

JOACHIM DONNER
Vereidigter Sachverständiger

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt
von der Handelskammer Bremen
www.sachverstaendiger-donner.de

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das Hausgrundstück

Driftstraße 26 in 27612 Loxstedt-Bexhövede

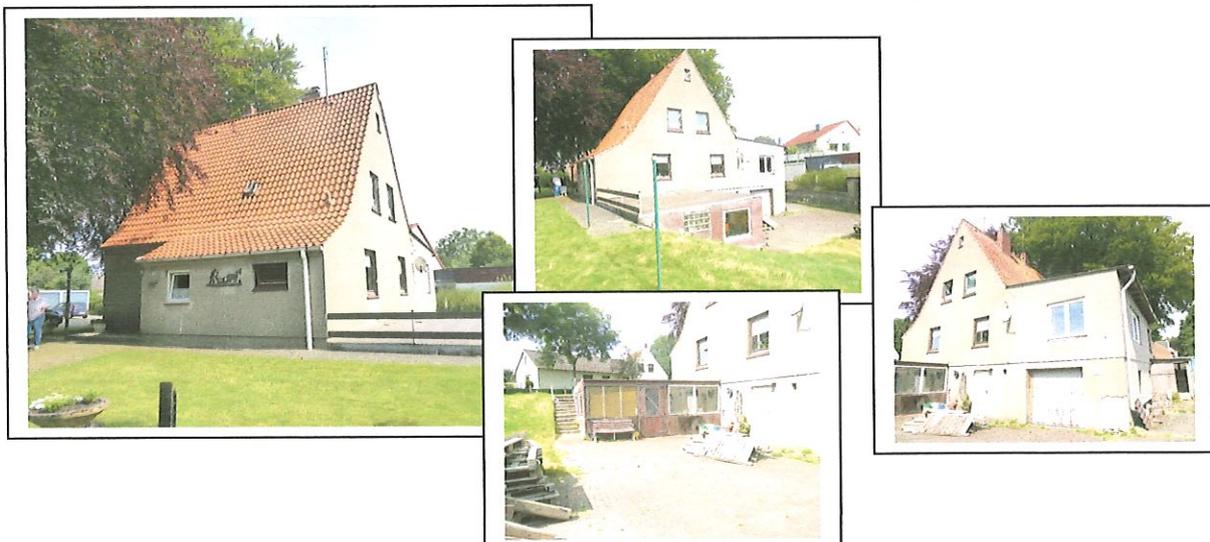
zum Wertermittlungstichtag 19. Juli 2024.

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Auftrag vom 13.3.2024
 Geschäftsnummer 9 K 3/24

Das Grundstück wurde von mir am 19.7.2024 unter der Führung von Frau Renate Tietjen (daselbst wohnend) und Frau Stefanie Gagel eingehend besichtigt.

Den weiteren Mitgliedern der Erbengemeinschaft Frau Bearte Jörke und Frau Christa Schack wurde der Zugang in das Hausinnere wurde von Frau Tietjen und Frau Gagel verweigert.

Das Gutachten dient der Ermittlung des aktuellen Marktwertes in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.



1. Liegenschaftsbuch und Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück ist nachgewiesen im Liegenschaftskataster unter

Gemarkung Bexhövede Flur 8 Flurstück 138/6
Gebäude- u. Freifläche Driftstraße 26, groß 1.092 m²

eingetragen im Grundbuch von Bexhövede Blatt 1081

Eigentümer: Bearte Jörke
Christa Schack
Renate Tietjen
Stefanie Gagel

in Erbengemeinschaft

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält unter der lfd. Nr. 5 die Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 13.2.2024.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches wurden gelöscht.

2. Lage u. Eigenschaften

Das Bewertungsobjekt liegt in der alten Ortsmitte und ist ein Eckgrundstück zwischen der Kurzen Straße und der Driftstraße.

Das Versorgungszentrum in der Gemeinde in Loxstedt liegt ca. 3 km entfernt.

3. Grundstück

Grundstück und Gebäude wurde von mir am 19.7.2024 eingehend besichtigt.

Eine Bauakte konnte vom Bauamt nicht geliefert werden.

Die Bruttogrundfläche wurde aus der maßstäblichen Einzeichnung des Flurkartenauszuges ermittelt.

Die im Rahmen dieser Besichtigung durchgeführte Bestandsaufnahme musste sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt durchgeführte Inaugenscheinnahme beschränken. Das Gutachten gründet sich deshalb vorrangig auf den ersichtlichen Zustand des Objektes, verdeckte Mängel und Schäden- insbesondere im Holz u.- Mauerwerk- können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfasst werden.

4. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Baujahr ca. 1954 Anbau von ca. 1960	Älteres Einfamilienhaus mit Anbau, Kellergarage, Schuppengebäude
Anzahl der Zimmer, Wohn- u. Nutzflächen	7 Zimmer, Küche, Bad, Flur (mit Anbau) Wohnfläche ca. 130 m ² ,
Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhaus mit Anbau ca. 326 m ²
Keller	Volle Unterkellerung mit Anbau
Fassaden	Geputzt/gestrichen
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung (aus dem Baujahr)
Decken	Balkenlage zum Obergeschoss
Heizung mit Warmwasser	Gas-Zentralheizung von 1992
Elektroinstallation	Ältere Installation überwiegend aus dem Baujahr
Bäder/WC	Wanne und Dusche, WC
Fußböden	Estrich und Holzböden mit unterschiedlichen Belägen
Türen	Holzfurnier, Holzzargen
Treppen	Holz
Fenster	Überwiegend ältere Holzfenster, teilw. Einfachglas
Baumängel/Bauschäden	<i>Siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>

5. Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird üblicherweise das Sachwertverfahren herangezogen.

6. Der technische Restwert der Gebäude errechnet sich wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) m ² nach den NHK 2010) ca.	326 m ²	
Baujahre ca. 1954 und ca. 1960		
Preis je m ² BGF / Herstellungskosten (Preis x BGF nach den Wägungsanteilen)	712,31 €	
Herstellungskosten (NHK 2010)		232.213,00
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	182,8 %	424.485,00
Technisches Endalter (Bewertungsliteratur NHK 2010)	70 Jahre	
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Somit./ Alterswertminderung (lineare Abschreibung)	78,57 %	333.518,23,00
Ergibt einen technische Restwert von		90.967,00
Zuzüglich Restwert Außenanlagen	Ca.	6.000,00
Zuzüglich Restwert der Schuppengebäude		1.000,00
Sachwert der Gebäude zum Bewertungsstichtag	-gerundet-	97.967,00

7. Bodenwert

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in dieser Richtwertzone von Bexhövede beträgt zum Qualitätsstichtag 78,00 €/m² mit einer Richtwertgröße von 1.000 m². Der Richtwert wird als Bodenwert übernommen und als angemessen und vergleichbar angesehen.

Der Bodenwert errechnet sich somit wie folgt:

$$1.092 \text{ m}^2 \times 78,00 \text{ Euro} = 85.176,00 \text{ Euro}$$

8. Zusammenstellung

Gebäudesachwert		97.967,00
Zuzüglich Bodenwert		85.176,00
Vorläufiger Sachwert		183.143,00

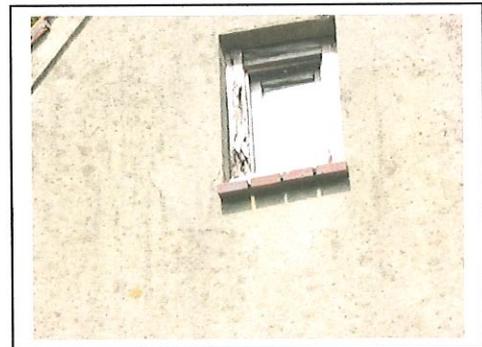
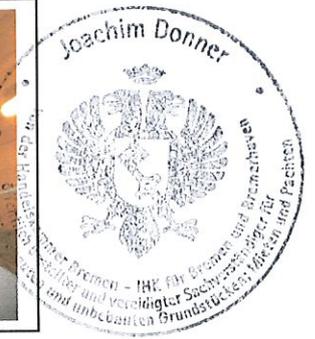
Dabei ist eine Marktanpassung nach dem letzten Grundstücksmarktbericht sowie der Vergleichswert aus den aktuellen Ergebnissen der Kaufpreissammlung zu berücksichtigen.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation mit gestiegenen Zinsen, höheren Energie- und Materialkosten ordnen sich Angebot und Nachfrage seit mehr als 2 Jahren neu.

Nach den statistischen Aufzeichnungen des regionalen Gutachterausschusses ist insofern bei dem Bewertungsobjekt eine **Anpassung von 0,90 vom Sachwert** erforderlich, um auf einen am regionalen Markt umsetzbaren Marktwert zu gelangen.

$$\text{Vorläufig marktangepasster Sachwert} = 164.828,00 \text{ Euro}$$

13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Aufgrund der vorstehend aufgezeigten sowie weiterer Schäden und Baumängel hält der Gutachter eine Reduzierung des vorläufig angepassten Sachwertes um etwa 10 % für angemessen und vergleichbar.

164.828,00 abzüglich 10 %

=

148.345,00 Euro

10. Der Verkehrswert

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

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 19. Juli 2024

148.000,00 Euro

Langen, 20.8.2024



Joachim Donner

**Joachim Donner, Vereidigter Sachverständiger, Langener Landstraße 267, 27578 Bremerhaven
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt von der Handelskammer Bremen
USt. Ident. Nr. DE 77 834 196 051 / EMail: jd@sachverstaendiger-donner.de**



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Loxstedt
Gemarkung: Bexhövede
Flur: 8 Flurstück: 138/6

Liegenschaftskarte 1 Standardpräsentation

Erstellt am 09.04.2024
Aktualität der Daten 06.04.2024



E = 32479562