

Amtsgericht Geestland

Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 23.08.2023
Az.: 6329/2023

Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)
für das mit einer
Gewerbehalle bebaute Grundstück
in 27619 Schiffdorf, Erikaweg 4



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2023 mit rd.

322.000 €

in Worten: dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle
Objektadresse:	Erikaweg 4 27619 Schiffdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Spaden, Blatt 2128, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Spaden, Flur 2, Flurstück 11/40 (6.280 m²); Gemarkung Spaden, Flur 2, Flurstück 11/87 (100 m²)

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Die Bauausführung weicht von der genehmigten Planung aus der Bauakte ab. Der dort eingezeichnete Büroanbau wurde nie erstellt. Auch die Aufteilung in den Grundrissplänen mit WCs und Sozialräumen des im Jahr 2002 erstellten Anbau rechts weicht von der vorgefundenen Nutzung als Lagerraum ab. Insofern wurde darauf verzichtet die Zeichnungen aus der Bauakte als Anlage einzufügen. An die linke Hallenseite wurde später eine Schleppdachkonstruktion als Unterstand angebaut. Die Werkhalle wurde ursprünglich durch eine Ölheizung beheizt. Diese ist aber jetzt defekt, der Öltank wurde lt. Angaben der Eigentümer entfernt. Das Gebäude verfügt somit über keine Heizung. Die beiden vorhandenen Büroräume in der Werkhalle werden mit Elektrolüfter beheizt.

An der Straßenseite der Halle befindet sich eine Containeranlage mit WC und Aufenthaltsraum. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch weitere 40ff Container (ehemalige Kühlcontainer) die als Lager genutzt werden.

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Lagerhalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist teilweise eigengenutzt und größtenteils vermietet

1.4 Gewerbehalle 1 (Altbau)

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; mit Anbau
Baujahr:	1991 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Blechverkleidung, teilweise unverputztes Mauerwerk

1.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Werkhalle mit kleinerer Bürofläche

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

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl)
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, in Verbindung mit der Sohlplatte gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk, Sandwichelemente aus Trapezblech
Dach:	<u>Dacheindeckung:</u> Sandwichelemente aus Trapezblech; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff

1.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

1.4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Krananlage (ABUS Laufkran, ohne Abnahme/TÜV!)
Bauschäden und Baumängel:	Wassereintritt aus der Sohle Mauerflächen teilweise unverputzt Hallentor im Anbau defekt
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Insgesamt vernachlässigter, heruntergekommener Gesamteindruck.

1.5 Gewerbehalle 2

1.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehallenanbau; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	2002 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Verkleidung aus Blech teilweise Klinkerverblendung teilweise unverputztes Mauerwerk

1.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Werkhalle hinten (vermietet), abgetrennter Werkstattbereich hinten rechts (eigengenutzt)
Lagerflächen rechts (Zugang durch Althalle, vermietet)

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

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl)
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Sandwichelemente aus Trapezblech
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dacheindeckung:</u> Sandwichelemente aus Trapezblech; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff

1.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

1.5.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Krananlage (ABUS Laufkran, ohne Abnahme/TÜV)
Bauschäden und Baumängel:	Fehlende Wandverkleidung, Putzschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.6 Nebengebäude

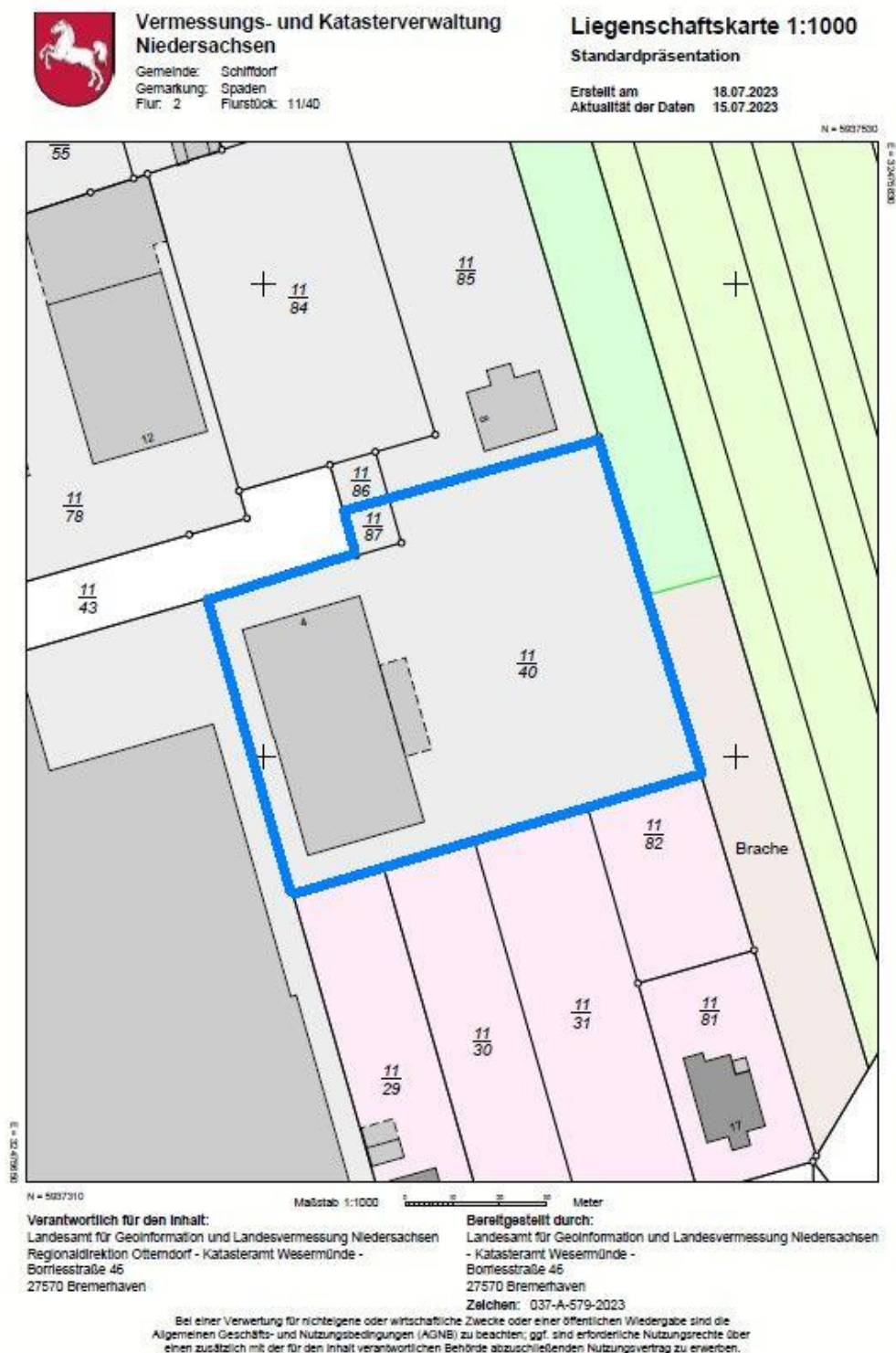
Alte Sanitär- und Aufenthaltscontainer als Sozialräume, nicht mehr zeitgemäß, teilweise defekt.
ca. fünf ehemalige Kühlcontainer 40ff genutzt als Lager

1.7 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)

**Weitere wichtige Informationen im Gutachten das beim
Amtsgericht eingesehen werden kann**

Anlage : Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage : Fotos



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Rückansicht des Bewertungsobjekts

Anlage : Fotos



Bild 3: Seitenansicht der hinteren Halle mit Schleppdach



Bild 4: Lager-Container auf der hinteren Grundstücksfläche

Christian Rupprecht

Rupprecht, Scheemdaer Str. 10, 27721 Ritterhude

Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Zertifizierter Sachverständiger

für Immobilienbewertung

Grundstückssachverständiger BDGS

27721 Ritterhude
Scheemdaer Str. 10

Telefon: 04292-517384
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com
Internet: www.gutachtenkanzlei.com

Bankverbindung:
Sparkasse in Bremen
IBAN: DE37 2905 0101 0017 2030 01

9 K 6/23

Steuernummer:
USt-ID-Nr: DE171880867

*Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom:*

NZS 9 K 6/23

*Unser Zeichen,
unsere Nachricht vom:*

6329/2023

*Ihr Ansprechpartner,
Telefon,
E-Mail:*
Rupprecht

cr@gutachtenkanzlei.com

Datum:

28.08.2023

**Ergänzung der Angaben zu dem Gutachten vom 23.08.2023
In der Zwangsversteigerungsverfahren
(Gerichts-Az.: NZS 9 K 6/23)**

Der Verkehrswert von 322.000,00 € teilt sich wie folgt auf:

Grundstück lfd. Nr. 1 BestVerz. 317.200,00 €

Grundstück lfd. Nr. 2 BestVerz. 4.800,00 €

Einzelausgebot ist möglich.

Ritterhude, 28.08.2023