

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 gemäß § 194 BauGB des mit
einer **Ferienwohnung** bebauten Grundstücks

Duhner Strandstr. 2
in **27476 Cuxhaven, Duhnen**

zum **Wertermittlungsstichtag 26.08.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 26.08.2025**



Verkehrswert: 351.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 465.000 €

Gutachten Nr.: 25-000184
Aktenzeichen des Gerichts: 12 K 9/25

Gutachter/in:

Patrick Beier

Von der IHK Elbe-Weser ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

erstellt am 11. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	4
Literaturverzeichnis.....	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse.....	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	9
3 Grundlagen der Wertermittlung.....	10
3.1 Ortstermin und Besichtigung	10
3.2 Objektbezogene Unterlagen.....	10
3.3 Allgemeine Unterlagen	10
3.4 Eingeholte Informationen.....	11
3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	11
3.6 Besondere Bedingungen der Wertermittlung	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	13
4.2 Baulasten.....	14
4.3 Altlasten.....	14
4.4 Erschließungszustand	14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5 Lagebeschreibung	15
5.1 Makrolage.....	15
5.2 Mikrolage.....	16
5.3 Umweltrisiken	17
5.4 Straßenbeschreibung	17
5.5 Verkehrsanbindungen	17
Lagequalität	17
6 Grundstücksbeschreibung	18
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	18
6.2 Baugrundbeschaffenheit.....	18
6.3 Erschließung / Medien	18
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	19
7.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	19
7.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	19
7.3 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	19
8 Gebäudebeschreibung.....	20
8.1 Art der Bebauung, Flächen.....	21
8.2 Außenanlagen	21
8.3 Energieausweis	21
8.4 Wirtschaftliche Beurteilung	22
8.5 Baumängel und Bauschäden	22
8.6 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandsetzungsstau.....	22
8.7 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	22
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	24
9.2 Wertermittlungsverfahren	24
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes	24
10 Bodenwertermittlung	27
Grundlagen	27
10.1 Bodenwert des Grundstückes	27

Bodenwertentwicklung	28
Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes	28
11 Ertragswertermittlung	29
11.1 Rohertrag / Sollmietniveau	29
11.2 Ertragswertberechnung	30
12 Vergleichswertermittlung	31
Grundlagen	31
12.1 Daten aus Kaufpreissammlung	31
12.2 Vergleichswertermittlung	32
12.3 Vergleichswert	32
13 Verkehrswert	33
13.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
13.2 Ableitung des Verkehrswertes	34
13.3 Verkehrswert	35
14 Anlagenverzeichnis	36

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

						Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	siehe Beiblatt 26.08.2025 Cuxhaven Duhnen
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:	
1		3	74	1.473	100.000	92,09 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
	92,09		1.500,00			Ja	138.135 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) 92,09 m²
davon zu bewerten 92,09 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW Nr. 33	121,82 m ²	0,00 m ²
	Σ 121,82 m ²	Σ 0,00 m ²
	WNFI. (gesamt)	121,82 m ²

Verfahrenswerte -unbelastet-	Bodenwert Ertragswert Vergleichswert	138.135 € 465.000 € 487.000 €
---	--	-------------------------------------

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert -belastet-	351.000 €
---	---	------------------

Vergleichsparameter -unbelastet-	WNFI. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	3.820 €/m ² 20,80 0 % / 100 % 4,81 % 4,11 %
---	---	--

Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	121,82 m ² 0,00 m ² 121,82 m ²
-------------------	-------------------------------	---

Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	22.366 € 19.094 €
---------------	-------------------------------------	----------------------

Liegenschaftszins	Wohnen / Gewerbe	3,00 %
--------------------------	------------------	--------

Bewirtschaftungskosten	Verwaltung / Instandhaltung / Mietausfall	14,62 %
-------------------------------	--	---------

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Allgemeine Angaben

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung und teilweise Messungen an der Mauerwerksoberfläche). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen.

Auftrag

Durch Beschluss vom 28.07.2025 und Auftrag vom 28.07.2025 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungseigentums in dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten für das Sondereigentum Nr. 33 erstellt. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wurde der 26.08.2025 (Tag des Ortstermins) festgesetzt.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Auftraggeberin als Wertgrundlage für ein Zwangsversteigerungsverfahren.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 26.08.2025
 Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung (Außenbereich / Gemeinschaftseigentum)

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen vollständig besichtigt werden.

Bauschadstoffe: Aufgrund des Baujahres und der Eindrücke vor Ort ergeben sich grundsätzlich Verdachtsmomente auf Bauschadstoffe (z.B. Asbest, Bleirohre, Holzschutzmittel), die jedoch die Nutzbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigen. Im Zuge von Bauarbeiten sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich und gegebenenfalls erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren. Dies wird in den Wertermittlungsparametern berücksichtigt.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	erhalten:
Abrechnung Fewo- Vermietung 2022	vorhanden		10.10.2025
Abrechnung Fewo- Vermietung 2023	vorhanden		10.10.2025
Abrechnung Fewo- Vermietung 2024	vorhanden		10.10.2025
Altlastenauskunft	vorhanden		07.10.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden		07.10.2025
B-Plan	vorhanden		07.10.2025
Bodenrichtwert-Auskunft	vorhanden		10.10.2025
Anliegerbescheinigung	vorhanden		07.10.2025
Grundriss	vorhanden		07.10.2025
Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Wohnen OnePager	vorhanden	Bestellnr. 03737562	11.10.2025
Regionalkarte Falk	vorhanden	Bestellnr. 03737563	11.10.2025
Stadt-/Straßenkarte Falk	vorhanden	Bestellnr. 03737564	11.10.2025
Wohnflächenberechnung	vorhanden		07.10.2025

3.3 Allgemeine Unterlagen

- Einsicht in die Bauakte am 27.08.2025
- Teilungserklärung UR 885/1976 Notar Dr.
- Aufteilungspläne vom 19.03.1976
- Bebauungsplan Nr 34/1 der Stadt Cuxhaven "Cuxhavener Str." 3. Änderung.
- Standortanalyse Wohnen Duhner Landstr. 2, von Fahrländer und Partner AG, 2 Quartal

3.4 Eingeholte Informationen

Zur Bewertung wurden folgende Auskünfte eingeholt:

- schriftliche Altlastenauskunft von der Stadt Cuxhaven vom 07.08.2025
- schriftliche Baulastenauskunft von der Stadt Cuxhaven vom 11.08.2025
- schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 11.08.2025
- Internetauskunft über Denkmalschutz beim Denkmalatlas Niedersachsen
- Abrechnung von der Ferienwohnungsvermietung Luca für die Jahre 2022, 2023 und 2024
- Grundbuchauszug vom 26.08.2025

3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Diese Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertermittlung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Wertermittlung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls die Wertermittlung im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf die Wertermittlung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Hinterlegen Sie hier Ihren Text zum Gliederungspunkt „Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung“.

3.6 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Zu den Fragen des Gerichts:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind: Die Wohnung ist als Ferienwohnung temporär vermietet (s. Ausführungen im Gutachten)
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz: Die Verwalterin ist die
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber): Es wird vom Eigentümer eine Ferienvermietung vorgenommen.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang): Nein, keine Bewertung von Maschinen oder Betriebseinrichtung.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Nein, augenscheinlich nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen: Nein, keine bekannt.
- ob ein Energieausweis vorliegt: Trotz Anforderung wurde dieser nicht vorgelegt.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind: Gemäß Auskunft, nein.

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

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 26.08.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Cuxhaven im Grundbuch von Duhnen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	1740	1	Duhnen		3	74	1.473	100.000	92,09

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 92,09 m²
davon zu bewerten: **92,09 m²**

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand der angestellten Wertermittlung sind.

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 26.08.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Cuxhaven im Wohnungsgrundbuch von Duhnen geführt.

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil		Fläche m ²
						Anteil	Gesamt	
	1741	1	Duhnen	3	74	1.473	100.000	6.252

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 92,09 m²
davon zu bewerten **92,09 m²**

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszuges sind keine Herrschervermerke vorhanden.

Identität des Bewertungsgegenstandes

Verbunden mit dem Sondereigentum mit Abstellraum im 2. Obergeschoß - Nr. 33 des Aufteilungsplans
 Zur Veräußerung bedarf es der Verwalterzustimmung.
 Es wird auf die Teilungserklärung vom 09.07.1976 verwiesen.

Die Identität des Bewertungsobjektes wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung

eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wird anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet: (siehe Beiblatt)

In Abteilung II des Grundbuchs die u.g. Eintragungen, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Es ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Datum der Eintragung 06.05.2025. Die Eintragung erfolgt ohne Wertansatz.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 11.08.2025

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

4.3 Altlasten

Aufgrund der bisherigen, bekannten Objektnutzungen und der durchgeführten Objektbesichtigung ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht.

Es liegen gemäß Auskunft vom 07.08.2025 keine Informationen zu altlastenbedingten Kontaminationen vor.

4.4 Erschließungszustand

Gemäß Auskunft vom 11.08.2025 ist die Erschließung der Duhner Strandstr. endgültig hergestellt. es werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückerschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Denkmalschutz: Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine konkreten Hinweise auf Denkmalschutz (z.B. Art der baulichen Anlagen, Baujahr).

Bauliche Legalität: Eine Baugenehmigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung ist das Bestandsobjekt grundsätzlich mit dem Baurecht vereinbar, so dass die Legalität der bestehenden Bebauung und Nutzung plausibel zugrunde gelegt wird.

Es bestehen keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsobjekt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Beschreibung Makrolage

Die Stadt Cuxhaven gehört zum Landkreis Cuxhaven im Bundesland Niedersachsen. Cuxhaven zählt 48.713 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 24.319 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2 Personen beträgt. Cuxhaven weist eine mittlere Bevölkerungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Cuxhaven räumlich der Wohnungsmarkregion Cuxhaven zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Cuxhaven auf 478 Personen. Damit weist Cuxhaven im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssalden von 845 bzw. 514 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssalden mit -251 bzw. -234 ab.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 20% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 38,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 32,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,7% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (65+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (65+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 16,8%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16,4% (Deutschland: 21,4%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Cuxhaven rund 39,7% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 25,9% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 12,5% DIE GRÜNEN (Bundesland Niedersachsen: 14,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Cuxhaven rund 28% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 26,6%), 27,3% SPD (Deutschland: 16,4%) und 7,6% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 stellten CDU/CSU mit 33,6% (Deutschland: 30%), SPD mit 22,1% (Deutschland: 13,6%) und «Sonstige» mit 14,8% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Cuxhaven weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 31.302 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.059 Einfamilienhäuser und 21.223 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 32,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 27,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,3%) und 5 Räumen (19,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Baujahrgang zwischen 2010 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,4% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 733 Wohneinheiten.

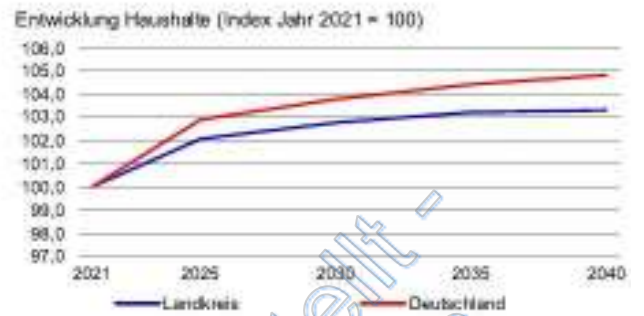
Prospekte nimmt das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreise mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 0,4% oder 700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,3% bzw. einer Zunahme von 3.221 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Cuxhaven bei den EFH bei 3.422 EUR/m², bei den ETW bei 5.909 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG legt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,8 EUR/m² pro Monat bzw. 9,9 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Cuxhaven um 36,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen lag bei 31,6%. Die Mietmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 34,3% verändert.

Quelle: Fahrländer & Partner Raumentwicklung Deutschland GmbH

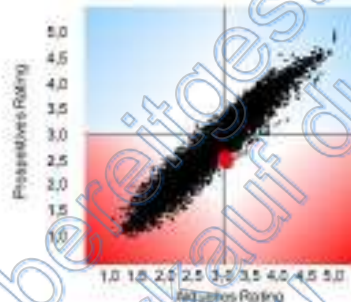
Perspektiven

Perspektiven 2040: Landkreis	2021 - 2040	p.a.	
Bevölkerungswachstum	700	0,4%	37
Veränderung Anzahl Haushalte	3.221	3,3%	170
Zusatznachfrage MWG	825	1,6%	43
Zusatznachfrage Wohneigentum	2.396	4,3%	126



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	3,0	3,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	4,0	2,5
Soziale Schichtung	2,5	2,5
Kaufkraft	2,0	2,0
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	3,07	2,50
Einschätzung	Durchschnittlicher Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	



Quellen: BKG, BBSR, GfK, Immobilienportal, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zenius 2022, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. März 2025)

Quelle: Fahrländer & Partner Raumentwicklung Deutschland GmbH

5.2 Mikrolage

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Duhner Strandstraße 2 in der Stadt Cuxhaven handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,4 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,2 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,2 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,9 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,1 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 38% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, junge Personen mit 21% und Kinder mit 14%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 38% (38% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 35% folgt die Oberschicht und mit 27% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0). Es befinden sich Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als hervorragend (4,9 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 100 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 600 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,5 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnzufahrt beläuft sich auf ca. 9 km.

Der Standort ist leicht lärmbeeinträchtigt (Rating: 2,8 von 5,0).

Quelle: Fahrländer & Partner Raumentwicklung Deutschland GmbH

5.3 Umweltrisiken

Für die Betrachtung der Umweltrisiken wurde folgende Aufstellung zur Verfügung gestellt:

Gefahren:	Einstufung:	Risiko (% p. a.):	Bemerkung:
Starkregen	sehr gering	0,0255	Sollte im Rahmen einer Wohngebäudeversicherung berücksichtigt werden.
Überschwemmung	sehr gering	0,0464	
Sturm	auffällig	0,1868	
Hagel	sehr gering	0,0005	
Sturmflut	sehr gering	0,0496	
Erdbeben	keine Gefährdung	0,0000	
Tornado	sehr gering	0,0035	
Vulkanismus	keine Gefährdung	0,0000	
Tsunami	sehr gering	0,0100	

Quelle: K.A.R.L.®-Online PRO – Analyse vom 11.10.2025

5.4 Straßenbeschreibung

Die Duhner Strandstraße ist eine verkehrsberuhigte Straße entlang des Deichs oberhalb der Strandpromenade. Eine kleine Fußgängerzone mit Plätzen mündet in die Strandstraße.

5.5 Verkehrsanbindungen

Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mülldeponiewerk (in m)	6.000	Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	4.100
Anzahl Lebensmittelhandlungen***	-	Gehdistanz zum nächsten Kindertagesstätte (in m)	500
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	90	Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	350
Distanz zum nächsten Shopping-Center	98.500	Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	-
Nächstes Shopping-Center	Conventus-Center	Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	6.400
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	2.100	Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	46.900
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	9.300		
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	3.100		

Verkehr

Anzahl ÖPNV Haltestellen**	12	Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	106.700
Gehdistanz zur nächsten Bus Haltestelle (in m)	100	Name des Flughafens	Hamburg
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	-	Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	6.200
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	-	Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	9.000
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	-	Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	1
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	43.600	Distanz zum nächsten E-Ladesäule (in m)	80

Quelle: Fahrpläne & Partner Raumentwicklung Deutschland GmbH

Lagequalität

Cuxhaven ist als Nordheilseebad bekannt, der Stadtteil Duhnen ist Kurgebiet. Durch die sehr gute touristische Infrastruktur und der unmittelbaren Lage am Nordseestrand ist die Lage des Bewertungsobjektes als gut zu bezeichnen.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 6.252 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes;
Es liegen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten vor.

6.2 Baugrundbeschaffenheit

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt, es haben keine weitergehenden Untersuchungen stattgefunden.

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

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

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche als Sondergebiet (Erholung) aus.

7.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

§30 BauGB §33BauGB §34 BauGB §35 BauGB

Bei Baurecht gem. §30 oder §33 BauGB:

Bezeichnung des (zukünftigen) Bebauungsplans: B-Plan Nr. 34/1 „Cuxhavener Straße“ 3. Änderung

Festsetzungen des (zukünftigen) Bebauungsplans: SO = Sondergebiet, Zweckbestimmung Kur, Freizeit und Erholung

0,6 = Grundflächenzahl (GRZ)

2,4 = Geschossflächenzahl (GFZ)

GH max = 36 m = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

Inkrafttreten des Bebauungsplans: 09.07.2009

Demnach ist das Baurecht gem. §30 BauGB zu beurteilen.

7.3 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

8 Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Baubeschreibung für Hauptgebäude

Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Dachgeschoss	Flachdach
Erd-/Obergeschosse	3 bis 11 Geschosse
Kellergeschoss	Voll unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1976

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Tiefgarage und Kellerabstellräume
Erdgeschoss, ggfs. Obergeschoss:	3 bis 11 Geschosse
Dachgeschoss:	Flachdach

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	schätzungsweise Streifenfundamente
Umfassungswände:	Stahlbetonschotten
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, tlw. Kalksandstein, tlw. Holzständerbauweise
Geschossdecken:	massive Decken ca. 18 cm
Treppen:	Beton
Hauseingangsbereich:	gepflegt, Tür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	Flachdach als Warmdach
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke mit 3-lagiger Bitumenschicht und Kiesschüttung
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumendach

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	übliche Wasserinstallationen, Anschluss an das Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektroinstallation:	durchschnittliche Installation mit Fehlerschutzschalter
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr unbekannt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand (Annahme - gem. Internetexposé)

Bodenbeläge:	Vinylböden in Holzoptik
Wandbekleidungen:	Tapeten, gestrichen, im Bad: Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	bessere Türen, verglaste Haustür aus Aluminium
sanitäre Installation:	gehobene Ausstattung, Dusche mit Kopf- und Handbrause, Glasabtrennung , Hänge-WC
Bauschäden und Baumängel: am	gemäß Versammlungsprotokollen folgende Mängel oder Schäden Gemeinschaftseigentum: <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeelektrik veraltet • Aufzugsanlagen erneuerungsbedürftig • Tiefgarage Betonsanierung notwendig • Fassadenschäden
Grundrissgestaltung:	mittel - gehoben

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Hinterlegen Sie hier Ihren Text zum Gliederungspunkt „Art der Bebauung, Flächen“.

1 ETW Nr. 33:

Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1976
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß (anteilig) / Anzahl:	121,8 m ² WNFI.

8.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist großflächig überbaut. Es gibt ein Parkdeck oberhalb der Tiefgarage. Das Grundstück verfügt über weitere Stellplatzflächen und öffentliche Einrichtungen.

8.3 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor, trotz Anforderung bei der Hausverwaltung.

1 ETW Nr. 33:

Heizung:	Ölheizung zentral
----------	-------------------

8.4 Wirtschaftliche Beurteilung

Das Bewertungsobjekt wurde 1976 erbaut und stets optisch im Bereich der Gemeinschaftseigentume sowie des Sondereigentums (gem. Internet-Exposé) modernisiert. Es verbleiben jedoch nun anliegende Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Leitungssysteme, die Aufzugsanlagen, die Tiefgarage sowie die Fassade. Das Bewertungsobjekt unterliegt ferner der Ferienvermietung, was einen deutlich erhöhten Rohertrag generieren lässt. Insofern handelt es sich um ein attraktives Anlageobjekt, welches jedoch durch mögliche Sonderumlagen in unbekannter Höhe belastet werden könnte.

8.5 Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Verwaltung sowie der darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.6 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandsetzungsstau

Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümersammlung aus den letzten ergeben sich die obengenannten Mängel bzw. Schäden. Da die Eigentümersammlung hierzu noch keine Beschlüsse gefasst hat, kann der Umfang der Sanierungskosten, und damit eine mögliche Sonderumlage nicht abschließend beurteilt werden. Ein Marktteilnehmer würde vermutlich die Wohnung mit einem erheblichen Sicherheitsabschlag kaufen.

Schätzungsweise läge der Abschlag bei 25 %.

Sollte sich im Rahmen einer weitergehenden Beschlussfassung ein anderer Kostenrahmen ergeben, so wäre dies zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

8.7 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Gemäß ImmoWertV -Anlage beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung 80 Jahre.

Beim Ansatz der **Restnutzungsdauer (RND)** ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

ImmoWertV, § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

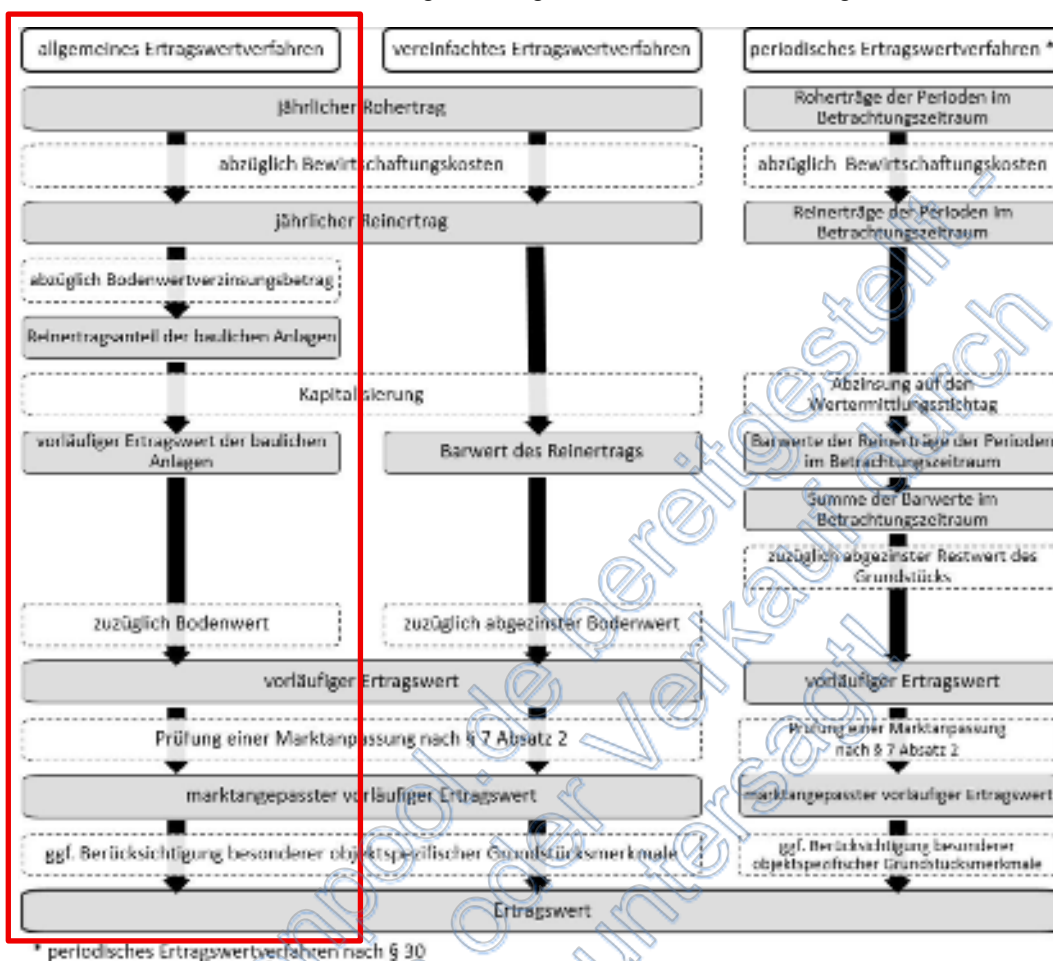
Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

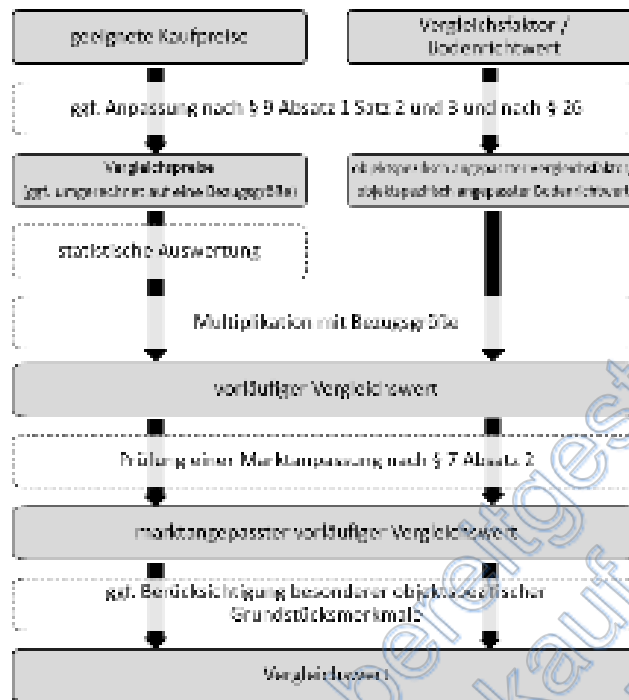
Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Ferienvermietung) und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (mangelnde Anzahl an Kaufpreisen), insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.



Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Ertragswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV) kann anhand von einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen oder einem Vergleichsfaktor durchgeführt werden. Für das zu bewertende Objekt liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufpreisen vor, daher kann es lediglich zur Plausibilisierung dienen.



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

10 Bodenwertermittlung

Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Richtwertanpassung:

zu 1

Bodenrichtwert: 1.500,00 €/m²

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen
 © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen,
 Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.gov-
 data.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/> / Stand:
 01.01.2025

10.1 Bodenwert des Grundstückes

Bodenrichtwerte

Amtlicher Bodenrichtwert: 1.500 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes:

Bodenrichtwertzone: 03207206 Teilmarkt: Bauland Bodenrichtwert: 1.500 €/m ² Entwicklungszustand: Baureifes Land Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei Art der Nutzung: Sondergebiet für Erholung (Freizeit und Touristik) Bauweise: geschlossene Bauweise Geschosszahl: VIII
--

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2025

Bodenwertentwicklung

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag sowie der aktuellen Marktlage sind nach sachverständiger Einschätzung keine wesentlichen Wertschwankungen zu erwarten.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes

Weitere Anpassung waren gem. Definition des Bodenrichtwertes nicht vorzunehmen.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1		92,09	1.500,00					Ja	138.135

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

138.135 €

entspricht 30 % des Ertragswertes

Hinsichtlich der Bodenwertermittlung sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

11 Ertragswertermittlung

11.1 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Je Einheit		Gesamt	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (€/m ²)	Fläche (m ²)	RoE (€)
1	ETW Nr. 33	121,82	15,30	121,82	22.366
		Σ 121,82	Σ 15,30	Σ 121,82	Σ 22.366

WNFI. (gesamt) **121,82 m²**
Jahresrohertrag (gesamt) **22.366 €**

Die Roherträge wurden auf Basis der Auszahlungen der Erträge aus der Ferienvermietung nach Abzug der warmen Betriebskosten angesetzt und umgerechnet:

Auszahlung 2022: 19.973,13 €

Auszahlung 2023: 24.668,98 €

Auszahlung 2024: 22.346,06 €

Mittelwert 2022- 2024: 22.329,39 €

- Pro Monat: 1.860,78 €
- **Pro Quadratmeter: rd. 15,30 €/m²**

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
							ist	angesetzt		
in Gebäude			Jahre	%		m²			€	€/ Jahr
Nutzung / Beschreibung										
g	1	sonstiges / Gesamt	36 ¹	3,00	1	121,82		15,30	22.366	4.145
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 36	Ø 3,00	Σ 1	Σ 121,82			Σ 22.366	Σ 4.145

Der Liegenschaftszinssatz wurde sachverständig in Anlehnung an Sprengnetter, Marktdaten & Praxishilfen, Kap. 3.05 in Verbindung mit den Ableitungen des Gutachterausschusses für Wohn- und Geschäftshäuser risikoadjustiert angesetzt.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			€/m²	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
in Gebäude			/Stk.					€/m²	/Stk.		
Nutzung / Beschreibung											
g	1	sonstiges / Gesamt	14,00		670,98	3,00	4,00				14,62
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 14,62

Da es sich zwar um Wohnfläche handelt, die Bewirtschaftung jedoch unter gewerblichen Aspekten erfolgt, wird der Ansatz der Bewirtschaftungskosten – abweichend vom Liegenschaftszinssatzmodell – für gewerbliche Nutzung angesetzt.

11.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert	
										€/ Jahr
in Gebäude										
Nutzung / Beschreibung										
g	1	sonstiges / Gesamt	22.366	3.272	19.094	4.145	14.949	21,8322	326.369	
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 22.366	Σ 3.272	Σ 19.094	Σ 4.145	Σ 14.949		Σ 326.369	

Ertragswert der baulichen Anlagen	326.369 €
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	138.135 €
Ertragswert (ungerundet)	464.504 €
Ertragswert (gerundet)	465.000 €

¹ Modifiziert gem. Anlage 2 ImmoWertV für teilweise Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung

12 Vergleichswertermittlung

Grundlagen

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vom Sachverständigen wurden mehrere Kauf- und Angebotspreise zur Plausibilisierung recherchiert.

Aus der Kaufpreisauskunft konnte folgender Kaufpreis ermittelt werden:

Lfd.Nr.	Datum	MEA	Richtwert	Baujahr	modifiz. Baujahr	Standardstufe	Anz. Einheiten	Lage im Geb.	Wohnfläche	Kaufpreis	Vergleichswert
7 032-24.0275	06.2024	514	1500	1977	1981	2	26	5	91	299.000	3286

Aus der Recherchedatenbank von IMV-online wurde folgende Angebotsdaten geliefert:

IMVo ID	Typ	Zimmer	Wohnfl.	Baujahr	Preis	Euro/m²-Wfl.	Quelle	Datum
168422111	MAIS	3	99	1965	299.000	3.020,20	Scout24	12.10.2024
164771077	ETW	3	83	1978	265.000	3.192,77	ImmoNet	27.02.2023
167627522	MAIS	3,5	100	1965	325.000	3.250,00	ImmoWelt	22.02.2024
164568988	MAIS	4	100	1965	379.000	3.790,00	ImmoNet	25.02.2023
168422113	MAIS	5	87	1965	359.000	4.126,44	Scout24	12.10.2024
167627523	ETW	4	90	1965	395.000	4.388,89	ImmoWelt	22.02.2024
Mittelwerte		3,75	93	1967	337.000	3.628,05	-	-

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **ETW Nr. 33** – aus der LORA ImmoDataBase herangezogen:

Objektart	WNFI. m ²	Baujahr	PLZ	Lage im Verhältnis zum Land	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m ²)*	
								origi- nal	ange- passt
Eigentumswohnung	54	1972	27476	exzellent	gut	mittel	30.11.2016	3.287	4.273
Eigentumswohnung	32	1974	27476	exzellent	durchschnittlich	mittel	30.09.2020	3.938	4.725
Eigentumswohnung	42	1994	27476	exzellent	gut	mittel	31.12.2017	3.310	4.302
Eigentumswohnung	31	1976	27476	exzellent	durchschnittlich	mittel	31.12.2016	3.016	3.920
Eigentumswohnung	35	1920	27476	exzellent	durchschnittlich	einfach	31.12.2015	2.500	3.250
Eigentumswohnung	58	1920	27476	exzellent	durchschnittlich	mittel	29.02.2016	2.241	2.913

* Die originalen Kaufpreise wurden hinsichtlich abweichender Objektmerkmale an das Wertermittlungsobjekt angepasst.

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte: 2.913 – 4.725 €/m² (6 Objekte)
 Mittelwert: 4.397 €/m²

Nach Auswertung der vorliegenden Marktdaten mit Mittelwerten von 3.286 – 4.397 €/m² wird ein Vergleichs-
 faktor von 4.000 €/m² sachverständig angesetzt.

12.2 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 Immo-
 WertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [€/m ² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert €
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
ETW Nr. 33	1	121,82		3.286	4.397	3.770	4.000	487.280

12.3 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs.
 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet) 487.280 €
Vergleichswert (gerundet) 487.000 €

13 Verkehrswert

13.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Wertansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

- a) Es konnte keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums durchgeführt werden. Über Recherchen im Internet konnte jedoch eine ausführliche Dokumentation der Wohnung gefunden werden. Dennoch verbleibt ein Restrisiko hinsichtlich des Zustandes. Hierfür wird ein Sicherheitsabschlag von 10% auf den Ertragswert der baulichen Anlagen vorgenommen.

Wertansatz -10% aus 326.369 = -32.637 €

- b) Gem. der Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen stehen erhebliche bauliche Modernisierungsmaßnahmen an. Diese sind insbesondere:

- Erneuerung der Gebäudeelektrik
- Modernisierung der Aufzugsanlage
- Sanierung der Tiefgarage
- Betonsanierung an der Fassade

Allein die Plankosten übersteigen bereits 1 Mio. Euro und bedingen somit die Erhebung von Sonderumlagen, die den einzelnen Sondereigentümern belastet wird. Hierbei wird zur Berücksichtigung ein pauschaler Abschlag von 25% des Ertragswertes der baulichen Anlagen in Abzug gebracht. Dies entspricht bezogen auf die Wohnfläche einem Abschlag von rd. 670 € (rd. 17,5% des rel. Ertragswertes) und erscheint im Gesamtzusammenhang somit plausibel im Hinblick auf den Umfang der Maßnahmen.

Wertansatz -25% aus 326.369 = -81.592 €

**Gesamthöhe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: = -114.229 €
rd. -114.000 €**

13.2 Ableitung des Verkehrswertes

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vornehmlich als Eigennutzungsobjekt erworben. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und das Sachwertverfahren als führendes Verfahren angewendet. Darüber hinaus werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts als Renditeobjekt erworben. Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz, Bodenwert und Mieten) liegen ebenfalls alle erforderlichen Daten vor. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der unbelastete Ertragswert wurde mit rd. **465.000,00 €** (3.817,73 €/m² WF) **sowie**

der zur Stützung ermittelte, unbelastete Vergleichswert mit rd. **487.000,00 €**.

ermittelt.

Die stützenden Verfahren plausibilisieren somit das Ergebnis des Sachwertverfahrens, da sie um weniger als 10% abweichen, also innerhalb normaler Schwankungsbreiten liegen.

Der belastete Ertragswert wurde mit rd. **351.000,00 €** (2.881,77 €/m² WF) **sowie**

der zur Stützung ermittelte, belastete Vergleichswert mit rd. **373.000,00 €**.

ermittelt.

13.3 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Duhner Strandstr. 2 in 27476 Cuxhaven

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **26.08.2025** auf:

351.000 €

(in Worten: Dreihunderteinundfünfzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Stade, den 11. Oktober 2025



Patrick Beier
Von der IHK Elbe-Weser ö.b.u.v. Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Angaben zur SWOT-Analyse

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

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

Fotodokumentation

Ansicht Wohnanlage:



Seitenansicht:



Seitenansicht mit Parkdeck:



Blick zum Balkon (1):



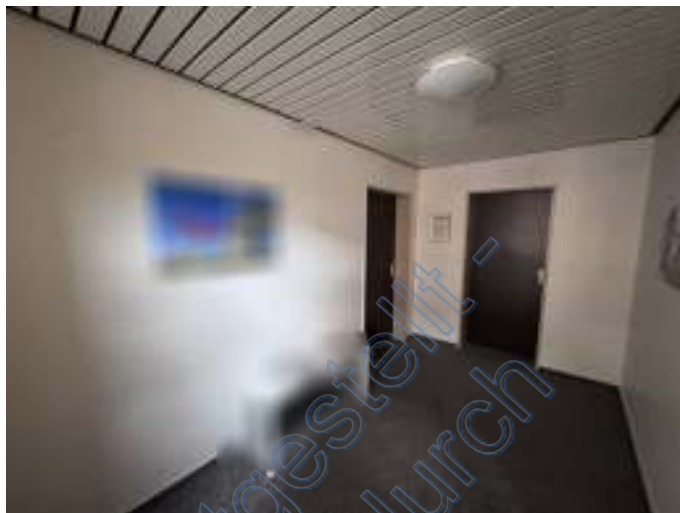
Blick zum Balkon (2):



Hauseingang mit Briefkastenanlage:



Vorflur:



Eingangstür:



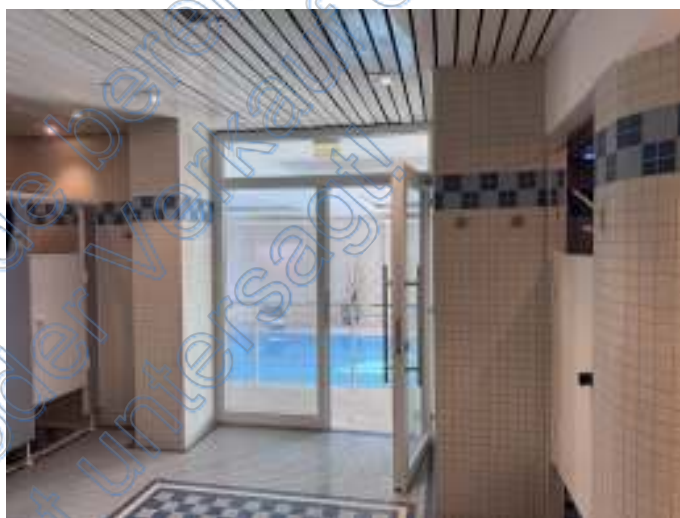
Beschreibung Sondereigentum:



Flur:



Zugang zum Schwimmbad:



Schwimmbad:



Sauna:



Ruheraum Sauna:



Umkleide mit Dusche vor Schwimmhalle:



Parkdeck mit Stellplatz für Ferienwohnung:



Dusche Sauna:



Allgemeiner Waschkeller mit Münzautomaten:



Straßenansicht Wohnanlage:



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

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken:

- Direkte Strandlage
- Mitten im Kurzentrum
- Schwimmbad als Alternative bei schlechtem Wetter

Schwächen:

- Hohe Betriebs- und Nebenkosten
- Nur Ferienvermietung zulässig
- Sehr großes Objekt mit >100 Einheiten

Chancen:

- Gute Ferienvermietbarkeit auch in schlechten Monaten
- Nach Sanierung gutes Invest mit langer Nutzungsdauer
- Kurzentrum entwickelt sich weiter

Risiken:

- Fehlende Vermietbarkeit währen Sanierung möglich
- Unsichere Sonderumlage
- Bei hohen Energiepreisen stark betroffen von hohen Kosten

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

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 27476 Cuxhaven
 Straße, Hausnummer: Duhner Strandstr. 2
 Einwohnerzahl: 48.562
 Lage (Wohnen): exzellent (im Verhältnis zum Kreis)
 exzellent (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 1.500,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
 Art der Nutzung: Sondergebiet Erholung (Freizeit und Touristik)
 Bauweise: geschlossen
 Geschosszahl: VIII
 Bemerkungen: Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
 Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen
 © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.gov-data.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Liegenschaftszinssatz: 3,00 % (Spanne: 2,35 % – 4,30 %)

Bemerkungen: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Eigentumswohnung. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
 Quelle: Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen - Mehrere Landkreise zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

Informationen zur Marktentwicklung

Hauspreisindex für Eigentumswohnungen:

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.

■ Wertentwicklung Region:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1160 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Cuxhaven berücksichtigt.

■ Wertentwicklung Land:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 655059 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

■ Ø Wertentwicklung Region: 6,4 %

■ Ø Wertentwicklung Land: 5,8 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Quelle:

on-geo GmbH

Mietpreisindex für Wohnungen:

Der on-geo Mietpreisindex erfasst Veränderungen der Nettokaltmieten auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.

■ Wertentwicklung Region:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 2310 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Cuxhaven berücksichtigt.

■ Wertentwicklung Land:

Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden Mieten von 1903287 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Änderung der Nettokaltmiete vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

■ Ø Wertentwicklung Region: 4,9 %

■ Ø Wertentwicklung Land: 4,0 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Quelle:

on-geo GmbH

Liste der Vergleichobjekte

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **ETW Nr. 33** – im Detail herangezogen:

ID:		PLZ:	27476	Lagequalität:	exzellent
Objektart:	Eigentumswohnung	WNFL.:	54 m²	Grundstücksfläche:	45 m²
Ausstattung:	mittel	Anz. Zimmer:	1	Lage im Objekt:	
Zustand:	gut	Baujahr:	1972	Einheiten im Objekt:	111
Garagen:		vom:	30.11.2016	Verwendung:	
Kaufpreis mit	177.500 €				
Kaufpreisanpassung:					
originärer Kaufpreis:			177.500 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			104.704 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			8.370 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.414 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		53.250 €		
angepasster Kaufpreis:			230.750 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			4.273 €/m²		

ID:		PLZ:	27476	Lagequalität:	exzellent
Objektart:	Eigentumswohnung	WNFL.:	32 m²	Grundstücksfläche:	45 m²
Ausstattung:	mittel	Anz. Zimmer:	1	Lage im Objekt:	
Zustand:	durchschnittlich	Baujahr:	1974	Einheiten im Objekt:	25
Garagen:		vom:	30.09.2020	Verwendung:	
Kaufpreis mit	126.000 €				
Kaufpreisanpassung:					
originärer Kaufpreis:			126.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			22.096 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			4.384 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-1.267 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	20,01 %		25.213 €		
angepasster Kaufpreis:			151.213 €		
angepasster Kaufpreis je m²:			4.725 €/m²		

ID:		PLZ:	27476	Lagequalität:	exzellent
Objektart:	Eigentumswohnung	WNFI.:	42 m ²	Grundstücksfläche:	1300 m ²
Ausstattung:	mittel	Anz. Zimmer:	2	Lage im Objekt:	
Zustand:	gut	Baujahr:	1994	Einheiten im Objekt:	1
Garagen:				Verwendung:	
Kaufpreis mit	139.000 €	vom:	31.12.2017		
Kaufpreisanpassung:					
originärer Kaufpreis:			139.000 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-12.980 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			61.384 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			5.880 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-1.606 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		41.700 €		
angepasster Kaufpreis:			180.700 €		
angepasster Kaufpreis je m ² :			4.302 €/m ²		

ID:		PLZ:	27476	Lagequalität:	exzellent
Objektart:	Eigentumswohnung	WNFI.:	31 m ²	Grundstücksfläche:	45 m ²
Ausstattung:	mittel	Anz. Zimmer:	1	Lage im Objekt:	
Zustand:	durchschnittlich	Baujahr:	1976	Einheiten im Objekt:	28
Garagen:				Verwendung:	
Kaufpreis mit	93.500 €	vom:	31.12.2016		
Kaufpreisanpassung:					
originärer Kaufpreis:			93.500 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-7.933 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			49.686 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			4.278 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-1.159 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		28.050 €		
angepasster Kaufpreis:			121.550 €		
angepasster Kaufpreis je m ² :			3.920 €/m ²		

ID:		PLZ:	27476	Lagequalität:	exzellent
Objektart:	Eigentumswohnung	WNFI.:	35 m ²	Grundstücksfläche:	400 m ²
Ausstattung:	einfach	Anz. Zimmer:	2	Lage im Objekt:	
Zustand:	durchschnittlich	Baujahr:	1920	Einheiten im Objekt:	1
Garagen:				Verwendung:	
Kaufpreis mit	87.500 €	vom:	31.12.2015		
Kaufpreisanpassung:					
originärer Kaufpreis:			87.500 €		
Abzug Stellplatz/Garage o. Ä.:			-7.554 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			57.149 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			17.640 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-1.286 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		26.250 €		
angepasster Kaufpreis:			113.750 €		
angepasster Kaufpreis je m ² :			3.250 €/m ²		

ID:		PLZ:	27476	Lagequalität:	exzellent
Objektart:	Eigentumswohnung	WNFl.:	58 m ²	Grundstücksfläche:	90 m ²
Ausstattung:	mittel	Anz. Zimmer:	2	Lage im Objekt:	
Zustand:	durchschnittlich	Baujahr:	1920	Einheiten im Objekt:	7
Garagen:				Verwendung:	
Kaufpreis mit	130.000 €	vom:	29.02.2016		
Kaufpreisanpassung:					
originärer Kaufpreis:			130.000 €		
Anpassung Immobilienmarktentwicklung:			89.878 €		
Anpassung an die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts und Korrektur der räumlichen Verteilung:			21.634 €		
objektspezifische Marktanpassung:			-2.007 €		
Σ Anpassungen (ggf. begrenzt auf Maximalwert):	30,00 %		39.000 €		
angepasster Kaufpreis:			169.000 €		
angepasster Kaufpreis je m ² :			2.913 €/m ²		

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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 10.10.2025)

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

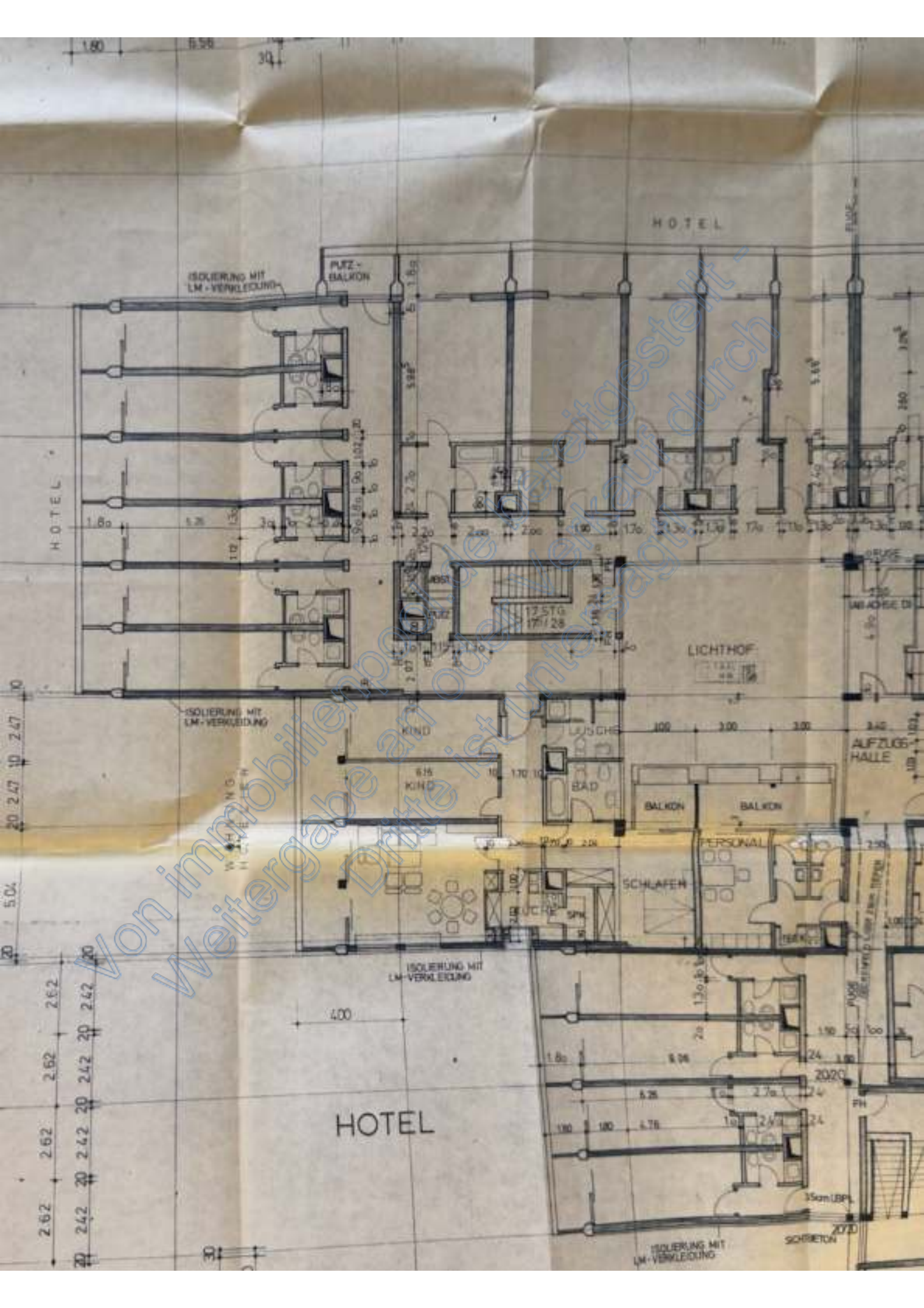


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

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



Wohnfläche Hotelierwohnung im 2. Obergeschoß

Flur	2,00 x 6,00	=	12,00 qm
WC/Dusche	2,60 x 2,60	=	6,76
./.	0,80 x 0,40	=	<u>0,32</u>
		=	6,44 qm
Kind	2,40 x 5,80	=	13,92 qm
Kind	2,40 x 5,80	=	13,92 qm
Wohnraum	4,90 x 5,80	=	28,42 qm
Küche	2,20 x 3,00	=	6,60
	0,80 x 2,00	=	1,60
	1,20 x 1,30	=	<u>1,56</u>
		=	9,76 qm
Speisekammer	1,20 x 1,60	=	1,92 qm
Schrankflur	2,70 x 1,50	=	4,05
	2,00 x 0,60	=	<u>1,20</u>
		=	5,25 qm
Bad	2,70 x 2,80	=	7,56
./.	0,80 x 0,40	=	<u>0,32</u>
		=	7,24 qm
Eltern	3,00 x 4,90	=	14,70
	3,50 x 0,65	=	<u>2,28</u>
		=	<u>16,98 qm</u>
			115,85 qm
		./.	3 % für Putz = <u>3,48 qm</u>
			112,37 qm
Balkone	10,50 x 1,80 x 1/2	=	<u>9,45 qm</u>
			Wohnfläche gesamt = <u>121,82 qm</u>
			=====

Zusammenstellung Hotél:

- Nutzfläche Hotelzimmer
- Nutzfläche Verkehrsfläche
- Nutzfläche Nebenräume
- Wohnfläche Hotelierwohnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

010 Einzel- oder Mehrfamilienhäuser

2. Maßstab

1:1000

3. Maßstab

1:1000

4. Maßstab

1:1000

5. Maßstab

1:1000

6. Maßstab

1:1000

7. Maßstab

1:1000

8. Maßstab

1:1000

9. Maßstab

1:1000

10. Maßstab

1:1000

11. Maßstab

1:1000

12. Maßstab

1:1000

13. Maßstab

1:1000

14. Maßstab

1:1000

15. Maßstab

1:1000

16. Maßstab

1:1000

17. Maßstab

1:1000

18. Maßstab

1:1000

19. Maßstab

1:1000

20. Maßstab

1:1000

21. Maßstab

1:1000



Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister
Bebauungsplan Nr. 34/1
"Cuxhavener Straße", 3. Änderung

M. 1:1000
Stand: Juni 2008

Gezeichnet von	
Geprüft von	
Freigegeben von	

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



Stadt Cuxhaven



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



Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



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



Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



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

Eigentümerabrechnung

Wohnung Nr. 33

Abrechnung	0
Datum	11.09.2025
Mein Zeichen	█
Zeitraum	1 2022

Vorgang	Re-Nr.	Objekt Gast	Anreise	Abreise	Tage	Preis netto	MwSt.	Preis brutto	Tagessatz	<< abzüglich Nettobetrag	Provision >> MwSt 19%	Gesamt	Auszahlung	
671	596	Haus Panorama WHG 33	25.02.2022	28.02.2022	3	432,00 €		432,00 €	20,00 €	50,42 €	9,58 €	60,00 €	372,00 €	
735	653	Haus Panorama WHG 33	12.03.2022	19.03.2022	7	938,00 €		938,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	798,00 €	
648	580	Haus Panorama WHG 33	02.04.2022	08.04.2022	6	894,00 €		894,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	774,00 €	
461	415	Haus Panorama WHG 33	15.04.2022	22.04.2022	7	973,00 €		973,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	833,00 €	
761	677	Haus Panorama WHG 33	24.04.2022	30.04.2022	6	804,00 €		804,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	684,00 €	
801	713	Haus Panorama WHG 33	30.04.2022	08.05.2022	8	1.072,00 €		1.072,00 €	20,00 €	134,45 €	25,55 €	160,00 €	912,00 €	
644	576	Haus Panorama WHG 33	14.05.2022	22.05.2022	8	1.072,00 €		1.072,00 €	20,00 €	134,45 €	25,55 €	160,00 €	912,00 €	
739	656	Haus Panorama WHG 33	23.05.2022	28.05.2022	5	770,00 €		770,00 €	20,00 €	84,03 €	15,97 €	100,00 €	670,00 €	
562	506	Haus Panorama WHG 33	28.05.2022	04.06.2022	7	968,00 €		968,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	828,00 €	
901	806	Haus Panorama WHG 33	04.06.2022	12.06.2022	8	1.072,00 €		1.072,00 €	20,00 €	134,45 €	25,55 €	160,00 €	912,00 €	
453	408	Haus Panorama WHG 33	09.06.2022	18.06.2022	9	213,60 €		213,60 €	20,00 €	151,26 €	28,74 €	180,00 €	33,60 €	
909	812	Haus Panorama WHG 33	12.06.2022	18.06.2022	6	804,00 €		804,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	684,00 €	
667	774	Haus Panorama WHG 33	18.06.2022	25.06.2022	7	1.008,00 €		1.008,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	868,00 €	
445	401	Haus Panorama WHG 33	25.06.2022	02.07.2022	7	938,00 €		938,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	798,00 €	
534	481	Haus Panorama WHG 33	02.07.2022	09.07.2022	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1008,00 €	
919	821	Haus Panorama WHG 33	09.07.2022	13.07.2022	4	656,00 €		656,00 €	20,00 €	67,23 €	12,77 €	80,00 €	576,00 €	
448	405	Haus Panorama WHG 33	13.07.2022	31.07.2022	18	2.952,00 €		2.952,00 €	20,00 €	302,52 €	57,48 €	360,00 €	2592,00 €	
										Summen :	31.088,60 €	728,05 €	4560,00 €	26528,60 €

Vorgang	Re-Nr.	Objekt Gast	Anreise	Abreise	Tage	Preis netto	MwSt.	Preis brutto	<< abzüglich Provision >>			Auszahlung	
									Tagessatz	Nettobetrag	MwSt 19%		Gesamt
830	741	Haus Panorama WHG 33	31.07.2022	07.08.2022	7	938,00 €		938,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	798,00 €
457	411	Haus Panorama WHG 33	10.08.2022	22.08.2022	12	1.968,00 €		1.968,00 €	20,00 €	201,68 €	38,32 €	240,00 €	1728,00 €
837	748	Haus Panorama WHG 33	22.08.2022	28.08.2022	6	984,00 €		984,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	864,00 €
261	230	Haus Panorama WHG 33	28.08.2022	04.09.2022	7	1.078,00 €		1.078,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	938,00 €
705	628	Haus Panorama WHG 33	04.09.2022	11.09.2022	7	1.008,00 €		1.008,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	868,00 €
638	570	Haus Panorama WHG 33	11.09.2022	25.09.2022	14	1.876,00 €		1.876,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	1596,00 €
823	734	Haus Panorama WHG 33	25.09.2022	08.10.2022	13	1.672,00 €		1.672,00 €	20,00 €	218,49 €	41,51 €	260,00 €	1412,00 €
1122	933	Haus Panorama WHG 33	15.10.2022	22.10.2022	7	938,00 €		938,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	798,00 €
1217	978	Haus Panorama WHG 33	23.10.2022	29.10.2022	6	744,00 €		744,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	624,00 €
1185	962	Haus Panorama WHG 33	05.11.2022	11.11.2022	6	516,00 €		516,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	396,00 €
1248	990	Haus Panorama WHG 33	11.11.2022	15.11.2022	4	348,00 €		348,00 €	20,00 €	67,23 €	12,77 €	80,00 €	268,00 €
672	600	Haus Panorama WHG 33	17.12.2022	02.01.2023	16	2.304,00 €		2.304,00 €	20,00 €	268,91 €	51,09 €	320,00 €	1984,00 €
Summen :						31.088,60 €		31.088,60 €		3831,95 €	728,05 €	4560,00 €	26528,60 €

gebuchte Auslagen

01.03.2022	!/3 Werbungskosten für 2021	167	100,00 €
21.12.2021	Tonis Reinigungsagentur	RE2022-0000017	95,00 €
27.12.2021	Wäscherei Gerdts	2022/099	87,20 €
31.12.2021	Fleischhut GmbH	109162	50,99 €
21.03.2022	Enschädigung-Mietererlass wegen Baulärm Gäste Würtz	172	250,00 €
16.03.2022	Wäscherei Gerdts	2022/162	25,40 €
14.03.2022	Wäscherei Gerdts	2022/159	79,60 €
11.03.2022	Tonis Reinigungsagentur	RE2022-0000050	140,00 €
28.03.2022	Wäscherei Gerdts	2022/267	87,70 €
06.04.2022	Wäscherei Gerdts	2022/270	58,80 €
13.04.2022	Wäscherei Gerdts	2022/271	115,50 €
20.04.2022	Wäscherei Gerdts	2022/272	114,30 €
15.04.2022	Tonis Reinigungsagentur	RE2022-0000057	140,00 €

gebuchte Auslagen

08.04.2022	Tonis Reinigungsagentur	RE2022-0000056	140,00 €
27.04.2022	Wäscherei Gerdts	2022/281	3,20 €
27.04.2022	Wäscherei Gerdts	2022/279	195,90 €
03.05.2022	Marktkauf		19,98 €
27.05.2022	Lidl		34,99 €
01.06.2022	Wäscherei Gerdts	2022/388	112,30 €
25.05.2022	Wäscherei Gerdts	2022/381	38,20 €
25.05.2022	Wäscherei Gerdts	2022/377	68,10 €
11.05.2022	Wäscherei Gerdts	2022/369	70,70 €
04.05.2022	Wäscherei Gerdts	2022/364	72,25 €
01.06.2022	Lämbelästigung Gäste Gabriel	203	154,00 €
01.07.2022	Bening- Toaster		47,99 €
23.06.2022	Ringelstetter- Waschtisch/Brausegarnitur	220216	84,78 €
23.06.2022	Wäscherei Gerdts	2022/494	52,10 €
29.06.2022	Wäscherei Gerdts	2022/496	51,40 €
06.07.2022	Wäscherei Gerdts	2022/499	84,20 €
27.07.2022	Gutschei Gäste Grotenhöfer, Sperrung Schwimmbad	206	50,00 €
15.08.2022	Entschädigung 4 Tage ohne Strom a. 164,00€	209	656,00 €
19.08.2022	Entschädigung ,1Tag Tischlerarbeiten durch Firma Otten	210	164,00 €
22.08.2022	Kaffee trinken, Familie Saul, Stromausfall	211	17,00 €
14.08.2022	Malzeit Am Meer, Familie Saul Stromausfall		72,00 €
14.08.2022	Bäckerei Tiedemann, Familie Saul Stromausfall		5,40 €
13.08.2022	Malzeit Am Meer, Familie Saul Stromausfall		90,00 €
13.08.2022	Bäckerei Tiedemann, Familie Saul Stromausfall		5,40 €
15.08.2022	Malzeit Am Meer, Familie Saul Stromausfall		90,00 €
15.08.2022	Metscher Duhnen, verdorbene Ware neu kaufen , (Stromausfall		13,58 €
20.08.2022	Lidl, Batterien		1,59 €
19.08.2022	Otten Bau und Möbeltischlerei	00990/22	563,08 €
12.08.2022	Deutsche Post AG, Einschreiben		6,45 €

gebuchte Auslagen

14.07.2022	Wäscherei Gerdts	2022/759-01	80,10 €
15.07.2022	Wäscherei Gerdts	2022/759-5	119,10 €
03.08.2022	Wäscherei Gerdts	2022/761-1	95,10 €
10.08.2022	Wäscherei Gerdts	2022/761-4	69,00 €
15.08.2022	Wäscherei Gerdts	2022/761-6	50,10 €
24.08.2022	Wäscherei Gerdts	2022/761-13	111,70 €
30.08.2022	Wäscherei Gerdts	2022/761-19	123,80 €
14.09.2022	Wäscherei Gerdts	2022/766-9	79,00 €
26.09.2022	ACTION, Gewürzstreuer, Kartoffelstamper		3,11 €
21.09.2022	Wäscherei Gerdts	2022/848-6	46,30 €
15.10.2022	Tonis Reinigungsagentur	RE2022-00000214	150,00 €
21.11.2022	WC- Bürste	218	0,79 €
20.10.2022	Wäscheservice Gerdts	2022/1012-13	168,25 €
26.10.2022	Wäscheservice Gerdts	2022/1014-21	84,60 €
17.11.2022	Wäscheservice Gerdts	2022/1027-16	106,80 €
15.11.2022	Wäscheservice Gerdts	2022/1026-09	51,80 €
03.11.2022	Wäscheservice Gerdts	2022/1026-08	51,90 €

Summe Vorgänge : 26.528,60 €

Summe Leistungen : 0,00 €

Summe Zusatzzahlungen : 0,00 €

- Summe Auslagen : - 5.700,53 €

- Summe Übernachtungssteuer : - 854,94 €

Auszahlungsbetrag / Gesamtsumme : 19.973,13 €

Den Abrechnungsbetrag werden wir in den nächsten Tagen auf Ihr Konto überweisen.

Eigentümerabrechnung

Wohnung Nr. 33

Abrechnung	0
Datum	11.09.2025
Mein Zeichen	█
Zeitraum	1 2023

Vorgang	Re-Nr.	Objekt Gast	Anreise	Abreise	Tage	Preis netto	MwSt.	Preis brutto	Tagessatz	<< abzüglich Nettobetrag	MwSt 19%	Gesamt	Auszahlung	
1277	1006	Haus Panorama WHG 33	02.01.2023	06.01.2023	4	696,00 €		696,00 €	20,00 €	67,23 €	12,77 €	80,00 €	616,00 €	
1171	957	Haus Panorama WHG 33	16.02.2023	19.02.2023	3	261,00 €		261,00 €	20,00 €	50,42 €	9,58 €	60,00 €	201,00 €	
1468	1114	Haus Panorama WHG 33	27.02.2023	05.03.2023	6	402,00 €		402,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	282,00 €	
1243	965	Haus Panorama WHG 33	06.03.2023	20.03.2023	14	1.078,00 €		1.078,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	798,00 €	
924	826	Haus Panorama WHG 33	01.04.2023	07.04.2023	6	984,00 €		984,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	864,00 €	
862	769	Haus Panorama WHG 33	07.04.2023	14.04.2023	7	1.218,00 €		1.218,00 €	20,00 €	117,85 €	22,35 €	140,00 €	1.078,00 €	
1328	1032	Haus Panorama WHG 33	15.04.2023	28.04.2023	14	2.156,00 €		2.156,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	1.876,00 €	
1455	1109	Haus Panorama WHG 33	07.05.2023	14.05.2023	7	1.078,00 €		1.078,00 €	20,00 €	117,85 €	22,35 €	140,00 €	938,00 €	
1447	1103	Haus Panorama WHG 33	14.05.2023	21.05.2023	7	1.008,00 €		1.008,00 €	20,00 €	117,85 €	22,35 €	140,00 €	868,00 €	
1306	1022	Haus Panorama WHG 33	21.05.2023	28.05.2023	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,85 €	22,35 €	140,00 €	1.008,00 €	
1477	1122	Haus Panorama WHG 33	28.05.2023	10.06.2023	13	1.962,00 €		1.962,00 €	20,00 €	218,49 €	41,51 €	260,00 €	1.702,00 €	
1320	1027	Haus Panorama WHG 33	10.06.2023	17.06.2023	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,85 €	22,35 €	140,00 €	1.008,00 €	
973	868	Haus Panorama WHG 33	17.06.2023	24.06.2023	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,85 €	22,35 €	140,00 €	1.008,00 €	
972	867	Haus Panorama WHG 33	24.06.2023	08.07.2023	14	2.576,00 €		2.576,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	2.296,00 €	
962	849	Haus Panorama WHG 33	08.07.2023	22.07.2023	14	2.576,00 €		2.576,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	2.296,00 €	
1490	1125	Haus Panorama WHG 33	22.07.2023	26.07.2023	4	696,00 €		696,00 €	20,00 €	67,23 €	12,77 €	80,00 €	616,00 €	
910	813	Haus Panorama WHG 33	26.07.2023	07.08.2023	12	1.968,00 €		1.968,00 €	20,00 €	201,68 €	38,32 €	240,00 €	1.728,00 €	
										Summen :	34.631,00 €	721,56 €	4520,00 €	30111,00 €

Von immobilienpool.de oder Weitergabe an die Vermieter ist untersagt

Vorgang	Re-Nr.	Objekt Gast	Anreise	Abreise	Tage	Preis netto	MwSt.	Preis brutto	<< abzüglich Provision >>			Auszahlung	
									Tagessatz	Nettobetrag	MwSt 19%		Gesamt
1624	1240	Haus Panorama WHG 33	07.08.2023	12.08.2023	5	820,00 €		820,00 €	20,00 €	84,03 €	15,97 €	100,00 €	720,00 €
1257	994	Haus Panorama WHG 33	12.08.2023	21.08.2023	9	1.566,00 €		1.566,00 €	20,00 €	151,26 €	28,74 €	180,00 €	1386,00 €
1432	1092	Haus Panorama WHG 33	19.08.2023	26.08.2023	7	256,00 €		256,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	116,00 €
1310	1024	Haus Panorama WHG 33	25.08.2023	02.09.2023	8	1.392,00 €		1.392,00 €	20,00 €	134,45 €	25,55 €	160,00 €	1232,00 €
1436	1094	Haus Panorama WHG 33	09.09.2023	16.09.2023	7	1.218,00 €		1.218,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1078,00 €
1722	1312	Haus Panorama WHG 33	16.09.2023	23.09.2023	7	1.078,00 €		1.078,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	938,00 €
1353	1048	Haus Panorama WHG 33	23.09.2023	30.09.2023	7	1.288,00 €		1.288,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1148,00 €
1262	999	Haus Panorama WHG 33	30.09.2023	07.10.2023	7	1.228,00 €		1.228,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1088,00 €
1829	1385	Haus Panorama WHG 33	20.10.2023	29.10.2023	9	1.386,00 €		1.386,00 €	20,00 €	151,26 €	28,74 €	180,00 €	1206,00 €
1795	1365	Haus Panorama WHG 33	29.10.2023	05.11.2023	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1008,00 €
1665	1265	Haus Panorama WHG 33	30.12.2023	06.01.2024	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1008,00 €
Summen :						34.631,00 €		34.631,00 €		3798,34 €	721,66 €	4520,00 €	30111,00 €

gebuchte Auslagen

22.12.2022	Ringlsetter Heizung & Sanitär	220678	124,82 €
03.01.2023	Marktkauf, Kochlöffel, 2x Westmark Eidorn		5,97 €
27.02.2023	EWC Reinigungsservice, Endreinigung	RE0635	157,68 €
13.03.2023	1/3 Werbungskosten für das Jahr 2022	233	119,00 €
06.01.2023	Wäscherei Gerdts	2023/153-1	121,95 €
25.01.2023	Wäscherei Gerdts	2023/153-10	186,95 €
02.02.2023	Wäscherei Gerdts	2023/153-11	119,40 €
08.02.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154-02	17,85 €
14.04.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154	26,35 €
20.02.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154-04	93,80 €
28.03.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154-09	64,30 €
07.03.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154-10	48,05 €
24.03.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154-15	57,30 €
27.03.2023	Wäscherei Gerdts	2023/154-14	86,70 €

gebuchte Auslagen

04.04.2023	Wäscherei Gerdts	2023/155	146,40 €
28.04.2023	Sauberland GmbH	201520902	281,97 €
02.06.2023	Otten Tischlerei	00633/23	265,08 €
31.05.2023	Sauberland GmbH	201521171	270,23 €
30.06.2023	Sauberland GmbH	201521556	303,02 €
31.07.2023	Sauberland GmbH	201521865	103,14 €
31.08.2023	Sauberland GmbH	201522222	638,34 €
13.10.2023	Lusini, Bademäntel	A211396561	142,72 €
30.09.2023	Sauberland GmbH	201522585	154,36 €
31.10.2023	Sauberland GmbH	202300147	525,07 €
14.12.2023	EWC Reinigungsservice	RE1161	170,77 €
30.11.2023	Sauberland GmbH	202311140	94,23 €
30.12.2023	EWC Reinigungsservice	RE1268	164,22 €

Summe Vorgänge : 30.111,00 €

Summe Leistungen : 0,00 €

Summe Zusatzzahlungen : 0,00 €

- Summe Auslagen : - 4.489,67 €

- Summe Übernachtungssteuer : - 952,35 €

Den Abrechnungsbetrag werden wir in den nächsten Tagen auf Ihr Konto überweisen.

Auszahlungsbetrag / Gesamtsumme : 24.668,98 €

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

Eigentümerabrechnung

Wohnung Nr. 33

Abrechnung	0
Datum	11.09.2025
Mein Zeichen	█
Zeitraum	1 2024

Vorgang	Re-Nr.	Objekt Gast	Anreise	Abreise	Tage	Preis netto	MwSt.	Preis brutto	Tagessatz	<< abzüglich Nettobetrag	MwSt 19%	Gesamt	Auszahlung
1717	1307	Haus Panorama WHG 33	15.02.2024	18.02.2024	3	261,00 €		261,00 €	20,00 €	50,42 €	9,58 €	60,00 €	201,00 €
2002	1499	Haus Panorama WHG 33	25.02.2024	03.03.2024	7	469,00 €		469,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	329,00 €
2022	1517	Haus Panorama WHG 33	07.03.2024	16.03.2024	9	1.018,00 €		1.018,00 €	20,00 €	151,26 €	28,74 €	180,00 €	838,00 €
1562	1187	Haus Panorama WHG 33	28.03.2024	05.04.2024	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1008,00 €
2091	1563	Haus Panorama WHG 33	05.04.2024	09.04.2024	4	696,00 €		696,00 €	20,00 €	67,23 €	12,77 €	80,00 €	616,00 €
1998	1493	Haus Panorama WHG 33	29.04.2024	05.05.2024	6	984,00 €		984,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	864,00 €
1827	1383	Haus Panorama WHG 33	05.05.2024	12.05.2024	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1008,00 €
2087	1560	Haus Panorama WHG 33	12.05.2024	18.05.2024	6	1.044,00 €		1.044,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	924,00 €
1512	1146	Haus Panorama WHG 33	18.05.2024	25.05.2024	7	1.078,00 €		1.078,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	938,00 €
1992	1490	Haus Panorama WHG 33	25.05.2024	08.06.2024	14	2.226,00 €		2.226,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	1946,00 €
1794	1364	Haus Panorama WHG 33	08.06.2024	15.06.2024	7	1.148,00 €		1.148,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1008,00 €
1875	1412	Haus Panorama WHG 33	15.06.2024	22.06.2024	7	1.078,00 €		1.078,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	938,00 €
1808	1374	Haus Panorama WHG 33	23.06.2024	30.06.2024	7	1.218,00 €		1.218,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	1078,00 €
1766	1346	Haus Panorama WHG 33	30.06.2024	06.07.2024	6	1.104,00 €		1.104,00 €	20,00 €	100,84 €	19,16 €	120,00 €	984,00 €
1686	1279	Haus Panorama WHG 33	06.07.2024	20.07.2024	14	2.576,00 €		2.576,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	2296,00 €
1653	1262	Haus Panorama WHG 33	20.07.2024	31.07.2024	11	1.914,00 €		1.914,00 €	20,00 €	184,87 €	35,13 €	220,00 €	1694,00 €
1924	1448	Haus Panorama WHG 33	31.07.2024	03.08.2024	3	522,00 €		522,00 €	20,00 €	50,42 €	9,58 €	60,00 €	462,00 €
Summen :										3462,18 €	657,82 €	4120,00 €	27716,00 €

Von immobilienpool.de oder Weitergabe an der Weitergabe ist untersagt

Vorgang	Re-Nr.	Objekt Gast	Anreise	Abreise	Tage	Preis netto	MwSt.	Preis brutto	<< abzüglich Provision >>			Auszahlung	
									Tagessatz	Nettobetrag	MwSt 19%		Gesamt
1649	1258	Haus Panorama WHG 33	03.08.2024	17.08.2024	14	2.576,00 €		2.576,00 €	20,00 €	235,29 €	44,71 €	280,00 €	2296,00 €
1673	1272	Haus Panorama WHG 33	17.08.2024	25.08.2024	8	1.152,00 €		1.152,00 €	20,00 €	134,45 €	25,55 €	160,00 €	992,00 €
2175	1631	Haus Panorama WHG 33	25.08.2024	06.09.2024	12	1.728,00 €		1.728,00 €	20,00 €	201,68 €	38,32 €	240,00 €	1488,00 €
2181	1636	Haus Panorama WHG 33	06.09.2024	14.09.2024	8	1.152,00 €		1.152,00 €	20,00 €	134,45 €	25,55 €	160,00 €	992,00 €
2135	1596	Haus Panorama WHG 33	14.09.2024	23.09.2024	9	1.386,00 €		1.386,00 €	20,00 €	151,26 €	28,74 €	180,00 €	1206,00 €
2251	1690	Haus Panorama WHG 33	23.09.2024	26.09.2024	3	462,00 €		462,00 €	20,00 €	50,42 €	9,58 €	60,00 €	402,00 €
2208	1656	Haus Panorama WHG 33	29.09.2024	06.10.2024	7	1.028,00 €		1.028,00 €	20,00 €	117,65 €	22,35 €	140,00 €	888,00 €
1895	1429	Haus Panorama WHG 33	16.12.2024	05.01.2025	20	2.720,00 €		2.720,00 €	20,00 €	336,13 €	63,87 €	400,00 €	2320,00 €
Summen :						31.836,00 €		31.836,00 €		3462,18 €	657,82 €	4120,00 €	27716,00 €

gebuchte Auslagen

31.01.2024	Sauberland								202401139			44,10 €
14.02.2024	EWC Reinigungsservice								RE1331			178,50 €
29.02.2024	Sauberland								202401461			258,08 €
03.04.2024	1/3 Werbungskosten für das Jahr 2023								264			119,00 €
31.03.2024	Sauberland								202401811			53,10 €
30.04.2024	Sauberland								202402093			106,38 €
30.04.2024	Sauberland								202402093			100,00 €
24.03.2024	Blitz Blank, Grundreinigung								024/2024			1.088,85 €
31.05.2024	Sauberland								202402383			387,22 €
17.06.2024	toom Baumarkt											16,99 €
30.05.2024	Sauberland								202402671			269,06 €
31.07.2024	Sauberland								202403006			315,54 €
15.05.2024	Kratzmann GmbH								2441621			674,75 €
31.08.2024	Sauberland								202403359			226,40 €
24.09.2024	Ikea, Tischsrts											19,90 €
26.09.2024	Aldi, Duschhocker											19,00 €
31.10.2024	Sauberland								202404047			283,50 €

gebuchte Auslagen

21.12.2024	EWC Reinigungsservice	RE1913	155,30 €
30.09.2024	Sauberland	202403704	178,78 €

Summe Vorgänge :	27.716,00 €
Summe Leistungen :	0,00 €
Summe Zusatzzahlungen :	0,00 €
- Summe Auslagen :	- 4.494,45 €
- Summe Übernachtungssteuer :	- 875,49 €
Auszahlungsbetrag / Gesamtsumme :	22.346,06 €

Den Abrechnungsbetrag werden wir in den nächsten Tagen auf Ihr Konto überweisen.

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