

JOACHIM DONNER
Vereidigter Sachverständiger

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt
von der IHK Bremerhaven
www.sachverstaendiger-donner.de

„Auszug“ aus dem Gutachten

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

Frelsdorfer Straße 10, Geestenseth, 27619 Schiffdorf

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.1.2025.

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Auftrag vom 18.10.2024
Geschäftsnummer: 9 K 24/24

*Das Grundstück konnte am 24. Januar 2025 nur äußerlich besichtigt werden.
Eine Innenbesichtigung wurde trotz Vereinbarung mit dem Eigentümer nicht
zugelassen.*



1. Liegenschaftsbuch und Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück ist nachgewiesen im Liegenschaftskataster unter Gemarkung Geestenseth Flur 2 Flurstück 151/3,

Gebäude- u. Freifläche, Frelsdorfer Straße 10, groß 1.380 m²,

eingetragen im Grundbuch von Geestenseth, Blatt 786.

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält unter der lfd. Nr. 4 die Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 12.9.2024.

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

2. Lage u. Eigenschaften

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Ortschaft Geestenseth. Kindergarten und Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe.

Versorgungs- und Verkehrseinrichtungen befinden sich in der nahe gelegenen Ortschaft Wehdel.

3. 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.

4. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Die am 28.10.2024 beantragte Bauakte konnte bis heute vom Bauamt des Landkreises nicht geliefert werden.

Die folgenden Beschreibungen erfolgen deshalb nach dem äußeren Eindruck und nach dem Maßstab der beigelegten Liegenschaftskarte.

Baujahr geschätzt ursprünglich ca. 1958 (nach dem Grundbuch frühere Reichsheimstätte)	Älteres Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage, überdachte Terrasse
Anzahl der Zimmer, Wohn- u. Nutzflächen	Unbekannt Wohnfläche über die BGF geschätzt ca. 110 m ² .
Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhaus ca. 160 m ²
Keller	Offensichtlich Teilkeller
Fassaden	Geputzt und gestrichen
Dächer	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Decken	Offensichtlich Balkenlage
Heizung	Unbekannt
Elektroinstallation	Unbekannt
Bäder/WC	Unbekannt
Fußböden	Estrich- und Holzböden
Türen	Unbekannt
Treppen	Holz
Fenster	Ältere Holzfenster, komplett Außenjalousien
Unterhaltungszustand	Wohngebäude äußerlich normal unterhalten, Schäden im Eingangsbereich, Grundstück in einem vernachlässigtem Unterhaltungszustand

5. Der technische Restwert des Wohngebäudes errechnet sich wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) nach den NHK 2010 ca.	160 m ²	
Baujahr ursprünglich geschätzt ca. 1958		
Preis je m ² BGF / Herstellungskosten (Preis x BGF nach den Wägungsanteilen)	715,50 €	
Herstellungskosten (NHK 2010)		114.480,00
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	184,7 %	211.444,00
Zuzüglich besondere Bauteile (Gaube)		3.000,00
Technisches Endalter (Bewertungsliteratur NHK 2010)	70 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer fiktiv ca.	20 Jahre	
Somit ./ Alterswertminderung (lineare Abschreibung)	71,43 %	153.177,00
Ergibt einen technische Restwert von		61.266,00
Zuzüglich Restwert Doppelgarage		8.000,00
Zuzüglich Restwert Außenanlagen ca.		7.000,00
Sachwert der Gebäude zum Bewertungsstichtag		76.266,00

6. Bodenwert

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in dieser Richtwertzone von Geestenseth beträgt 35,00 €/m² mit einer Richtwertgröße von 800 m². Aufgrund der tatsächlichen Grundstücksgröße (1.380 m²) ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 und ein Bodenwert von 33,25 Euro/m².

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

$$1.380 \text{ m}^2 \times 33,25 \text{ Euro} = 45.885,00 \text{ Euro}$$

7. Zusammenstellung

Restwert Wohnhaus		45.885,00 Euro
Zuzüglich Bodenwert		76.266,00 Euro
Vorläufiger Sachwert insgesamt		122.151,00 Euro

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachter hält aufgrund der unbekannt inneren Ausstattung und der Schäden im Zugang des überdachten Eingangsbereichs sowie des vernachlässigten Unterhaltungszustands des Gartengrundstücks eine Reduzierung des vorläufigen Sachwertes in Höhe von insgesamt 15 % für angemessen.

122.151,00 € abzüglich 15 % = 103.828,00 €

9. 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 24. Januar 2025

104.000,00 €

Langen, 31.01.2025



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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Schiffdorf
Gemarkung: Geestenseth
Flur: 2 Flurstück: 151/3

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 28.10.2024
Aktualität der Daten 19.10.2024

N = 5928843

E = 32490790



E = 32490610

N = 5928623

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-789/2024

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.