

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



für das bebaute Grundstück
in **Stadt Cuxhaven, Papenstraße 55B**

Wertermittlungsstichtag: 08.05.2025

Verkehrswert: 134.000 €

Antragszeichen: 033-W2-133/2025

Az. Antragsteller: NZS 12 K 9/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Cuxhaven
Straße, Hausnummer:	Papenstraße 55b
Gemarkung:	Groden
Flur:	4
Flurstück:	271
Fläche:	1.042 m ²
Amtsgericht:	Cuxhaven
Grundbuchbezirk:	Groden
Grundbuchblatt:	1941
Eigentümer:	s. Begleitschreiben

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 in der Besetzung

Vorsitzende

Madelaine Repschies

ehrenamtliches Mitglied

Andreas Ehbrecht

ehrenamtliches Mitglied

Tobias Donner

für den **Wertermittlungstichtag 08.05.2025** den Verkehrswert beschlossen zu

134.000 €

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Antragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen	6
2.1.2	Umwelteinflüsse	7
2.1.3	Wohn- und Geschäftslage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Änderungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	14
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	17
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	18
3.1	Grundlagen	18
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	18
3.1.2	Kaufpreissammlung	18
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.4	Literatur	18
3.2	Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	19
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	20
3.3.1	Vergleichswerte	20
3.3.2	Bodenrichtwerte	20
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.4	Sachwertverfahren	23
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	23
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	26
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	27
3.5	Verkehrswert	28
	Merkblatt Gutachterausschuss	30

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antragsdaten

Antragsteller: Amtsgericht Cuxhaven
Antragseingang: 09.09.2024
Aktenzeichen Antragsteller: NZS 12 K 9/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 08.05.2025
weitere Teilnehmende: Mieterin und zeitweise ein Sohn der Mieterin

1.2 Weitere Angaben

s. Begleitschreiben

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist antragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung, der 08.05.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie

Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauakten des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Mitteilung aus dem Baulastenverzeichnis
- Mitteilung aus dem Altlastenverzeichnis

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Antrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen

Groden ist ein Ortsteil der Stadt Cuxhaven, die auch Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises ist. Die Stadt Cuxhaven hat mit seinen Ortsteilen über 49.000 Einwohner. In Groden leben davon rund 3.000. Groden liegt rund 3 km von der Innenstadt Cuxhavens entfernt.

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

Bis zur Bundesautobahn A 27 in Richtung Bremen sind es rund 1 km. Cuxhaven verfügt über einen Bahnhof, der rund 2 km entfernt ist und sowohl über Verbindungen nach Hamburg als auch nach Bremen über Bremerhaven verfügt. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Kartenauszügen aus der AK5, der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

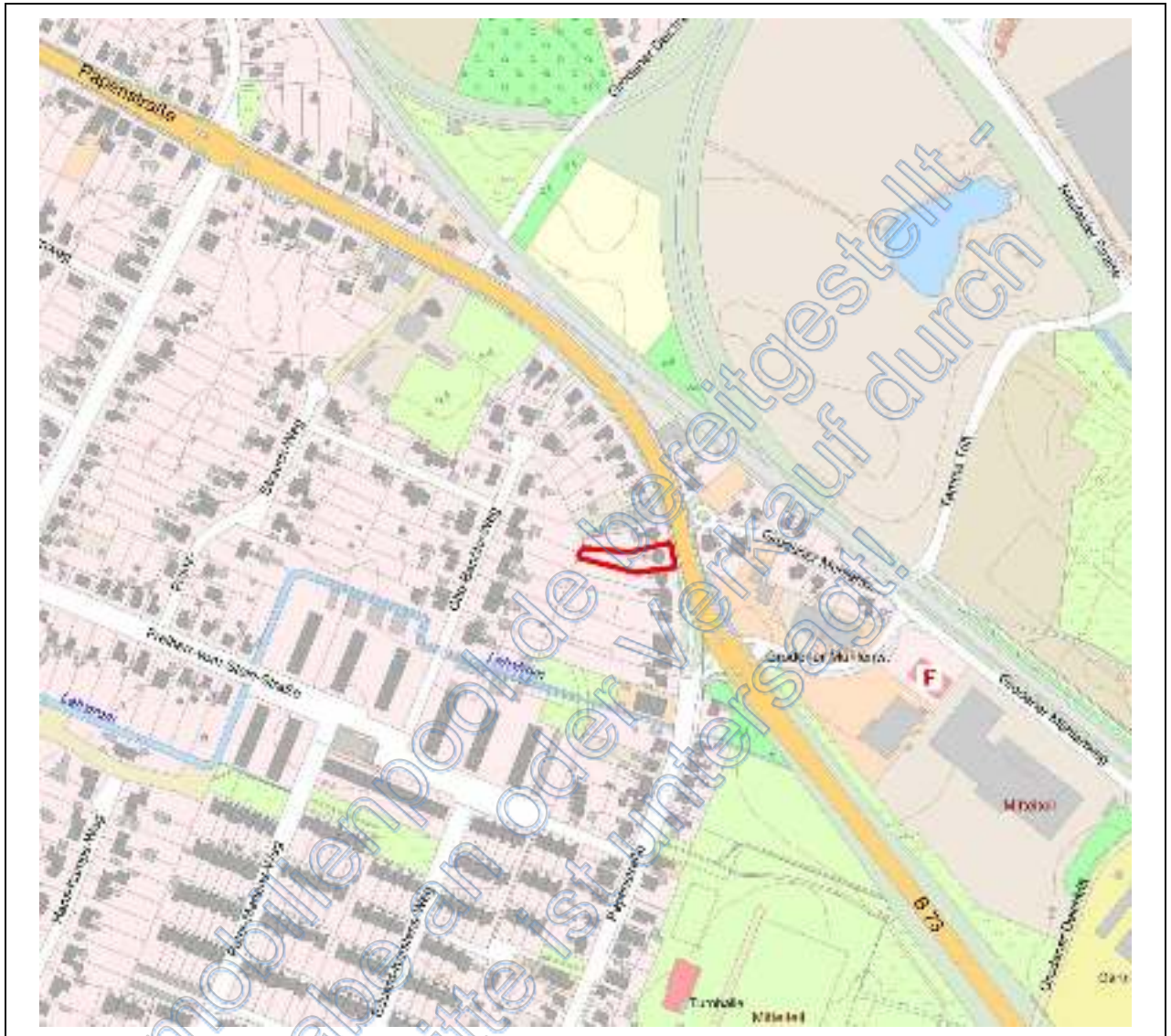
Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

Auszug aus der Amtlichen Karte – AK5 (ohne Maßstabsangabe)



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

© 2025 LGLN

2.1.2 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße B73 mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3 Wohn- und Geschäftslage

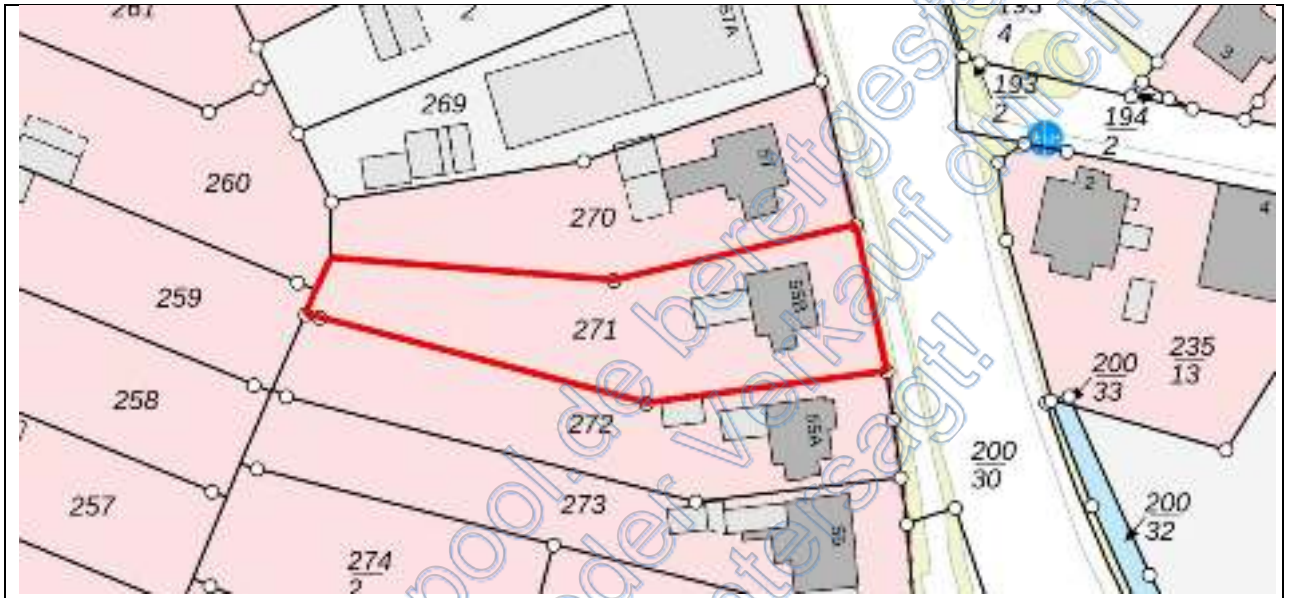
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der zuvor beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage innerhalb der Stadt Cuxhaven insgesamt als „mäßig“ einzustufen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.042 m² groß. Die Form ist aus dem dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen ca. 14 m (Grundstücksbreite) x 71 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



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

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto – DOP (ohne Maßstabsangabe)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als überwiegend naturbelassene Rasenfläche angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Papenstraße – B73“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Bundesstraße mit beidseitigem Rad- und Fußweg sowie Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem lokal üblichen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Das Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Cuxhaven, Fachbereich Wasserwirtschaft, Abfall und Katastrophenschutz, geführt. Laut Auskunft der Stadt Cuxhaven vom 07.05.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

Dem Gutachterausschuss liegen auch keine sonstigen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

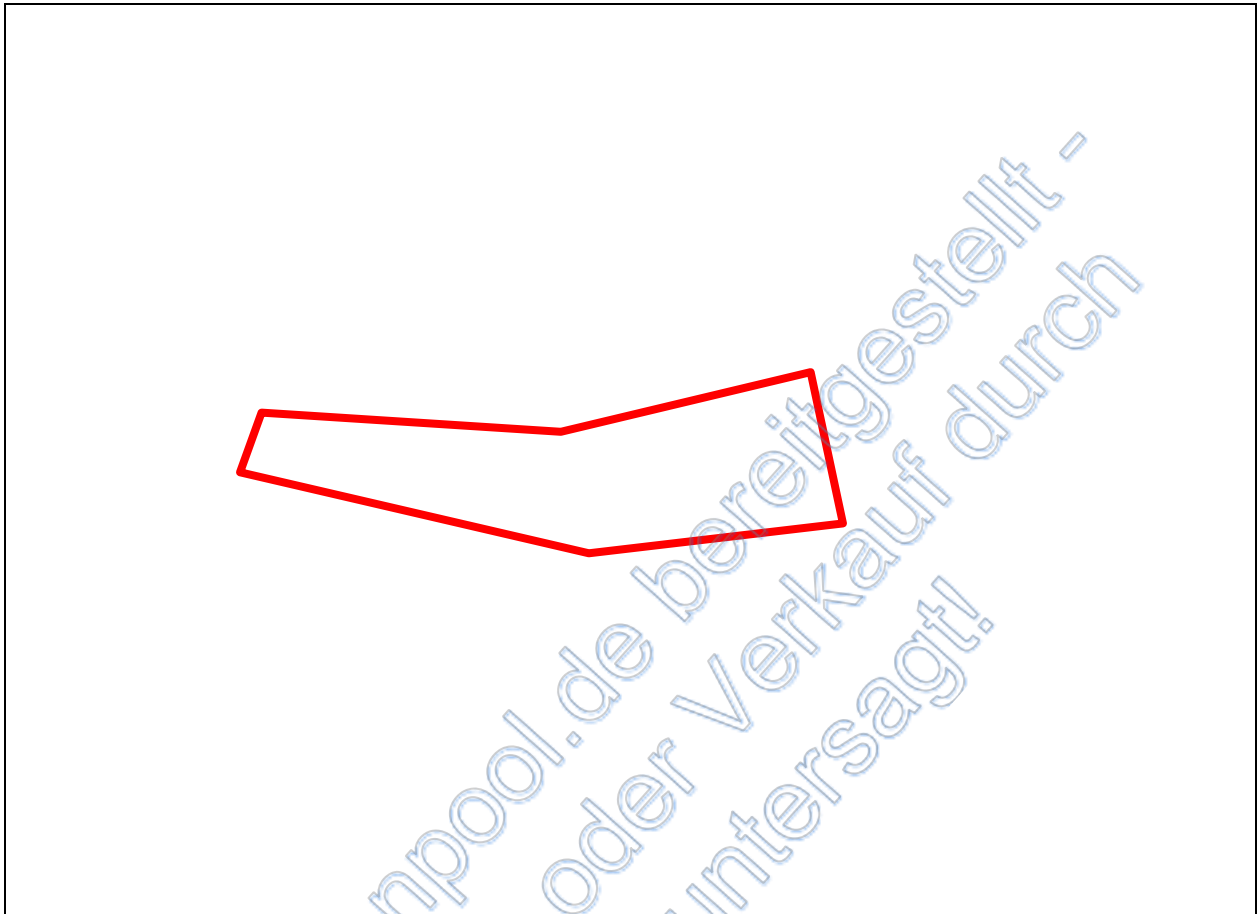
Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der seit 08.01.1971 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „für die Hausgrundstücke der Papenstrasse Nr. 33-61a (ungerade Hausnummern) und des Otto-Benöhr-Weges Nr. 2-20 (gerade Hausnummern)“ vor.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 61

Quelle: Stadt Cuxhaven, Geoportal des Landkreises, Download am 06.05.2025

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Grundstücke an der Straße „Papenstraße“ im Bereich des Bewertungsobjektes als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches gelten und Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuern, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

Die Abteilung II des Grundbuchs 1941 enthält, bis auf den nicht wertbeeinflussenden Zwangsversteigerungsvermerk, lt. Auszug vom 02.09.2024 keine Eintragungen. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs haben im Allgemeinen keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Cuxhaven vom 24.03.2025 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen scheinen zu bestehen. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für weitere werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Änderungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demografische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für den Zeitraum von 2020 bis 2040 folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

- Stadt Cuxhaven von ca. - 4,4 %,
- Landkreis Cuxhaven von ca. - 2,4 % und
- Land Niedersachsen von ca. + 0,1 %.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demografische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grunds und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, aus der vorhandenen Erschließung und dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand für eine Teilfläche von rd. 700 m² „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im allgemeinen Wohngebiet“.

Die verbleibende Fläche zur Größe von 342 m² kann für selbstständige Bauvorhaben nicht genutzt werden. Gegenüber reinen landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzt die Teilfläche jedoch aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ein wertrelevantes erweitertes Nutzungspotenzial, z.B. als Gartenland.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Es ist jedoch auf folgende offenkundige Abweichungen hinzuweisen:

- Für die Umnutzung des ehemaligen Stallanbaus zu Wohnräumen im Erdgeschoss liegt in den Bauakten keine Genehmigung vor.
- Für den Ausbau des Spitzbodens liegt keine Genehmigung vor.

Hinweis

Aufgrund der deutlichen Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der genehmigten Bauausführung und Gebäudenutzung sind Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit der derzeitigen Bauausführung und Nutzung angebracht. Eine diesbezügliche Prüfung und Entscheidung obliegt ausschließlich den Bauaufsichtsbehörden und kann vom Gutachterausschuss im Rahmen dieses Gutachtens nicht herbeigeführt werden.

Der Gutachterausschuss geht für diese Wertermittlung davon aus, dass die derzeitig vorhandene Bauausführung und die abweichende Nutzung genehmigungsfähig sind.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
<u>Baujahr:</u>		1934
<u>Veränderungen:</u>		Ausbau des ehemaligen Stallanbaus zu Wohnräumen (Badezimmer) und Ausbau des Spitzbodens (keine Berücksichtigung als Wohnfläche, da nur über Klapptreppe erreichbar und nicht genehmigt)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	ca. 163 m ²
	Wohnfläche:	Erdgeschoss: ca. 60 m ²
		Dachgeschoss: ca. 42 m ²
		gesamt: ca. 102 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)
Einstufung/Besonderheiten:		nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume, unzureichende Raumaufteilung, eigenwillige Grundrissgestaltung mit Höhenversatz
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
Außenwände:		Mauerwerk, Wärmedämmung mit Putz und Anstrich
Dach:		Satteldach mit Tonziegel und Flachdach mit Bitumen im Eingangsbereich
Außentüren:		Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:		Kunststoffrahmen mit Zweifachisolierverglasung Baujahr: 2008
Innenwände:		massiv, Putz/Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:		Holzwerkstofftürelemente / Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken:		Keller: Kappendecke Erdgeschoss: Holzbalkendecke, Dachgeschoss: Holzkonstruktion, Spitzboden/Dachstuhl in Holzkonstruktion
Treppen:		Geschosstreppe: geschlossene Holztreppe Kellertreppe: Betontreppe Zugang zum Spitzboden: Deckenluke mit Klappleiter
Fußboden, Fußbodenbelag:		Estrich, Teppichboden, Laminat, Bodenfliesen
Bäder, WC:		Fußböden: Bodenfliesen Wände: ca. 1,20 m hoch gefliest / raumhoch gefliest sanitäre Installationen: Bad im EG mit WC- und Waschbecken, Dusche, Wanne Standard der 2000er Jahre Gäste-WC mit WC- und Handwaschbecken Standard der 2000er Jahre

Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 1990 Flachheizkörper
technische Ausstattung:	einfache Ausstattung, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
besondere Bauteile:	keine
sonstiges:	Pumpensumpf im Keller

Zustand und Qualitätseinstufung:

baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich (weitgehend) in einem dem Alter entsprechend normalen Unterhaltungszustand. Die Innenausstattung weist einen Modernisierungsrückstand und Renovierungsstau auf.
Baumängel/Bauschäden:	Folgende Schäden/Mängel sind augenscheinlich erkennbar: - Gas-Zentralheizung ist nach Angabe der Mieter abgängig - Leck im Warmwasserspeicher - Jahreszeitabhängig Wasser im Keller - Wasserschäden im Eingangsbereich und Spitzboden

2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	ehemaliger Stallanbau
<u>Baujahr:</u>		1934
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	ca. 30 m ² (nur Erdgeschoss)
	Nutzfläche:	ca. 26 m ²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Konstruktionsart:	massiv
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz/Anstrich
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit Ziegeln
Außentore/-türen:	keine bzw. von Innen verbaut
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung hinausgehen.
Einstufung des Zustandes:	Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechend normalen Unterhaltungszustand.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe für das Hauptgebäude 2,9 und für das Nebengebäude 2,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

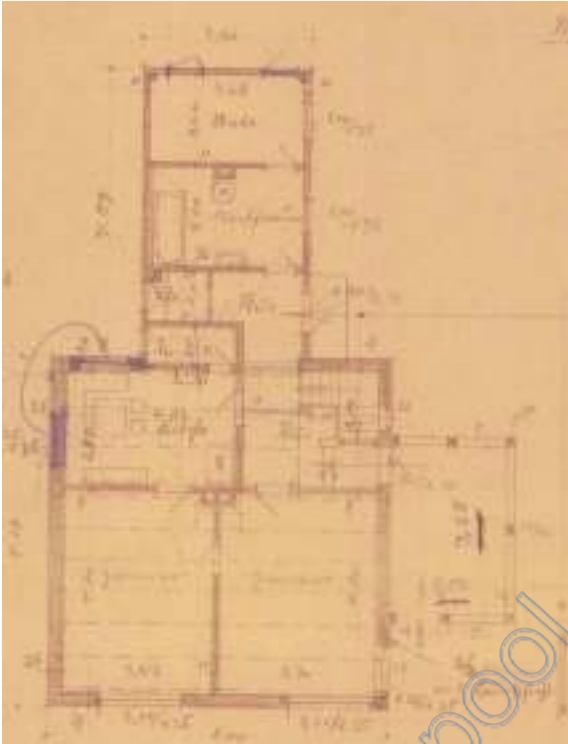
Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	91 Jahre
wirksame Modernisierungen (Zeit / Umfang):	Bad und Gäste-WC, nachträgliche Wärmedämmung Fenster und Haustür
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte modifizierte Restnutzungsdauer:	17 Jahre

Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. Wertermittlungsmodell, Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Auf Grund der Bauweise ordnet der Gutachterausschuss dem Nebengebäude unter Berücksichtigung des Zustandes und des Alters eine Restnutzungsdauer zu, die der des Hauptgebäudes entspricht.

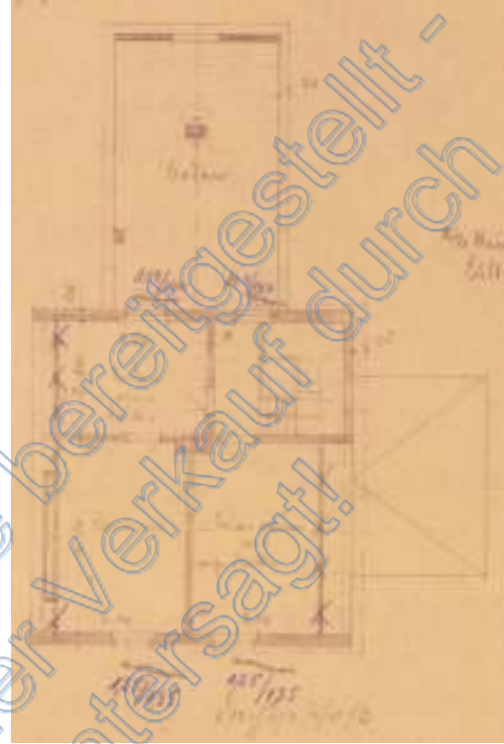
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss

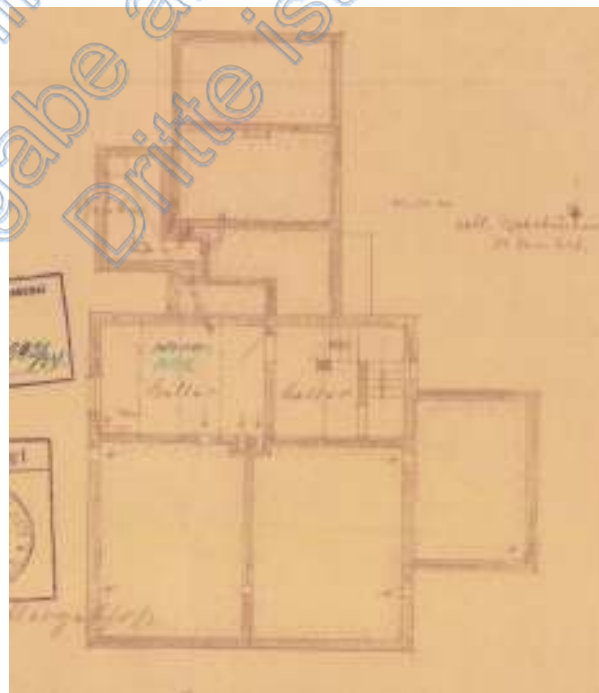


Dachgeschoss



In der Örtlichkeit wurde der in den Grundrissen rechts dargestellte Eingangsbereich links errichtet.

Kellergeschoss



2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	Plattierung der Auffahrt und Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster,
<u>Einfriedung:</u>	straßenseitig Hecke, Eingangstor aus Metall
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche und wilde Himbeeren im hinteren Bereich des Gartens

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), per Erlass in Niedersachsen eingeführt zum 01.02.2024,
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, digitale Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, digitale Ausgabe, Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach
Troff/Möckel	Software PraxWert, Version 6.7, Mediengruppe Oberfranken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit zu eigenen Wohnzwecken beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung ggf. vorhandener baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

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

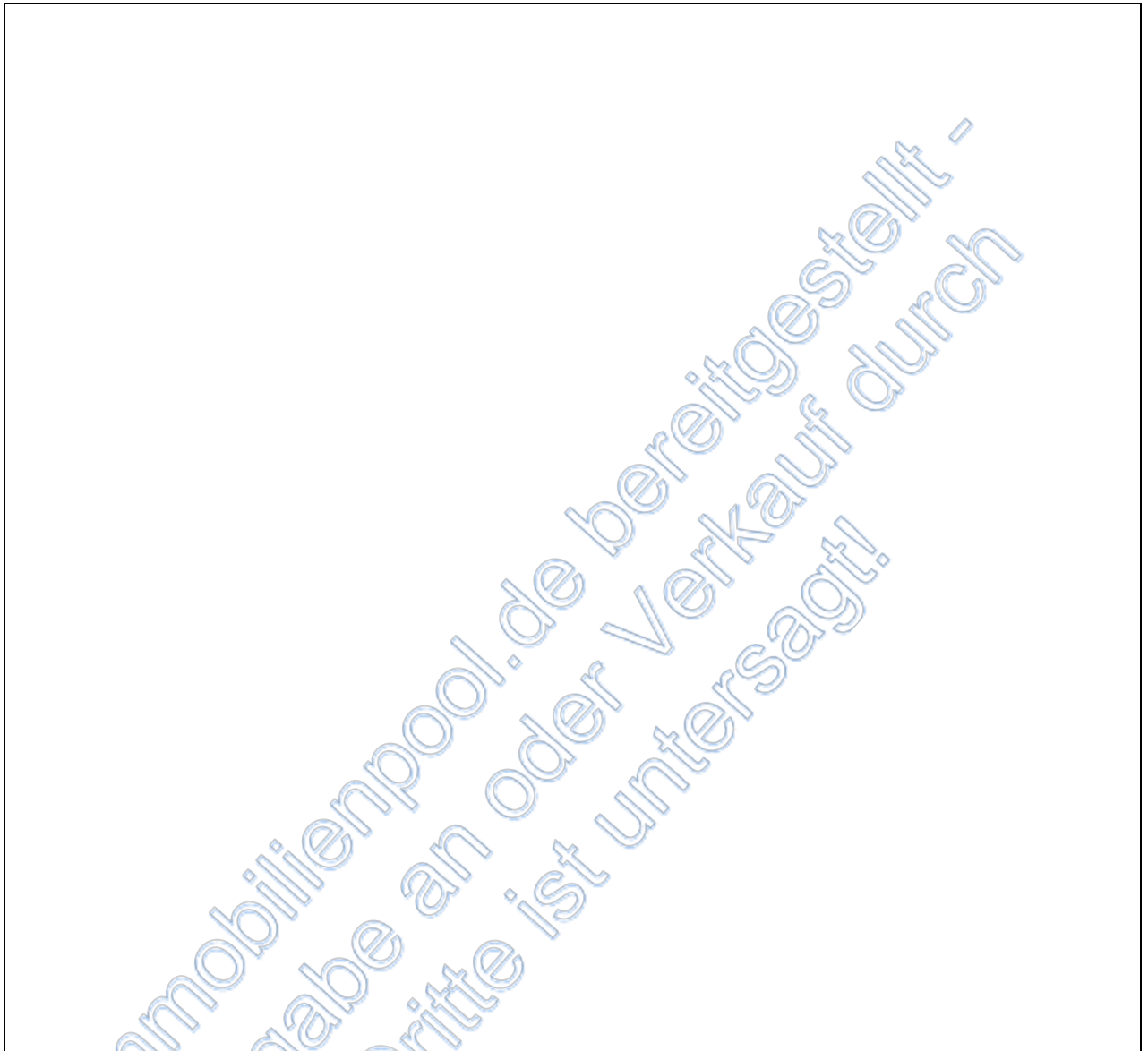
3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 94 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- Geschosszahl I
- Grundstücksgröße von 700 m².

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2024  GAG

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.042 m² auf.

Davon ist eine Teilfläche von 700 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 342 m² stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Gartenlandfläche.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei der dem Gebäude zuzuordnenden Fläche nicht gegeben. Insbesondere, da die zusätzliche Teilfläche von 342 m² mit einem verringerten Wertansatz berücksichtigt wird und somit die zuschnitts- und lageabhängigen Grundstückseigenschaften hierdurch bereits berücksichtigt werden.

In Zusammenfassung aller wertbestimmenden Umstände ermittelt der Gutachterausschuss den objektspezifisch angepassten Bodenwert des Baulandes zu 94 €/m².

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$94 \text{ €/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = \mathbf{65.800 \text{ €}}$$

Bodenwert Gartenland

Als Gartenland werden Flächen bezeichnet, die nicht für Bauvorhaben genutzt werden können, aber häufig zur Erweiterung eines Wohngrundstückes erworben werden. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes und von der Größe abhängig, daneben aber oft von individuellen Merkmalen und persönlichen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers.

Im langjährigen Durchschnitt der letzten 5 Jahre wurde folgendes Preisniveau registriert: Landkreis Cuxhaven 10,91 €/m²

Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist oft die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation für Flächen bis 2.500 m² ist nachfolgend grafisch dargestellt:

Danach ergibt sich für die Teilfläche mit einer Größe von 342 m² und dem Baulandwertniveau 94 €/m² eine Wertrelation von ca. 27 %. Der Gutachterausschuss hält für die eingeschränkt nutzbare Fläche unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der Lage an der Hauptverkehrsstraße eine Wertrelation von rd. 15 % für angemessen und ermittelt für die Gartenlandfläche einen Bodenwert in Höhe von 15 €/m².

Für die Gartenlandfläche ergibt sich somit der Bodenwert zu:

$$15 \text{ €/m}^2 \times 342 \text{ m}^2 = \mathbf{5.130 \text{ €}}$$

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks. Dieser entspricht dem Verkehrswert, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen

bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. So sind bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit Abschläge zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein wohnlich ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich im vorliegenden Fall für die vorhandene Gebäudesubstanz wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus	Anbau
Bruttogrundfläche	m ²	163	30
NHK 2010	€/m ²	801	650
Zwischensumme	€	130.563	19.500
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten			
Zuschlag wegen des vorhandenen Drempels	+2,0 %	+2.611	0
Herstellungskosten 2010	€	133.174	19.500
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag		187,30	187,30
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	€	249.435	36.524
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70
Restnutzungsdauer	Jahre	17	17
Alterswertminderungsfaktors (linear)		0,2429	0,2429
Gebäudesachwert	€	60.588	8.872
vorläufiger Sachwert	€	69.460	

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen, nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Der Gutachterausschuss setzt für die Außenanlagen pauschal einen Zeitwert in Höhe von 10.000 € an.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs.2 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße)	€	65.800
vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen	€	69.460
vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	€	10.000
vorläufiger Sachwert (mit marktüblichen Grundstücksgröße)	€	145.260

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten teils bundesdurchschnittlichen Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de veröffentlicht.

Nach den aktuellen durchgeführten Untersuchungen ergibt sich im Landkreis Cuxhaven für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus der Standardstufe 2,9 mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks von rund 145.000 € (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) und einem Lagewert (Bodenrichtwert) von 94 €/m² ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,05, d. h. der Kaufpreis für ein Objekt mit diesen Merkmalen liegt hier durchschnittlich um 5 % über seinem Sachwert. Der Gutachterausschuss hält diesen durchschnittlichen Faktor auch für das Wertermittlungsobjekt aufgrund der Objekteigenschaften und der Lage an der Hauptverkehrsstraße für nicht zutreffend und setzt einen Sachwertfaktor von 0,99 als marktüblich und nachhaltig erzielbar für das Wertermittlungsobjekt an.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert. Im Ergebnis erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

vorl. Sachwert	€	145.260
objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor		0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	143.807

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Sachwertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Bei einer Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV). Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich dabei um eine Fläche von 342 m² mit einem Bodenwert von 5.130 €.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein typischer Zustand erfasst wird. Die Schäden am Hauptgebäude gehen jedoch über das zu erwartende Ausmaß hinaus. Der Gutachterausschuss hält daher einen Abschlag in Höhe von 15.000 € für erforderlich.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	143.807
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Schäden abzüglich Wertansatz für Gartenland)	€	-9.870
Sachwert	€	133.937
Sachwert, gerundet	€	134.000

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Cuxhaven, Papenstraße 55B, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.05.2025 mit

134.000 €

(in Worten: einhundertvierunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Cuxhaven, den 08.05.2025

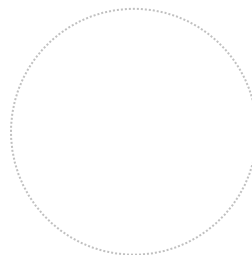
Donner	Repschies	Ehbrecht
ehrenamtliches Mitglied	Vorsitzende	ehrenamtliches Mitglied

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

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

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

Stade, den 02.07.2025



Im Auftrage

(Hettich)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Cuxhaven
Postfach 102
27451 Cuxhaven

2. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Am Sande 4b
21682 Stade

Bei gerichtlich beantragten Gutachten wird davon ausgegangen, dass die dem Eigentümer nach § 193 Abs. 4 BauGB zustehende Abschrift vom Antragsteller übermittelt wird.

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

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.