

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 27.10.2025

Objekt - Nr. aggeest21/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)

für das

Grundstück mit Doppelhaushälfte und Garage in

27619 Schiffdorf - Wehdel

Im Eichengrund 21 A

Geschäfts - Nr. 9 K 21 / 25



1. ALLGEMEINE ANGABEN**Bewertungstichtag 22.10.2025**

Objekttyp	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Garage
Nutzung	eigengenutzt
Lage	27619 Schiffdorf - Wehdel Im Eichengrund 21 A
Auftraggeber	Amtsgericht Geestland 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 Wehdel Blatt 1632
Amtsgericht	Geestland
- Rechte/Lasten; Abt.II	Vermerk der Zwangsversteigerung
- öffentl.-rechtl. Baulasten	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Wehdel	19	59 / 30	407 m ²	Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche gesamt			407 m²	

4.2 Baubeschreibung

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 |
| - Geschossdecken | Stahlbeton |
| - Dach/Dichtung | Satteldach mit Betonpfannen |
| - Fassade | Rotsteinverblander |

Haustechnik

- | | |
|------------------|---|
| - Heizung | Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher |
| - Sanitäranlagen | WC im Erdgeschoss, Wannenbad mit Dusche im Dachgeschoss |
| - Elektro-Inst. | dem Baujahr entsprechend |

Ausbau

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| - Fenster/Glas | Kunststoff |
| - Türen/Tore | Holz |
| - Fußböden | Estrich mit Fliesen |
| - Treppen | Dunkle Granitstufen |
| - besond. Ausbau | Kaminofen im Wohnzimmer |
| - Schäden | nicht erkennbar |
| - Instandhaltung | sehr gepflegter Gesamtzustand |
| - Vermietbarkeit | gut |
| - Verkäuflichkeit | normal |

4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung,

Terrasse überdacht, Gartenhaus

5. SACHWERT

5.1 Bodenwert

Bodenrichtwert lt. Richtwertkarte
Stand der Erfassung 01.01.2025

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

- Bereich Wehdel
- Bauland im Wohngebiet
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße um 1.000 m²
- Richtwert 58,00 €/m²

Bodenflächenwert zugrunde gelegt 58,00 €/m²

- Zuschlag gem. Umrechnungstabelle 5,00 €/m²

Bodenflächenwert angepasst 63,00 €/m²

Grundstücksfläche 407 m²

*) - Bauland	<u>407 m²</u>	63,00 €	25.641 €
			<u>25.641 €</u>

Bodenwert 25.641 € gerundet 26.000 €

*) = Teilwerte als Grundlage der Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren

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 Bewertung Preisbasis	Wohngebäude insgesamt 2010	mit Baupreisindex	100,0
Gutachtendatum Bewertungsstichtag	27.10.2025 22.10.2025	mit Stichtagindex	189,6

Gebäude / Bauteil	Bewert. Baujahr	BGF	Einheits- preis	Herstell.- Wert
Wohnhaus	2014	156 m ²	980,00 €	152.880 €
Garage	2014	40 m ²	500,00 €	20.000 €
	gewichtetes mittleres Baujahr	2014		

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 Außenanlagen (Terrasse, Gartenhaus, Zaunanlage)			172.880 € 17.288 €
		10,0 %	
Herstellungswert	Preisbasis 2010		190.168 €
Herstellungswert zum Stichtag	22.10.2025		
Herstellungswert x Indexfaktor	190.168 € x 1,90 =		361.319 €

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

Bewertungsbaujahr	2014
Bewertungsalter am Stichtag	11 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
Restnutzungsdauer	64 Jahre

Wertminderung

Wertminderung w. Alters - linear	14,7 %	-53.114 €
----------------------------------	--------	-----------

**Wert bauliche Anlagen
Bodenwert**

		<hr/>
		308.205 €
aus 5.1		25.641 €

		<hr/>
		333.846 €

SACHWERT

gerundet		334.000 €
----------	--	------------------

=====

Zum Sachwert:

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	26.000 €	
Wert bauliche Anlagen	308.000 €	
SACHWERT		334.000 €
ERTRAGSWERT		307.000 €

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		334.000 €
Marktanpassung	-3%	-10.000 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		<u>324.000 €</u>

VERKEHRSWERT

am Stichtag 22.10.2025

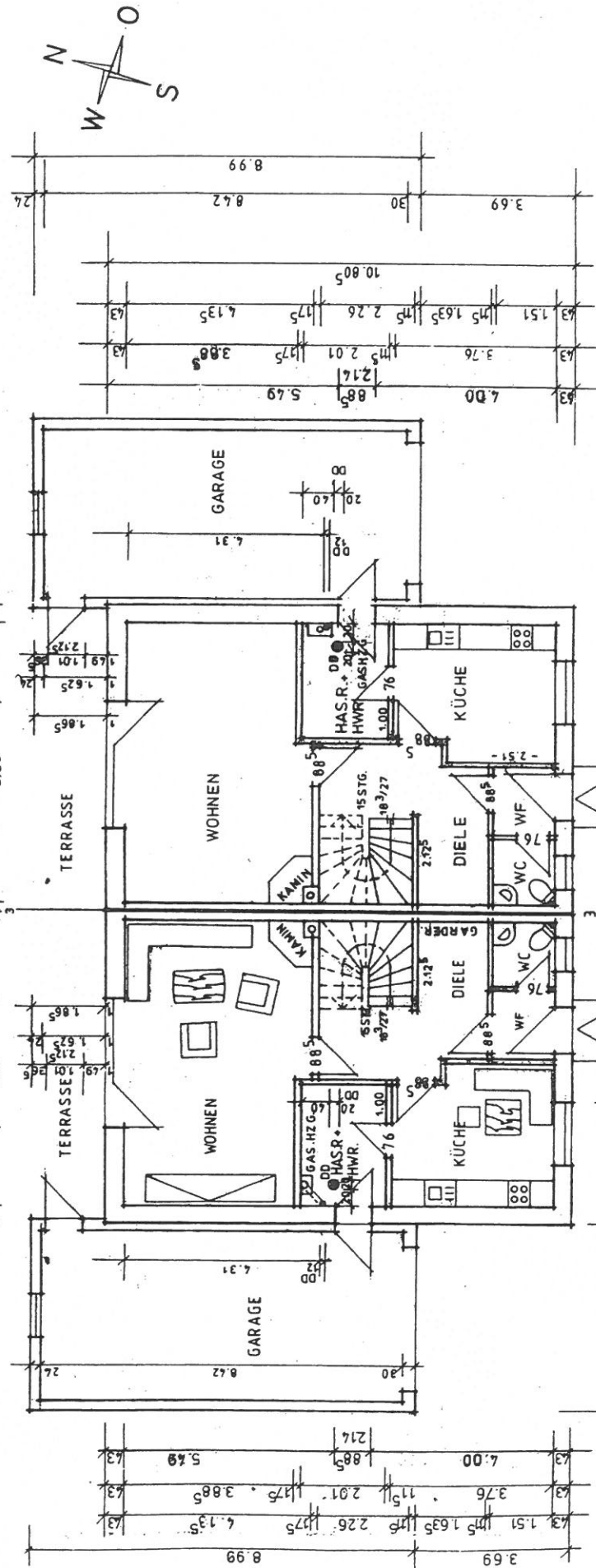
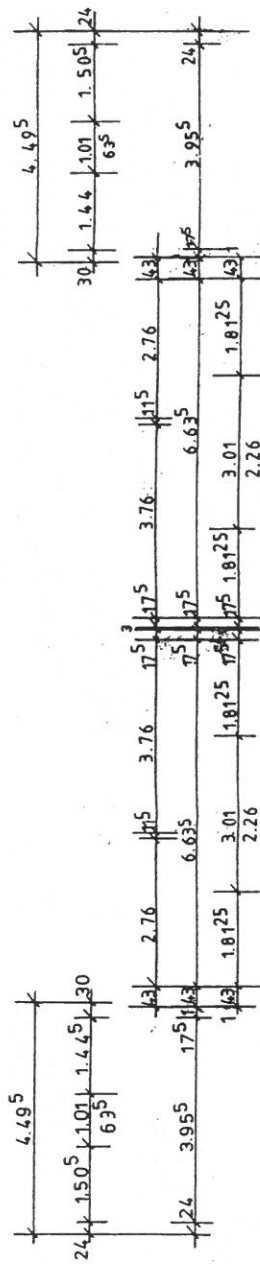
324.000 €

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

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

Bremerhaven, den 27.10.2025





DD = DECKEN DURCHBRUCH

Neubau eines Doppelwohnhauses mit Garagen in
27619 Wehdel, Im Eichengrund 21
Bauherrn:
Erderschöpf,

im März 2012
R. W. R. S. M.
Planverfasser



