen, Fenster, Wandstärken u.ä. entsprechen nicht immer dem Bestand.

Die ausgebauten Bereiche im Neben-/Hintergebäude sind überwiegend nicht als Aufenthaltsräume nutzbar, gemäß Schreiben Bauamt Stadt Cuxhaven v. 27.09.2023



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

## 22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.

Laufende Nummer 1, Flurstück 29/1 – bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte, einem angebauten Nebengebäude und einer Garage



Südostansicht. Blick von der Straße auf das Wohngebäude mit Hauszugang



Südansicht Wohngebäude, hinten angebautes Nebengebäude

## Doppelhaushälfte





### Nebengebäude



## Garage



## Außenanlage

