

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

---

Coloradostraße 5  
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

---

Datum : 10.10.2023

Objekt - Nr. aggeest10/23

## Auszug

### **VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach dem äußeren Eindruck**

für das

**Grundstück mit Einfamilienhaus, freistehend und Garage in**

**27616 Beverstedt - Kirchwistedt  
Parkallee 7**

**Grundbuch von Kirchwistedt, Blatt 264, Geschäfts-Nr. 14 K 9 / 23, lfd.-Nr. 3 und  
Grundbuch von Kirchwistedt, Blatt 317, Geschäfts-Nr. 14 K 10 / 23 lfd.-Nr.1**



**1. ALLGEMEINE ANGABEN****Bewertungstichtag 06.10.2023**

Objekttyp	Einfamilienhaus, freistehend und Garage
Nutzung	eigengenutzt
Lage	27616 Kirchwistedt Parkallee 7
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 Kirchwistedt Blatt 264 / lfd.Nr. 3  von Kirchwistedt Blatt 317 / lfd.Nr. 1
Amtsgericht	Geestland
- Rechte/Lasten; Abt.II	Zwangsversteigerungsvermerke
- öffentl.-rechtl. Baulasten	keine Baulast eingetragen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
lfd. Nr. 3 - Kirchwistedt	5	76 / 1	1.841 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche
lfd. Nr. 3 - Kirchwistedt	5	72 / 4	25 m <sup>2</sup>	Parkallee 7
lfd. Nr. 1 - Kirchwistedt	5	76 / 7	554 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche
<b>Grundstücksfläche</b> gesamt			<b>2.420 m<sup>2</sup></b>	

## 4.2 Baubeschreibung - ohne Innenbesichtigung

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, KSS mit Verblendung , d = 30 cm
- Kellerdecke	massiv
- Geschossdecken	Holzbalken
- Dach/Dichtung	Walmdach mit Pfannen, Garagenaufstockung Flachdach
- Fassade	Verblender oder Holz mit Anstrich
- Besonderheiten	KFZ-Unterstellplatz und Garagenaufstockung ohne Genehmigung

### Haustechnik

- Heizung	ältere Ölzentralheizung mit 3 x 1.500 l Metalltanks
- Sanitäranlagen Einrichtungen	Keller ein WC, Erdgeschoss ein WC und ein Duschbad mit WC/Wasch- becken, Dachgeschoss ein Duschbad mit WC / Waschbecken
- Elektro-Inst.	durchschnittlich / zweckmäßig

### Ausbau

- Fenster/Glas	Holz mit Isolierverglasung
- Türen/Tore	Holz
- Fußböden	Estrich mit verschiedenen Belägen
- Treppen	Keller mit Betontreppe, zum Dachgeschoss mit Holztrittstufen
- besond. Ausbau	offener Innenkamin im EG-Wohnzimmer
- Schäden	Bodenbeläge und Anstriche verbraucht, Keller durchfeuchtet mit Fliesenschäden durch Wassereintritt, Kleinkläranlage nicht mehr zulässig - Abwässer werden z. Zt. abgefahren
- Instandhaltung	teilweise vernachlässigt
- Beurteilung	die 3 KFZ- Abstellplätze (Grenzüberbau) und die Aufstockung der Doppelgarage sind ohne Genehmigung errichtet.
- Vermietbarkeit	eingeschränkt
- Energieausweis	lag nicht vor
- Verkäuflichkeit	eingeschränkt

## 4.3 AUSSENANLAGEN

Kurzbeschreibung	Hausanschlüsse der öffentlichen Versorgung, Kläranlage, Holzhaus mit Innenpool, Teichanlage, Einfahrt in Betonpflaster, Hofbefestigung
Zustand :	nicht bekannt

Zur Baubeschreibung:

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wurden Beschreibung der Baulichkeiten und die anliegenden Fotos dem Gutachten vom 21.07.2017 entnommen.

**8. WERTZUSAMMENSTELLUNG**

gerundete Teilwerte

Bodenwert	50.000 €	gesamt
Wert bauliche Anlagen	124.000 €	

<b>SACHWERT</b>	<b>174.000 €</b>	<b>gesamt</b>
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>104.000 €</b>	

**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		174.000 €
Sachwertfaktor	1%	1.740 €
		<hr/>
Wert des unbelasteten Grundstücks		175.740 €
	gerundet	176.000 €

**VERKEHRSWERT gesamt**

am Stichtag 06.10.2023	<b>176.000 €</b>
------------------------	------------------

**Einzelwerte gerundet:****Grundbuch von Kirchwistedt , Blatt 264****Ifd.-Nr. 3 , Flur 5 , Flurstücke 76/1 + 72/4 (14 K 9/23) = 167.000 €****Grundbuch von Kirchwistedt , Blatt 317****Ifd.-Nr. 1 , Flur 5 , Flurstück 76/7 (14 K 10/23) = 9.000 €**

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

Die 3 KFZ-Stellplätze (Carport mit Garagentoren) und die Aufstockung der massiven Doppelgarage sind ohne Genehmigung errichtet und wurden nicht bewertet. Eine Abrissverfügung kann nicht ausgeschlossen werden. Der Eigengrenzüberbau zwischen den Flurstücken 76/1 und 76/7 blieb somit unberücksichtigt.

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

Bremerhaven, den 10.10.2023



*Wedler*

**Berechnungen:**

<b>Bebaute Fläche:</b> Wohnhaus	14,93	x	8,985	=	134,15 m <sup>2</sup>
+	7,485	x	3,585	=	26,83
					-----
					160,98 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	6,375	x	6,49	=	41,37 m <sup>2</sup>
3 KFZ-Stellplätze	11,5	x	7,5	=	86,25 m <sup>2</sup>
					-----
					288,60 m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche (BGF)**

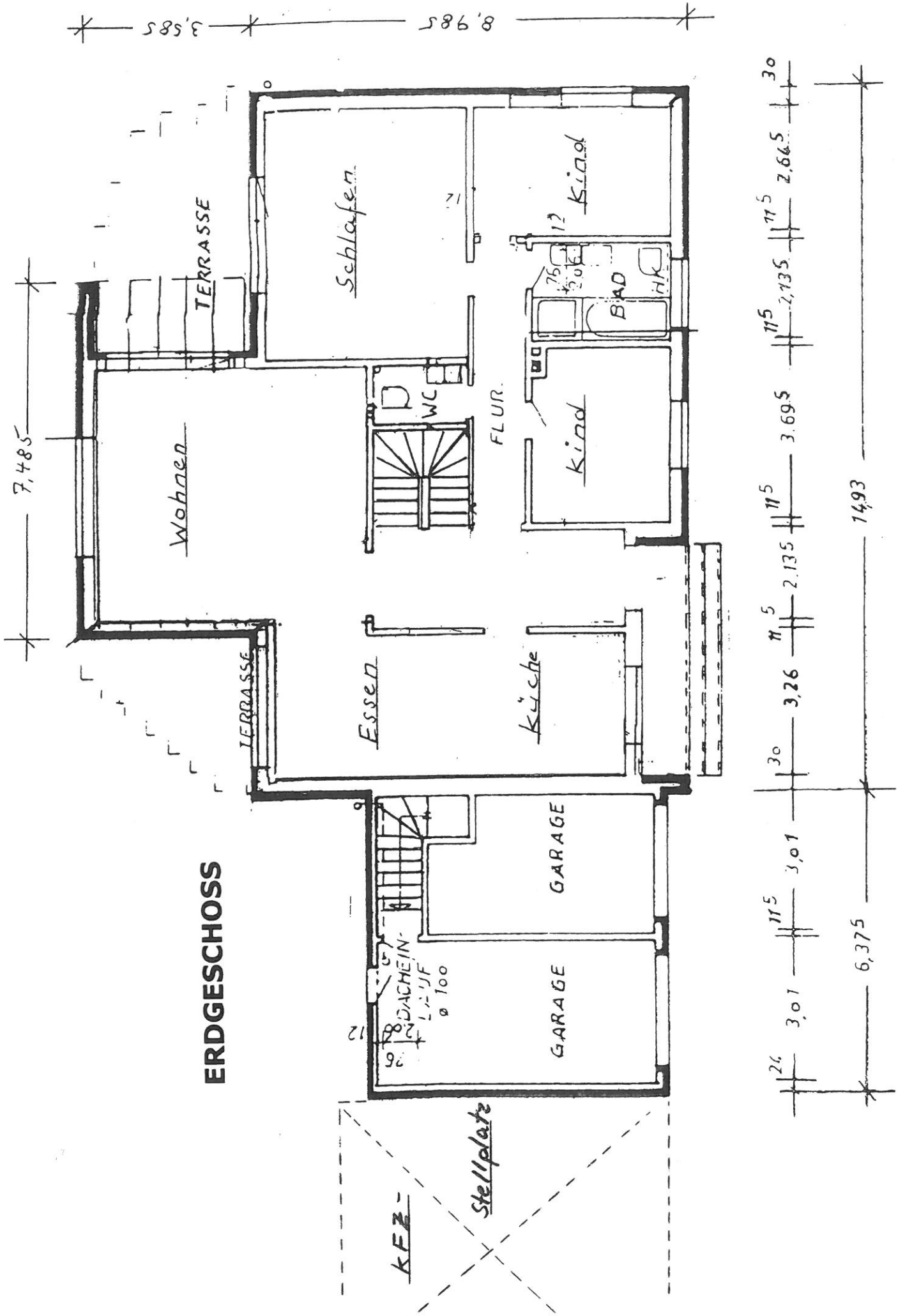
Wohnhaus:	Keller	146,18	m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	160,98	
	Dachgeschoss	160,98	
		-----	
		468,14	m <sup>2</sup>

<b>Wohnflächen:</b> Erdgeschoss	Wohnen	29,68	m <sup>2</sup>
	Schlafen	21,84	
	Kind	10,82	
	Bad	6,18	
	Kind	10,70	
	Flur	17,68	
	Küche / Essen	23,47	
	WC	2,28	
		-----	
		122,65	m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss (ohne Wohnzimmer = ohne Genehmigung)**

Bad	4,16	m <sup>2</sup>
Küche	12,25	
Flur	13,46	
Schlafen	20,25	
Kind	10,60	
Schlafen	20,07	
Ankleide	6,69	
	-----	
	87,48	m <sup>2</sup>
gesamt	210,13	m <sup>2</sup>

# ERDGESCHOSS





3 KFZ-Unterstellplätze  
- ohne Bewertung -

$\frac{76}{7}$

Doppelgarage

Wohnhaus

$\frac{72}{4}$

$\frac{76}{1}$

Parkallee

$\frac{72}{10}$

$\frac{75}{2}$

$\frac{72}{5}$

