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

„Auszug" aus dem Gutachten

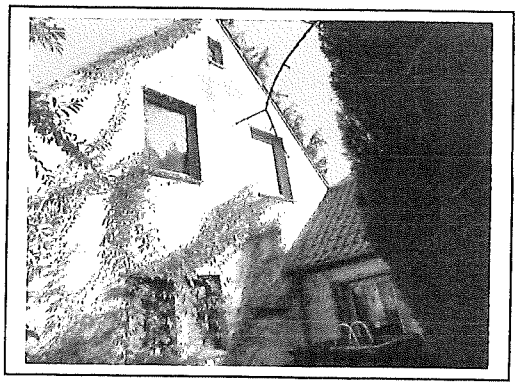
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das Hausgrundstück

An der Bahn 2, Nordholz, 27639 Wurster Nordseeküste

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.8.2023.

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Auftrag vom 16.5.2023,
Geschäftsnummer: 9 K 5/23

Das Grundstück konnte am 16. August 2023 nur äußerlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung mit dem Eigentümer war entgegen der Vereinbarung nicht möglich.



1. Liegenschaftsbuch und Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück ist nachgewiesen im Liegenschaftskataster unter

Gemarkung Nordholz Flur 4 Flurstück 44/1,

Gebäude- u. Freifläche, An der Bahn 2, groß 1.441 m²,

eingetragen im Grundbuch von Nordholz Blatt 2332.

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält unter der lfd. Nr. 5 die Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 3.4.2023.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2. Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist erschlossen. Nach Auskunft der Gemeinde Wurster Nordseeküste sind die bisher angefallenen Anliegergebühren abgerechnet.

3. Lage u. Eigenschaften

Das Bewertungsobjekt liegt zentral in der Ortschaft, in Randlage zu der Bahnstrecke Cuxhaven-Bremerhaven.

Das Zentrum in Nordholz mit allen Versorgungsmöglichkeiten liegt in mittelbarer Nähe.

4. Grundstück

Das Bewertungsobjekt konnte nur äußerlich besichtigt werden.

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 äußerlich ersichtlichen Zustand des Objektes.

Das Hausgrundstück ist offensichtlich bewohnt (Fotos durch das Fenster). Der Eigentümer war trotz Terminvereinbarung nicht anwesend, sodass eine Innenbesichtigung des Hauses nicht erfolgen konnte.

5. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Die Angaben und Berechnungen erfolgen über den Flurkartenauszug des Katasteramtes sowie über Hinweise der Nachbarn.
Eine Bauakte war nicht vorhanden.

Baujahr geschätzt 1960	**Älteres Einfamilienhaus mit Anbau**
Anzahl der Zimmer, Wohn- u. Nutzflächen	Geschätzt 4 Zimmer, Küche, Bad, Wohnfläche ca. 95 m², Nutzfläche im Anbau
Bruttogrundfläche	Wohnhaus ca. 130 m², Anbau ca. 10 m² (= 140 m²)
Keller	unbekannt
Fassaden	Geputzt und gestrichen
Dächer	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Decken	Balkenlage (geschätzt nach dem Baujahr)
Heizung	Ölzentralheizung im Anbau (nach Aussage des Nachbarn wohl defekt)
Elektroinstallation	Wahrscheinlich alte Ausstattung
Bäder/WC	Unbekannt
Fußböden	Estrich- und Holzböden
Türen	Holztüren in Holzzargen
Treppen	Holztreppe in das OG
Fenster	Ältere Holzfenster, teilweise Kunststofffenster
Unterhaltungszustand	Insgesamt stark vernachlässigter Gesamtzustand.

6. Der technische Restwert des Wohngebäudes mit dem Anbau errechnet sich wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) m² Wohnhaus u. Anbau nach den NHK 2010 ca.	140 m²	
Baujahr geschätzt ca. 1960		
Preis je m² BGF / Herstellungskosten (Preis x BGF nach den Wägungsanteilen)	855,45 €	
Herstellungskosten (NHK 2010)		119.763,00
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	176 %	210.782,00
Technisches Endalter (Bewertungsliteratur NHK 2010)	70 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	10 Jahre	
Somit ./. Alterswertminderung (lineare Abschreibung)	85,71 %	180.662,00
Ergibt einen technische Restwert von		30.120,00
Zuzüglich Restwert hinteres Nebengebäude		1.000,00
Zuzüglich Restwert Außenanlagen ca.		5.000,00
Sachwert der Gebäude zum Bewertungsstichtag		**36.120,00**

7. Bodenwert

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in dieser Richtwertzone von Nordholz beträgt 78,00 €/m² mit einer Richtwertgröße von 700 m². Der Richtwert wird als Bodenwert für die Richtwertgröße als angemessen und vergleichbar übernommen. Die restliche Fläche (741 m²) wird als Garten- oder Zuland mit 15,00 €/m² bewertet.

Der Bodenwert errechnet sich somit wie folgt:

700 m² x 78,00 €uro	=	54.600,00 €uro
741 m² x 15,00 €uro	=	11.115,00 €uro
		65.715,00 €uro

8. Zusammenstellung

Restwert Wohnhaus mit Anbau		36.120,00 €uro
Zuzüglich Bodenwert		65.715,00 €uro
Vorläufiger Sachwert insgesamt		101.835,00 €uro

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachter hält aufgrund des schlechten Zustandes des Wohngebäudes sowie der unbekannten inneren Ausstattung (ca. 15 %) und des stark verwilderten Gartengrundstücks (ca. 10 %) eine Reduzierung des vorläufigen Sachwertes in Höhe von insgesamt 25 % für angemessen.

101.835,00 . /. 25 % = 76.376,00 €uro

10. Der Verkehrswert (Marktwert)

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 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.8.2023

76.000,00 €uro

Langen, 2.9.2023

Joachim Donner

Joachim Donner, Vereidigter Sachverständiger, In den Rüschen 3 a, 27607 Langen, Tel.: 04743-913833,
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Bremerhaven
USt. Ident.-Nr. DE 77 834 196 051 / EMail: jd@sachverstaendiger-donner.de

Niedersachsen

Gemeinde: Wurster Nordseeküste
Gemarkung: Nordholz
Flur: 4 Flurstück: 44/1

Standardpräsentation

Erstellt am 16.08.2023
Aktualität der Daten 12.08.2023

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -
Borriesstraße 46
27570 Bremerhaven

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wesermünde -
Borriesstraße 46
27570 Bremerhaven

Zeichen: 037-A-678-2023

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