

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

**Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven**

**Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke**

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 10.12.2025

Objekt – Nr. aggeest10/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach dem äußeren Eindruck (Auszug)

für das

Grundstück mit Einfamilienhaus, freistehend und Garage in

27607 Geestland

Leher Landstraße 54 B

Geschäfts – Nr. 9 K 10 / 25



1. ALLGEMEINE ANGABEN**Bewertungstichtag 21.11.2025**

Objekttyp	Einfamilienhaus, freistehend und Garage		
Nutzung	eigengenutzt		
Lage	27607	Geestland Leher Landstraße 54 B	
Auftraggeber	Amtsgericht 27607	Geestland Debstedter Straße 17	
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung		
	Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen		
Grundbuch	von	Langen	
	Blatt	1878	
Amtsgericht	Geestland		
- Rechte/Lasten; Abt.II	Vermerk der Zwangsversteigerung		
- öffentl.-rechtl. Baulasten	keine Baulast eingetragen		

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Langen	6	63 / 3	920 m ²	Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche gesamt			920 m²	

4.2 Baubeschreibung nach dem äußeren Eindruck

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, dem Bauniveau entsprechenden Annahmen oder Informationen des Eigentümers. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen wurde nicht geprüft. Angaben über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Rohbau

- Rohbau, Wände	konventioneller Mauerwerksbau
- Kellerdecke	massiv
- Geschossdecken	unbekannt
- Dach/Dichtung	Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Fassade	Verblendmauerwerk

Haustechnik

- Heizung	unbekannt, vermutlich Ölheizung
- Sanitäranlagen	unbekannt
- Elektro-Inst.	unbekannt

Ausbau

- Ausbauqualität	unbekannt
- Ausbau, Wände	unbekannt
- Fliesen	unbekannt
- Fenster/Glas	Holz
- Türen/Tore	unbekannt
- Decken	unbekannt
- Fußböden	unbekannt
- Treppen	unbekannt
- besond. Ausbau	ca. 22 Photovoltaikmodule auf der Südseite des Satteldachs
- Schäden	unbekannt
- Instandhaltung	allgemeiner Nachholbedarf in Teilbereichen
- Vermietbarkeit	unbekannt
- Verkäuflichkeit	möglich
- Energieausweis	liegt nicht vor

4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Zustand nicht bekannt

Die Baubeschreibung erfolgte nach dem äußeren Eindruck und den behördlichen Unterlagen, da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde.

5. SACHWERT

5.1 Bodenwert

Bodenrichtwert lt. Richtwertkarte
Stand der Erfassung 01.01.2025

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

- Bereich Langen
- Bauland im Wohngebiet
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße um 700 m²
- Richtwert 140,00 €/m²

Bodenflächenwert zugrunde gelegt 140,00 €/m²
- Abschlag gem. Umrechnungstabelle -3,00 €/m²

Bodenflächenwert angepasst 137,00 €/m²

Grundstücksfläche 920 m²

- Bauland Flurstück 63 / 3	920 m ²	137,00 €	126.040 €
			126.040 €

Bodenwert	126.040 €	gerundet	126.000 € =====
------------------	------------------	----------	---------------------------

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dieses durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale sind z. B. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung. Sie sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung zu bestimmen.

Kauffälle von unbebauten Grundstücken aus neuester Zeit liegen nicht vor.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, aus Kaufpreisen abgeleitete Lagewerte. Sie gelten für baureife Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:

frei (unbebaut), sofort bebaubar, nach der möglichen baulichen Nutzung optimale Größe und Form. Abweichende Eigenschaften des einzelnen Grundstücks bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

5. SACHWERT

5.1 Bodenwert

Bodenrichtwert lt. Richtwertkarte
Stand der Erfassung 01.01.2025

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

- Bereich Langen
- Bauland im Wohngebiet
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße um 700 m²
- Richtwert 140,00 €/m²

Bodenflächenwert zugrunde gelegt 140,00 €/m²
- Abschlag gem. Umrechnungstabelle -3,00 €/m²

Bodenflächenwert angepasst 137,00 €/m²

Grundstücksfläche 920 m²

- Bauland Flurstück 63 / 3 920 m² 137,00 € 126.040 €

126.040 €

Bodenwert 126.040 € gerundet 126.000 €
=====

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dieses durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale sind z. B. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung. Sie sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung zu bestimmen.

Kauffälle von unbebauten Grundstücken aus neuester Zeit liegen nicht vor.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, aus Kaufpreisen abgeleitete Lagewerte. Sie gelten für baureife Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:

frei (unbebaut), sofort bebaubar, nach der möglichen baulichen Nutzung optimale Größe und Form. Abweichende Eigenschaften des einzelnen Grundstücks bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Baupreisindizes für Wohngebäude insgesamt
Bewertung Preisbasis 2010 mit Baupreisindex 100,0

Gutachtendatum 10.12.2025
Bewertungsstichtag 21.11.2025 mit Stichtagindex 189,6

Gebäude / Bauteil	Bewert. Baujahr	BGF	Einheits- preis	Herstell.- Wert
Wohnhaus	1978	280 m ²	725,00 €	203.000 €
Garage	1978	26 m ²	500,00 €	13.000 €
gewichtetes mittleres Baujahr	1978			

Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren wird in Abhängigkeit von den einzelnen Wertanteilen ein fiktives mittleres Baujahr als "Bewertungsbaujahr" für die gemeinsame Alterswertminderung errechnet.
Die Bedeutung des Bewertungsbaujahrs ist in Abschnitt 4.1 erläutert.

Herstellungswert der Gebäude - incl Baunebenkosten				216.000 €
Außenanlagen			10,0 %	21.600 €
Herstellungswert	Preisbasis 2010			237.600 €

Herstellungswert zum Stichtag 21.11.2025
Herstellungswert x Indexfaktor 237.600 € x 1,90 = 451.440 €

Mit dem Indexfaktor (Stichtagindex : Baupreisindex) wird der vorher ermittelte Herstellungswert falls erforderlich in einen Stichtagwert umgewandelt.

Bewertungsbaujahr 1978
Bewertungsalter am Stichtag 47 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Restnutzungsdauer 23 Jahre

Wertminderung

Wertminderung w. Alters - linear		67,1 %	-302.916 €
Wert bauliche Anlagen			148.524 €
sonstiges	22 Photovoltaikmodule x 60,- €		1.320 €
Wert bauliche Anlagen			149.844 €
Bodenwert	aus 5.1		126.040 €
			275.884 €

SACHWERT gerundet **276.000 €**
=====

Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Er umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	126.000 €
Wert bauliche Anlagen	150.000 €

SACHWERT **276.000 €****VERKEHRSWERT**

"Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"
(Baugesetzbuch § 194)

Wertableitung: Sachwert		276.000 €
Sachwertfaktor 0,90 - Marktanpassung	-10%	-27.600 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung		-8.400 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		<u>240.000 €</u>

VERKEHRSWERT nach dem äußeren Eindruck

am Stichtag 21.11.2025

240.000 €

Nach den örtlichen Gepflogenheiten wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet.

Ein Sicherheitsabschlag für die fehlende Innenbesichtigung wurde in Ansatz gebracht.

Ich versichere, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Bremerhaven, den 10.12.2025

CLAUS WEDLER
DIPL.-ING.
COLORADOSTR. 5
27580 BREMERHAVEN



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Geestland, Stadt
Gemarkung: Langen
Flur: 6 Flurstück: 63/3

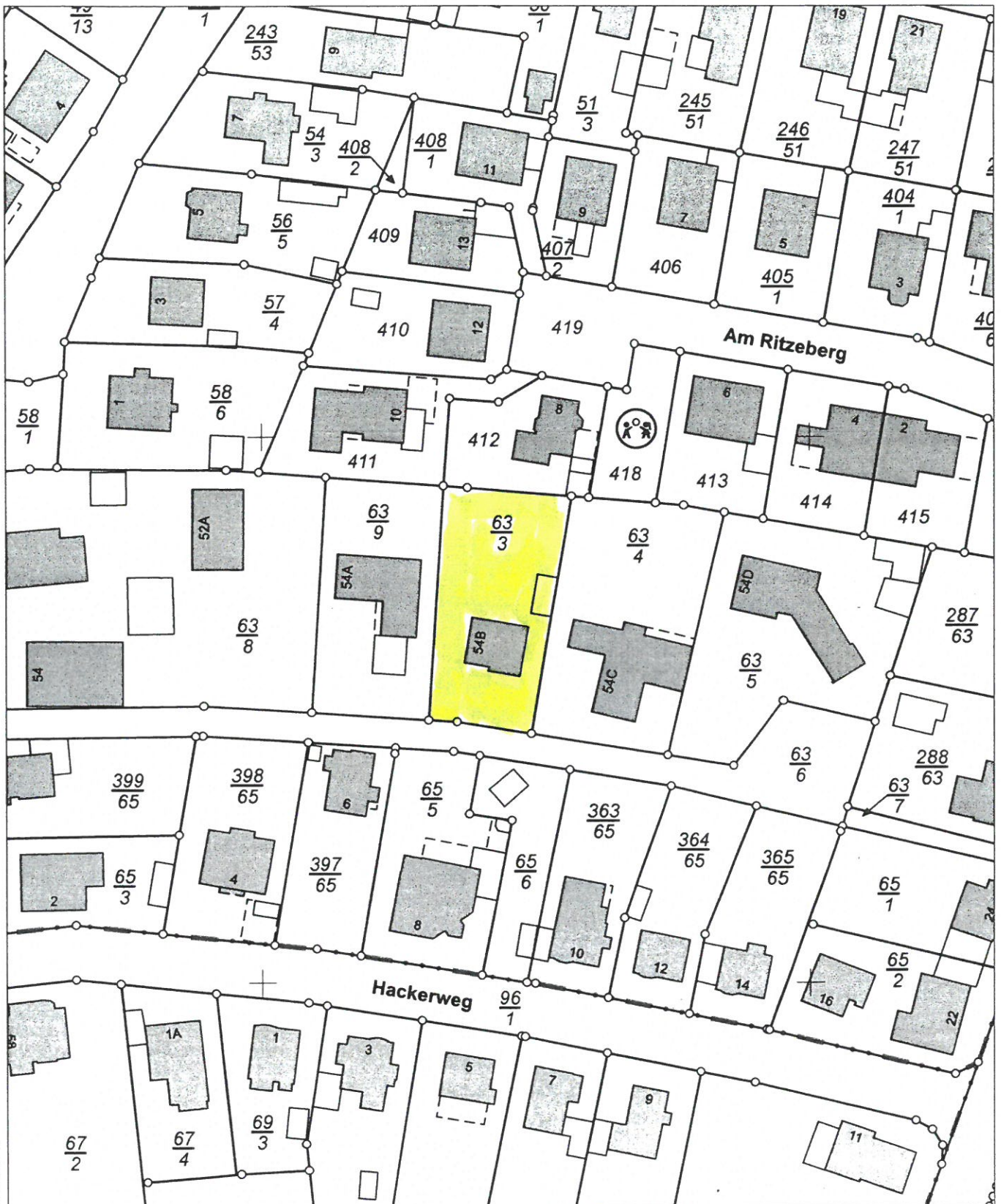
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 13.10.2025
Aktualität der Daten 08.10.2025

N = 5939178

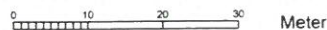
E = 32473434



E = 32473254

N = 5938958

Maßstab 1:1000



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-708/2025

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.