

Christian Rupprecht

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

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

Datum: 25.04.2025
Az.: 6453/2024

9 K 33/24

Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

des im Wohnungsgrundbuch von Stotel, Blatt 1376 eingetragenen **28,400/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 27612 Loxstedt, Fasanenstr. 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 176 bezeichnet und dem Bodenabteil Nr. 24 im Dachgeschoss**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
04.03.2025	§ 194 BauGB 13.000 €



Zusammenfassung

Im 3. Obergeschoss gelegene 1- Zimmer Wohnung mit rd. 37 m² Wohnfläche. Die zu bewertende Wohnung Nr. 176 wurde mit der Nachbarwohnung 177 zusammengelegt. Hierfür gibt es eine eigene Wertermittlung für die Wohnung Nr. 177. In diesem Gutachten werden die Rückbaukosten wertmindernd berücksichtigt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Fasanenstr. 9 27612 Loxstedt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stotel, Blatt 1376, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Stotel, Flur 5, Flurstück 138/2, Fläche 25163 m ²

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Die zu bewertende Wohnung Nr. 176 wurde vom Eigentümer mit der Wohnung 177 zusammengelegt. Es ließen sich keine Hinweise auf die Legalität der durchgeführten Maßnahme finden. Hier ist zu berücksichtigen, dass dieser Zustand evtl. zurück gebaut werden muss (neue Trennwand zwischen den Wohnungen, neues Bad bzw. Küche sowie Wohnungseingangsbereich muss wieder hergestellt werden).

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet.

1.4 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; 3-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 37 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 174 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 158 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Waschbeton

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fertigbauweise massiv
-------------------	----------------------------------

Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Plattenbauweise, Beton
Innenwände:	Plattenbauweise, Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

1.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2003 (gemäß Energieausweis), Warmwasser-Deckenheizung lt. Baubeschreibung sind auch die Balkone und Laubengänge an die zentrale Deckenheizung angeschlossen.
Lüftung:	einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

1.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone Erschließung über Laubengänge
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung Lt. Baubeschreibung beheizte Balkone und Laubengänge, um Schnee und Glatteisbildung zu verhindern.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.5 Außenanlagen

1.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

1.6 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG

1.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung in Haus Nr. 9, im 3. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 176 bezeichnet und dem Bodenabteil Nr. 24 im Dachgeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung rd. 37 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Bodenraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

1.6.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: Feuchtigkeitsschäden (durch Wasserschaden im Dachgeschoss, ablösende Tapeten, Schimmel in der Wohnung)

wirtschaftliche Wertminderungen: Rückbaukosten durch Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung

sonstige Besonderheiten: Wohnung wurde mit Nachbarwohnung Nr. 177 zusammengelegt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal;
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

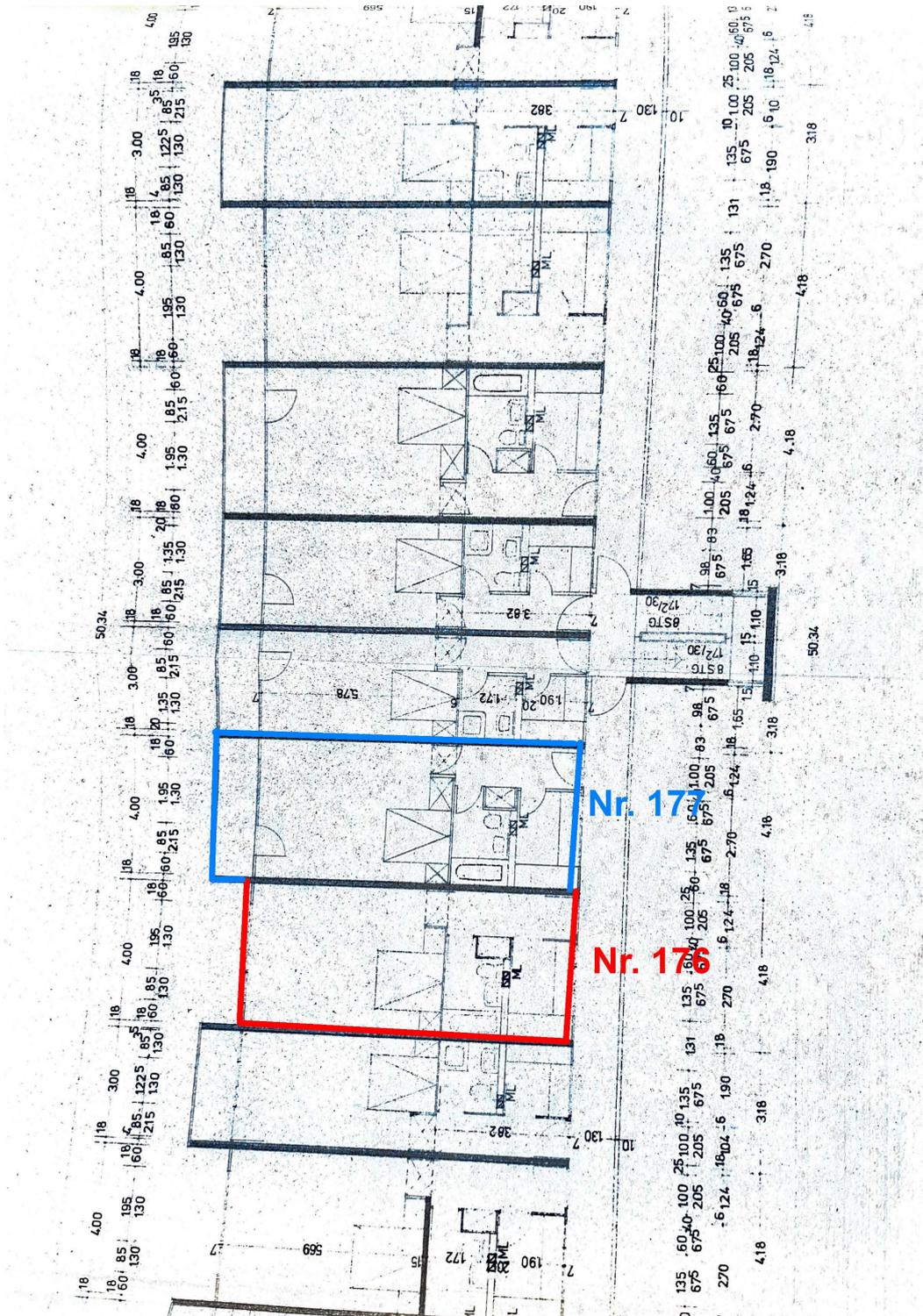
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Es bestehen erhebliche Hausgeldrückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft

1.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand



Ansicht mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung



Bauzeichnung-Grundriss