

JOACHIM DONNER

Vereidigter Sachverständiger

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt
von der Handelskammer Bremen
www.sachverstaendiger-donner.de

„Auszug“ aus dem Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für 5 unbebaute
Wochenendhaus-Grundstücke im

Fritz-Husmann-Weg Nr. 51, 53, 5, 7 und 9 in Cappel-Neufeld 27639 Wurster Nordseeküste

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12. April 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Geschäftsnummer 14 K **37/24 und 38/24**
Flurstücke 96/16 und 96/17 der Flur 3
Auftrag vom 4.2.2025
Anordnung der Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Geschäftsnummer 14 K **39/24** und
Flurstücke 96/21 und 96/22 der Flur 3 9 K **40/24**
Auftrag vom 31.1.2025
Anordnung der Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Geschäftsnummer 9 K **41/24**
Flurstück 96/23 der Flur 3
Auftrag vom 25.2.2025
Anordnung der Zwangsversteigerung

Eine eingehende Besichtigung der unbebauten Grundstücke hat am 12.4.2025
stattgefunden.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Marktwertes zum Qualitätsstichtag.

1. Grundbuch

Cappel-Neufeld Blatt 230

Gemarkung Cappel-Neufeld Flur 3 Flurstück 96/16
Erholungsfläche Fritz-Husmann-Weg 51, groß 300 m²

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 6 (betrifft lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 23.12.2024.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.

2. Grundbuch

Cappel-Neufeld Blatt 231

Gemarkung Cappel-Neufeld Flur 3 Flurstück 96/17
Erholungsfläche Fritz-Husmann-Weg 53, groß 300 m²

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5 (betrifft lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 23.12.2024.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.

3. Grundbuch

Cappel-Neufeld Blatt 234

Gemarkung Cappel-Neufeld Flur 3 Flurstück 96/21
Erholungsfläche Fritz-Husmann-Weg 5, groß 300 m²

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5 (betrifft lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 20.12.2024.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.

4. Grundbuch

Cappel-Neufeld Blatt 235

Gemarkung Cappel-Neufeld Flur 3 Flurstück 96/22
Erholungsfläche Fritz-Husmann-Weg 5, groß 300 m²

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5 (betrifft lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 20.12.2024.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.

5. Grundbuch

Cappel-Neufeld Blatt 236

Gemarkung Cappel-Neufeld Flur 3 Flurstück 96/23
Erholungsfläche Fritz-Husmann-Weg 5, groß 300 m²

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5 (betrifft lfd. Nr. 1) im Bestandsverzeichnis:
Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 23.12.2024.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.

6. Erschließungsbeiträge

Die Grundstücke sind erschlossen. Hinsichtlich eventuell rückständiger Erschließungskosten oder Anliegerbeiträge gibt es weder bei der Gemeinde Wurster Nordseeküste noch bei den Erben des damaligen privaten Investors in Nordholz keine Hinweise.

Der Gutachter geht bei seiner Bewertung deshalb von „erschließungsbeitragsfreien“ Grundstücken aus.

hat formatiert: Schriftfarbe: Automatisch

hat formatiert: Schriftart: Nicht Kursiv

hat formatiert: Schriftart: Nicht Fett

7. Lage und tatsächliche Eigenschaften

~~Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück, liegt an der Stedinger Straße und grenzt westlich an die Offenwardener Straße und östlich an die Süderwaterlöse. Das Grundstück ist mittig mit einer Bodenplatte einschließlich eingebrachter Versorgungsleitungen bebaut. Die seitlichen Bereiche sind ungepflegt und verwildert bewachsen.~~

hat formatiert: Schriftart: Nicht Fett

~~9~~

Das zu bewertende Flurstücke 96/21, 96/22 und 96/23 liegen im östlichen Randbereich und sind umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Flurstücke 96/16 und 96/17 liegen südlich direkt vor dem 3-stöckigen Hotelgebäude am Cappel-Neufelder Sieltrift.

Formatiert: Rahmen: Oben: (Kein Rahmen), Unten: (Kein Rahmen), Links: (Kein Rahmen), Rechts: (Kein Rahmen)

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke mit einer Grundstücksgröße von jeweils ca. 300 m² ~~des Bewertungsgrundstückes~~ beträgt der Bodenrichtwert zum Qualitätsstichtag für das Sondergebiet für Erholung ~~Baugrundstücke~~, (erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise und mit einer Richtwertgröße von ~~500800~~ m²) 52-36,00 Euro/m².

hat formatiert: Schriftart: Fett

8. Bewertung ~~Der Restwert der Bodenplatte einschließlich, der~~ Flurstücke 96/21, 96/22 und 96/23:

Diese Grundstücke sind stark verkrautet und eingebrachten Versorgungsleitungen wird mit Buschwerk bewachsen.

Für die Freimachung dieser Grundstücke hält der Gutachter eine Reduzierung des Richtwertes um ca. 30 % für ~~7.000,00 Euro~~ als angemessen und einen Bodenwert von 36,40/m² für umsetzbarerachtet.

828 m ² x 36,00 Euro	=	29.808,00 Euro
Zuzüglich Bodenplatte	=	7.000,00 Euro
	=	36.808,00 Euro

9. Bewertung~~Der Restwert der Bodenplatte einschließlich~~ **der Flurstücke 96/16 und 96/17**

hat formatiert: Schriftart: Fett

Auch diese Grundstücke sind stark verkrautet undeingebrachten Versorgungsleitungen wird mit Buschwerk bewachsen.

Aufgrund der direkten Lage und Einsehbarkeit aus dem 3-geschossigen hinteren Hotelgebäude hält der Gutachter eine Reduzierung des Richtwertes um ca. 50 % für ~~7.000,00 Euro~~ als angemessen und einen Bodenwert von 26,00/m² für umsetzbarerachtet.

Formatiert: Rahmen: Oben: (Kein Rahmen), Unten: (Kein Rahmen), Links: (Kein Rahmen), Rechts: (Kein Rahmen)

10. Ermittlung der Verkehrswerte

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert des Wochenendhausgrundstücks Flurstück 96/21 zum Wertermittlungsstichtag 12.4.2025

11.000,00 Euro

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert des Wochenendhausgrundstücks Flurstück 96/22 zum Wertermittlungsstichtag 12.4.2025

11.000,00 Euro

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert des Wochenendhausgrundstücks Flurstück 96/23 zum Wertermittlungsstichtag 12.4.2025

11.000,00 Euro

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert des Wochenendhausgrundstücks Flurstück 96/16 zum Wertermittlungsstichtag 12.4.2025

8.000,00 Euro

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert des Wochenendhausgrundstücks Flurstück 96/17 zum Wertermittlungsstichtag 12.4.2025

8.000,00 Euro

Langen, 30.4.2025

Joachim Donner

Joachim Donner, Vereidigter Sachverständiger, Langener Landstraße 267, 27578 Bremerhaven
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt von der Handelskammer Bremen
USt. Ident. Nr. DE 77 834 196 051 / EMail: jd@sachverstaendiger-donner.de