

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!**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebauten Grundstücks

Wernerstraße 26

27472 Cuxhaven



Gutachten

in der Zwangsversteigerungssache
des Amtsgerichts Cuxhaven

12 K 8 /25

über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebauten Grundstücks lfdn Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses
und der Verkehrsfläche lfdn Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

27472 Cuxhaven

Wernerstraße 26

Grundbuch

Cuxhaven Blatt 3175

Gemarkung

Cuxhaven

Flur

3

Flurstücke

111/1, 111/2

Flur

3

Flurstücke

110/1, 110/2

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 20 Seiten und den Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in einer Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form	4
2.3 Erschließung	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.4.1 Privatrechtliche Situation	5
2.4.2 Öffentliche rechtliche Situation	5
2.5 Derzeitige Nutzung	6
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	
3.1 Vorbemerkungen	6
3.2 Mehrfamilienhaus	7
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr	7
3.2.2 Ausführung und Nutzung	7
3.2.3 Ausstattung / Beschreibung	8
3.2.4 Ausstattung und Zustand	8
3.3 Außenanlagen	9
4 Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Grundlagen der Wertermittlung	10
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3 Bodenwertermittlung	12
4.3.1 Bodenrichtwert	12
4.3.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	12
4.3.3 Bodenwertermittlung	13
4.4 Sachwertermittlung	
4.4.1 Das Sachwertmodell der ImmoWert - V	14
4.4.2 Erläuterungen zur Sachwertermittlung	14
4.4.3 Sachwertermittlung	16
4.5 Ertragswertermittlung	
4.5.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWert - V	17
4.5.2 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung	17
4.6 Verkehrswertableitung	18
4.6.1 Zusammenstellung der Ergebnisse	19
4.6.2 Verkehrswert	19
5 Verzeichnis - Literatur, Gesetze, Verordnungen	20

1.0 Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag	gemäß Beschluss des Amtsgerichts Cuxhaven vom 16.06.2025 Geschäftszeichen 12 K 8 /25
Auftragsschreiben	vom 16.06.2025 durch schriftliches Gutachten soll der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden
Qualitätsstichtag	19.09.2025
Ortsbesichtigung am	19.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin	niemand, eine Besichtigung von innen konnte nicht durchgeführt werden
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Auszug aus der Liegenschaftskarte - Karte 1 : 5 000 Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1 : 1 000 Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Otterndorf für Grundstückswerte vom 01.01.2025 Grundstücksmarktbericht 2024 - Immobilienmarkt. NI/BORIS.NI Open Data des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Landkreis Cuxhaven Bestandspläne aus der Bauakte Mietenspiegel für den Landkreis Cuxhaven 2022

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte durch

Dipl.Ing. Arch. Viviane Stietzel
Hamburg - Amerika - Str. 6 a 27472 Cuxhaven
Tel 04721 - 55 43 43 Fax 04721 - 55 43 42

2.0 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Landkreis Cuxhaven
Stadt	Cuxhaven
Nächstgelegene größere Orte	Hamburg ca. 130 km, Stade ca. 70 km, Bremen, Bremerhaven
Überörtliche Anbindungen	
Bundesstraßen	B 73
Autobahn / Zufahrten	A 27 Cuxhaven
Bahnhof	Cuxhaven, Strecken nach Hamburg und Bremen
Flughafen	Hamburg, Bremen
Naherholung	Seedeich, Nordseeheilbad Kurgebiete
Lage	Zentrale Wohnlage am Rand der Innenstadt Kindergarten und Grundschule in Ritzebüttel, weiterführende Schulen im Centrum
Art der Bebauung / Nutzung in der Umgebung	Mehrfamilienwohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise, Gebäude der Lebenshilfe im Westen
Immisionen	durch starken Verkehr auf der B 73 - Wernerstraße
Topographie	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgrößen	
Flurstück 111/1	3 qm, spitzwinklig, Gebäude- und Freifläche
Flurstück 111/2	41 qm, spitzwinklig, Verkehrsfläche
Flurstück 110/1	244 qm, rechtwinkliges Mittelgrundstück, Gebäude- und Freifläche
Flurstück 110/2	43 qm, spitzwinklig, Verkehrsfläche
Breite	Straßenfront Flurstück 110/1 rd. 12,50 m
Tiefe	im Mittel ca. 19,00 m

2.3 Erschließung

Straßenart	Bundesstraße 73
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehwege
Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung nach Nord, Ost und Süd
Einfriedung	keine
Baugrund / Grundwasser	unbekannt
Hinweis	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Dem Sachverständigen liegt eine Kopie des Grundbuchauszugs vom 16.06.2025 vor:

Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) auf den Flurstücken 110/2 und 111/2 für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 104, 115/3, 113/3, 109/1, 108/1, 107/1, 105/2, 105/3, 105/5, 105/6, 105/7 und 112/1

Grundbuchlich gesicherte Belastungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind ohne Auskunft der Eigentümer nicht bekannt.

Weitere Nachforschungen wurden vom Sachverständigen diesbezüglich nicht angestellt.

2.4.2 Öffentlich rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

In der Bauakte ist keine Baulast auf diesem Grundstück eingetragen.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der

Baunutzungsplan von 1926. Es sind drei Geschosse zulässig.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Pläne von 2018 - Nutzungsänderung im EG durchgeführt.

Grundrisse von den oberen Geschossen sind nicht vorhanden.

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsgrundstück ist durch die B 73 erschlossen.

2.5 Derzeitige Nutzung

Das Gebäude steht leer. Lt. Auskunft des Bürgerbüros vom 09.09.2025 ist niemand in dem Gebäude gemeldet. Lt. Bauaufsicht ist seit dem 01.12.2022 keine Person mehr in dem Objekt gemeldet.

Die Nutzung der Wohnung im 3. OG /Dachgeschoss wurde von der Bauaufsicht mit Anordnung vom 17.02.2021 untersagt. Die Mieterin ist zum 01.03.2021 ausgezogen.

Die Wohnnutzung ist nicht genehmigt. Der Brandschutz - kein zweiter Rettungsweg - Fluchtweg ist nicht vorhanden. Die Deckenhöhen sind nicht zulässig.

3.0 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die wenigen Daten aus der Bauakte. Eine Ortsbesichtigung des Gebäudes und der Wohnungen war nicht möglich.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorhandenen Bauakten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

Die Stromversorgung wurde 2021 zwangsabgestellt. Alle 5 Gasheizungen sind seit 2018 stillgelegt.

Lt. EWE sind weder für Strom, Gas und Trinkwasser Verträge vorhanden. Andere Anbieter sind nicht bekannt.

Baumängel und - Schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und nur von aussen erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien konnten nicht durchgeführt werden.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes Baujahr

	Dreigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus
Baujahr	1906 lt. Schreiben in der Bauakte
Um- /Anbauten	Erweiterung des Ladens im Erdgeschoss 2018 Umnutzung des Ladens in Wohnraum - es ist nicht bekannt ob diese realisiert wurden
Modernisierungen	unbekannt

3.2.2 Ausführung und Nutzung

Außenansicht	Putz, Kunststofffenster, flaches Satteldach
--------------	---

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Fassade massiv, flaches Satteldach, Kunststofffenster
Fundamente	unbekannt
Außenwände	Mauerwerk D 40 cm lt. Umnutzungs - Akte
Innenwände	im EG 26 cm und Leichtbau
Geschoßdecken	Holzbalken
Dachkonstruktion	Pfettendach
Dachdeckung	Bitumenbahnen
Dachdämmung	unbekannt
Heizung	5 Gasthermen, stillgelegt
Treppen	Holzwangentreppe
Besondere Einrichtungen	keine
Besonder Bauteile	keine

Nutzung / Raumaufteilung	lt. Plänen in der Bauakte
Erdgeschoss und 1. OG	zwei Wohnungen
2. Obergeschoss	eine Wohnung

3.2.3 Ausstattung und Zustand - Beschreibung

Erdgeschoss und Obergeschosse

Es konnte seit Jahren keine Ortsbesichtigung durchgeführt werden, daher unbekannt

Bäder / WCs	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangstür Straße Hofseite	Kunststoff zum Treppenhaus Holz
Elektroinstallation	überaltert und defekt, zwangsweise abgestellt

Nutzung / Raumaufteilung

Erdgeschoss Straßenseite Hofseite	lt. Plan: Windfang, zwei Zimmer, Bad, Kochnische Flur, zwei Zimmer, sonst unbekannt
---	---

3.2.4 Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung	gute Belichtung und Besonnung der Wohnräume durch Ost - West Ausrichtung
--------------------------	--

Grundrissgestaltung	unbekannt in den Obergeschossen
---------------------	---------------------------------

Bauschäden	Das Balkongeländer an der Westseite ist abgängig. Durch das Schaufenster an der Straße sind Schimmelbildungen an der Innenwand im EG zu sehen. In den Fassaden sind Putzrisse.
------------	---

Mängel	Die Wohnung im Dachgeschoss ist nicht genehmigt. Eine nachträgliche Genehmigung ist nach NBauO ausgeschlossen. Lt. Bauaufsicht sind keine angemessenen Wohnverhältnisse vorhanden. Das Gebäude war bis Februar 2021 in der Zwangsverwaltung. Da die Stromversorgung durch den Anbieter bereits gesperrt war, wurde eine Prüfung der elektrischen Anlagen durch eine Fachfirma veranlasst.
--------	--

Auch diese konnte nicht in die Wohnungen, nur das Treppenhaus und Allgemeinräume wurden besichtigt. Alle Installationen - Strom, sowie die Gasthermen sind erneuerungsbedürftig.

Diese Mängel sind wertmindernd berücksichtigt, da das Gebäude ohne Behebung nicht bewohnbar ist.

Unbekannt ist der Zustand der Trinkwasserleitungen und der Materialien, also z.B. noch vorhandene Bleileitungen.

Es gab noch einen Trinkwasservertrag bei der EWE, der wegen Nichtzahlung gesperrt wurde.

Darüber hinaus ist der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen z.B. mit Bädern etc. unbekannt. Schäden durch den Leerstand konnten nicht überprüft werden.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz der Außenwände ist dem Alter entsprechend mäßig. Das Dach ist nicht gedämmt. Der Zustand der Bitumen - Dachdeckung ist unbekannt.

Zusätzlich zur Alterswertminderung werden keine weiteren Wertminderungen angesetzt.

Allgemeinbeurteilung

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist äußerlich mangelhaft. Die Wohnungen, der Keller und das Treppenhaus konnten nicht besichtigt werden.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluß bis an die öffentliche Erschließung

Stellplätze

Lt. Bauakte, Baugenehmigung vom 17.10.2018 sind 5 Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

Das ist nicht erfolgt. Die Verkehrsflächen haben die Überwegungsrechte zu gewährleisten bei einer Breite von ca. 4,50m.

4.0 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Definition Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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."

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Die Wahl ist zu begründen.

Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren sind:

Die Bewertung und Verfahrenswahl ist auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts ist das Verfahren heranzuziehen, dessen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. für marktkonforme Wertermittlungen zur Verfügung stehen.

Die Einflußgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksmarkt vorherrschenden Preisbildungsmechanismen entsprechen.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten zwei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden, wobei das zweite Verfahren zur unabhängigen Überprüfung des ersten Verfahrens dient.

- Das Vergleichswertverfahren wird vor allem bei Bodenwertermittlungen, bei Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, z.B.

Garagen, einfachen freistehenden Eigenheimen, Ferienhauswohnungen sowie Eigentumswohnungen angewandt.

► Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders wenn sie eigengenutzt sind.

► Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken, sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstückmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wirtschaftliche Nutzung

Wohnnutzung in fünf Wohnungen

Der Abbruch des Gebäudes würde mit ca. 62.000,- € für 1.720 cbm den Bodenpreis übersteigen. Das Grundstück ist derzeit sehr hoch ausgenutzt (siehe GRZ und GFZ). Die Möglichkeiten eines Neubaus wären vor einer vermögensrechtlichen Disposition mit der Bauleitplanung zu klären.

Das Gebäude hat als Rohbau einen Restwert. Für den Ausbau sind nach Kostenkennwerten für Mehrfamilienhäuser mit mittleren Standard mindestens ca. 42 % der Geamtbauposten für die Ausbaukosten und die Gebäudetechnik anzusetzen. Die für Investitionen anzusetzenden Kosten sind nicht kalkulierbar. Dieses Modell führt zu einem hohen negativen Betrag.

Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund des Zustands nur als Sachwertobjekt zu bewerten.
Das Ertragswertverfahren kann nicht zur Wertfindung

herangezogen werden, da Erträge bei dem Bewertungsobjekt in dem derzeitigen Zustand nicht zu erzielen sind. Das Gebäude ist nicht bewohnbar.

Vergleichsfaktoren können nicht überschlägig zur Kontrolle herangezogen werden, da das Grundstück in den Bereich der typischen Vergleichsfaktoren hinsichtlich der Bauweise und Nutzungen nicht einzuordnen ist.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert

Für die Umgebung des Bewertungsobjektes liegen zonale Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Bodenrichtwerte.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs.2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz, sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht / nicht mehr erhoben werden.

Das Grundstück liegt an der Bundesstraße. Beitragsrechtliche Maßnahmen werden nicht abgerechnet. Es wird ein Abzug für die Immissionen vorgenommen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine zweigeschossige Bauweise. Es wird ein Zuschlag für drei Vollgeschosse vorgenommen.

Die Preisentwicklung ist seit 01.01.2023 konstant.

4.3.3 Bodenwertermittlung

Grundstück lfd Nr 3

Bodenrichtwert Flurstück 110/1	Richtwert Grundstück	Bewertungs Grundstück	Anpassungs Faktor	
b/a Zustand im Boden-RW nicht enthaltene Beiträge u.ä. b / a- freier Bodenrichtwert	b/a frei	b/a frei		120,00 EUR/qm
Stichtag	01-Jan-2025	19-Sep-2025	1,00	
Lage 1 - Ausrichtung			1,00	
Lage 2 B 73			0,90	
GFZ			1,00	
Grundstücksgröße		244	1,00	
Entwicklungsstufe, Erschließung			1,00	
Außenbereichseinschränkung § 35 Abs. 4			1,00	
Art der Nutzung	M	M	1,00	
Vollgeschosse	II	III	1,40	
GRZ			1,00	
angepaßter b / a - freier Bodenrichtwert			151,20	EUR/qm
Zu - / Abschläge			151,20	
Relativer Bodenwert			151,20	EUR/qm
Grundstücksfläche			244,00	qm
noch ausstehende Beiträge € / qm				
Bodenwert			36.892,80	EUR
Flurstück 110/2				
Verkehrsfläche			18,00	EUR/qm
Zu - / Abschläge				
Relativer Bodenwert			18,00	EUR/qm
Grundstücksfläche			43,00	qm
noch ausstehende Beiträge € / qm				
Bodenwert			774,00	EUR
gesamt			37.666,80	

Grundstück lfd Nr 2

Flurstück 111/1 und 111/2

Verkehrsfläche	18,00	EUR/qm
Zu - / Abschläge Überwegung		
Relativer Bodenwert	18,00	EUR/qm
Grundstücksfläche	44,00	qm
noch ausstehende Beiträge € / qm		
Bodenwert	792,00	EUR

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 25 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den (Zeit) Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu) Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen, noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

4.4.2 Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Normgebäude	Das Gebäude ist in den NHK als dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus eingestuft. Das Dachgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Gebäude hatte einen Laden im Erdgeschoss, der zur Wohnung umgenutzt wurde.
Normalherstellungskosten	Die bundesweit abgeleiteten Normalherstellungskosten

der NHK 2010 sind nach vergleichbaren Gebäuden und dem vorherrschenden Ausstattungsstandard abgeleitet.

Die NHK sind nach qm Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 berechnet. Die Bruttogrundfläche wurde nach den vorliegenden Bauplänen ermittelt.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist nach äußerlicher Einschätzung (ohne Innenbesichtigung) überwiegend (56 %) als einfacher Standard eingestuft, das betrifft die Außenwände, die Fenster, die alten Deckenkonstruktionen und Treppen. Auch die zu erneuernde Elektrik ist als einfacher Standard eingestuft.

Das Dach, die Innenausstattung, die Sanitärausstattung und die gesamte Haustechnik sind als sehr einfacher Standard eingeordnet. Eine Überprüfung konnte nicht stattfinden.

Das Gebäude ist zur Zeit nicht bewohnbar - siehe Mängel.

Besondere Bauteile Besondere Einrichtungen

keine
keine

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind prozentual in den NHK enthalten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist eine Funktion der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restwerte werden linear und im Modell des GAG berechnet.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Eine ordnungsmäßige Unterhaltung ist nicht gegeben. Die Restnutzungsdauer wird ohne Kenntnis des Zustands nach langem Leerstand und der weiteren Haustechnik auf 10 Jahre modifiziert.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist entsprechend des Modells des GAG auf 70 Jahre eingestuft.

Außenanlagen	Die Erschließung auf dem Grundstück ist pauschal überschlägig ermittelt.
Marktanpassungsfaktor	Marktanpassungen für Mehrfamilienhäuser in diesem Zustand liegen nicht vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Stromversorgung wurde wegen erheblicher Mängel abgestellt. Es ist davon auszugehen, dass nicht nur die zentrale Allgemeininstallation erneuerungsbedürftig ist, sondern auch die Wohnungsinstallation. Ein Elektrobetrieb hat nach Besichtigung der zentralen Einrichtungen vor 5 Jahren eine Kostenschätzung erstellt. Diese wurde mit dem aktuellen Baupreisindex auf 2025 aktualisiert.

Die Erneuerung der Gasthermen ist überschlägig nach aktuellen Daten geschätzt.

Die Erneuerung der Elektroinstallationen und der Gasthermen sind wertmindernd angesetzt.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die übrige Haustechnik - Gas, Wasser - sich in einem technisch überalterten Zustand befindet.

Das wäre ohne Kenntnis nur sehr spekulativ einzuschätzen, und kann daher nicht berücksichtigt werden.

Ebenso kann der Zustand der Wohnungen nicht eingeschätzt und berücksichtigt werden.

4.4.3 Sachwertermittlung

Gebäude

Bruttogrundfläche	BGF	662,00	qm
Baupreisindex (2010 = 100)		188,60	
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr 2010		694,00	EUR
NHK am Stichtag		1.308,88	EUR
Herstellungswert			
Gebäude		866.481,21	
Besondere Bauteile / Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert		866.481,21	

Zu- / Abschläge

Baunebenkosten 17 % incl

866.481,21

EUR

Alterswertminderung linear

GND

70

RND

10

Zeitwertfaktor

0,14

Zeitwert

Gebäude, Bes. Bauteile

123.783,03

EUR

Gebäudewert gesamt

123.783,03

Wert der Außenanlagen incl. BNK

3.000,00

**Wert der Gebäude und
Außenanlagen**

126.783,03

EUR

Bodenwert Gebäude

36.892,80

Bodenwert Verkehrsfläche

774,00

vorläufiger Sachwert

164.449,83

des bebauten Grundstücks

Marktanpassungsfaktor

marktangepaßter vorl. Sachwert
des Grundstücks

164.449,83

EUR

**besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

-161.000,00

EUR

Sachwert des Grundstücks

3.449,83

rd.

3.400,00

EUR

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muß (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, daß der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, daß der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die

Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt.

4.5.2 Erläuterung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags des Gebäudes ist die aus dem Gebäude auf dem Grundstück erzielbare Nettokaltmiete.

Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete ist nicht zu ermitteln, da der Zustand des Gebäudes und der Zustand der Wohnungen unbekannt sind.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt Verfahrenswahl (4.2) dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Art des Objekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ertragswert - Objekt. Erträge konnten nicht zuverlässig ermittelt werden.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren nicht herangezogen werden konnten, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen des Sachwertverfahrens abzuleiten.

Datenauswertung

Die Daten für die Sachwertermittlung standen in mäßiger Qualität zur Verfügung, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit **rd. 3.400,- EUR** ermittelt.

4.6.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert
für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes
Grundstück lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

27472 Cuxhaven	Wernerstraße 26
Grundbuch	Cuxhaven, Blatt 3175
Gemarkung	Cuxhaven
Flur 3	Flurstücke 110/1 und 110/2

wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2025 mit rd.

3.400,00 EUR

(dreitausendvierhundert Euro) ermittelt.

Der Verkehrswert
für die Verkehrsfläche lfd. Nr. 2 des
Bestandsverzeichnisses

27472 Cuxhaven	Wernerstraße 26
Grundbuch	Cuxhaven, Blatt 3175
Gemarkung	Cuxhaven
Flur 3	Flurstücke 111/1 und 111/2

wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2025 mit rd.

790,00 EUR

(siebenhundertneunzig Euro) ermittelt.

Das Gutachten habe ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet

Cuxhaven, den 07.11.2025



5.0 Verzeichnis**Literatur, Gesetze, Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786)

Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.10.2007, geändert durch das GEG vom 01.11.2020, zuletzt geändert 16.10.2023, gültig ab 01.01.2024

Gutachterausschuß für Grundstückswerte (GAG) für den Bereich des Landkreises Cuxhaven, Vermessungs- und Katasterbehörde
Grundstücksmarktbericht 2024/25
Immobilienmarkt im Internet

Niedersächsische Bauordnung, 03.04.2012, geändert am 12.09.2018 und am 15.07.2020 (Nds Gvbl S 244) und am 01.01.2025

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:
Baukosten 2020/2021

Simon, Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Sprengnetter, Dr. Ing. Hans Otto
Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien;
Loseblattsammlung, Sinzig 2025

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
vom 14.07.2021

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Wohnflächen - Verordnung (WflV)
vom 01.01.2004

Richtlinie zur wohnwertabhängigen
Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
(Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR)
vom 18.07.2007

Inhaltsverzeichnis Anlagen**Seite****Anlage 1. Planunterlagen**

Anlage 1.1	Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5 000	2
Anlage 1.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1 000	3
Anlage 1.3.1	Grundriss Erdgeschoss alt	4
Anlage 1.3.2	Ansicht, Schnitt alt	5
Anlage 1.4.1	Grundriss Erdgeschoss 2018	6
Anlage 1.4.2	Ansicht, Schnitt 2018	7

Anlage 2. Berechnungen

Anlage 2.1	Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen	8
Anlage 2.2	Berechnungen des Brutto - Grundfläche	8
Anlage 2.3	Berechnungen der GRZ und GFZ	8

Anlage 3. Fotos

Anlage 3.1	Ansichten	9
------------	-----------	---

Gesamt 11 Seiten



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Cuxhaven, Stadt
Gemarkung: Cuxhaven

Amtliche Karte 1:5000

**Standardpräsentation
(mit Höhenlinien)**

Erstellt am 04.11.2025

N = 5968224



N = 5967124

Maßstab 1:5000

50 100 150 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



**Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Otterndorf -

Bereitgestellt durch:

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Otterndorf -

Am Großen Specken 7
21762 Otterndorf

Zeichen: 032-A-886/2025

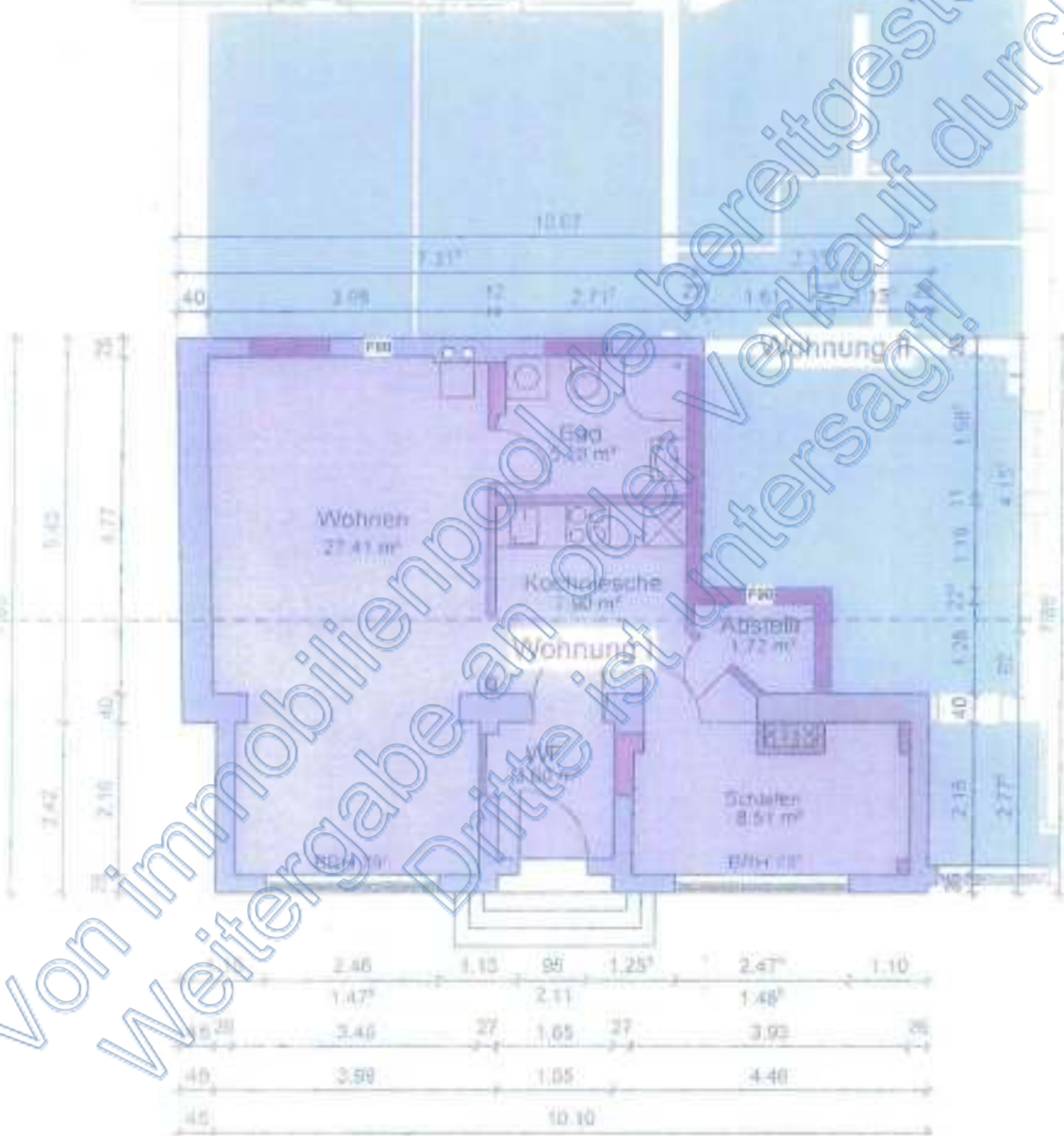
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Grundriss Erdgeschoss 2018

Anlage 1.4.1



Akte



Alle Maße sind vor Ort zu prüfen!

Umgrenzungswand mind. entspr. KräfW 12 F90, 93 dB

Umgrenzungswand mind. entspr. KräfW 12 F90, 93 dB

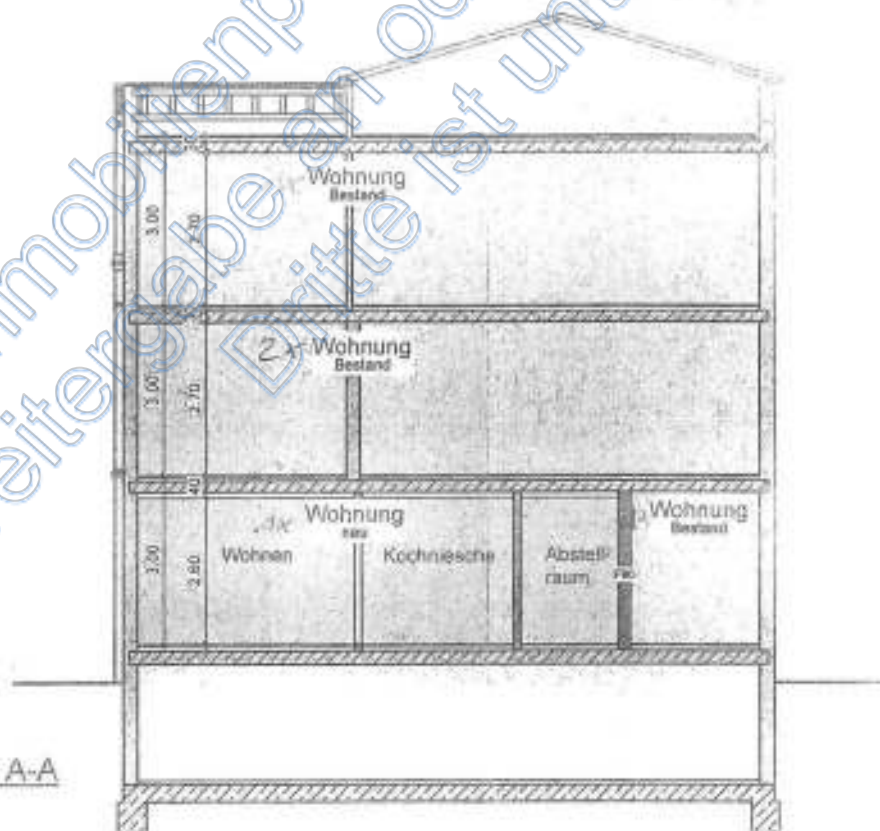
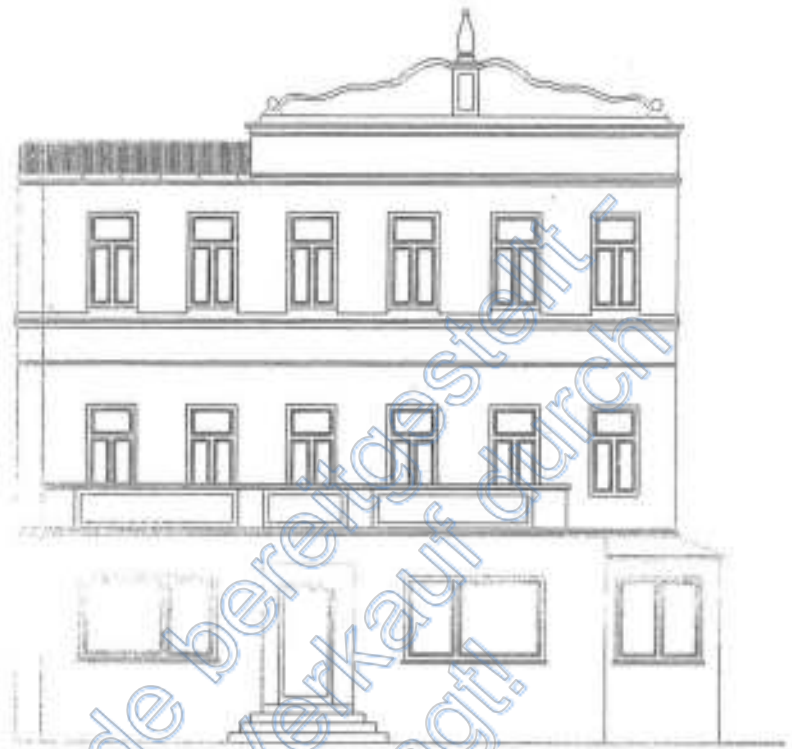
PROJEKT
Nutzungsänderung in Wohnung
27472 Cuxhaven • Wernerstraße 26

ARCHITEKTURBÜRO
GUTER KAPIT
BIL. WS ARCHITEXT
Bauverwaltung

DIPL. ING. V. STIETZEL

GG - NR. 25/09/19

Nutzungsänderung
- von Geschäftsfläche in Wohnfläche -



Schnitt A-A

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**Anlage 2.1****Berechnung der Brutto Grundfläche**

Hauptgebäude	L (m)	B (m)	Faktor	GF qm	VG
KG	10,58	11,91		126,01	
	1,00	5,70		5,70	
EG	10,58	11,91		126,01	126,01
	1,00	5,70		5,70	5,70
EG Ladenvorbau	10,85	2,40		26,04	26,04
1.OG, 2.OG	10,58	11,91	2,00	252,02	252,02
	1,00	5,70	2,00	11,40	11,40
DG	10,58	11,91		126,01	
	1,00	5,70		5,70	
unter 1,00	4,10	5,43		-22,26	
Zwischensumme				662,32	421,16
Wohnfläche NKF 2	662,316		1,75	378,47	alle G

Die Berechnungen der Brutto - Grundflächen wurden auf Grundlage der Erdgeschossgrundrisse durchgeführt.

Die Wohnfläche wurde nach dem Wohn- Nutzflächenfaktor der WertR berechnet.

Berechnung der GRZ und GFZ**Anlage 2.2**

				Grundfläche	Geschoßfläche
EG	10,58	11,91		126,01	126,01
EG	1,00	5,70		5,70	5,70
EG Ladenvorbau	10,85	2,40		26,04	26,04
1.OG, 2.OG	10,58	11,91			252,02
	1,00	5,70			11,40
Auffahrt	15,00	4,00	0,50	30,00	
Summe				187,75	421,16
Grundstück Gebäude qm	gesamt	287,00		GRZ	GFZ
				0,65	1,47

Fotos**Anlage 3.**

Ansichten Ost



Ansicht Nord





Ansicht Südwest

Ansicht Süd
und Kellereingang

Ansicht Westseite mit dem Hauseingang

Hauseingang an der Westseite

Die Spinnweben zeigen, dass diese Tür länger nicht benutzt wurde

Eingang Straße – früher zum Laden



Die Erschließung zu den Nachbargrundstücken hinter dem Haus gehört nicht zum Grundstück