

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 14.11.2024

Objekt – Nr. aggeest99/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach dem äußeren Eindruck (Auszug)

für das

Grundstück mit Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes (Obergeschoss)

Teileigentum im Zweifamilienhaus

27639 Wurster Nordseeküste (Spieka)

Knill 39

Geschäfts – Nr. 14 K 9 / 24



1. ALLGEMEINE ANGABEN**Bewertungsstichtag 02.11.2024**

Objekttyp	Eigentumswohnung /Teileigentum im Zweifamilienhaus		
Nutzung	eigengenutzt		
Lage	27639	Wurster Nordseeküste Knill 39	
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	Spieka	
	Blatt	820	
Amtsgericht	Geestland		
- Rechte/Lasten; Abt.II	Vermerk der Zwangsversteigerung		
- öffentl.-rechtl. Baulasten	keine Baulast eingetragen - das Flurstück 63/2 = begünstigt		

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Spieka	4	63 / 2	1.574 m ²	Gebäude- und Freifläche

Grundstücksfläche gesamt **1.574 m²**

Teil- / Wohnungseigentum

- Miteigentumsanteil 1 / 2 = fiktiver Flächenanteil 787 m²

4.2 Baubeschreibung nach dem äußeren Eindruck

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
- Kellerdecke	unbekannt
- Geschossdecken	unbekannt
- Dach/Dichtung	Satteldach mit Betonpfannen
- Fassade	mineralischer Putz mit Anstrich

Haustechnik

- Heizung	Gasetagenheizungen
- Sanitäranlagen	Bad vorhanden gem. Aufteilungsplan
- Elektro-Inst.	unbekannt

Ausbau

- Fenster/Glas	Kunststoff mit Isolierverglasung
- Türen/Tore	unbekannt
- Fußböden	unbekannt
- Treppen	unbekannt
- besond. Ausbau	keine Angabe
- Schäden	Feuchtigkeit in der Außenfassade sichtbar
- Instandhaltung	teilweise vernachlässigt
- Vermietbarkeit	schwierig
- Verkäuflichkeit	schwierig

4.3 AUSSENANLAGEN

Kurzbeschreibung Hausanschlüsse, Zufahrt mit Betonpflaster, Carport

Zustand nicht bekannt

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	25.000 €
Wert bauliche Anlagen	43.000 €

SACHWERT	68.000 €
ERTRAGSWERT	60.000 €

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		68.000 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-10%	-6.800 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		61.200 €
	gerundet	61.000 €

VERKEHRSWERT nach dem äußeren Eindruck

am Stichtag 02.11.2024 **61.000 €**

für 1 / 2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

**Gemarkung Spieka, Flur 4, Flurstück 63 / 2, Knill 39,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Obergeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplanes.**

**Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Grundstücks-
fläche.**

Grdb. von Spieka, Blatt 820, Geschäfts – Nr. 14 K 9 / 24

Infolge fehlender Innenbesichtigung wurde der Ertragswert nur unterstützend ermittelt. Die Bewertung erfolgte mangels vorhandener Vergleichspreise nach dem Sachwertverfahren.

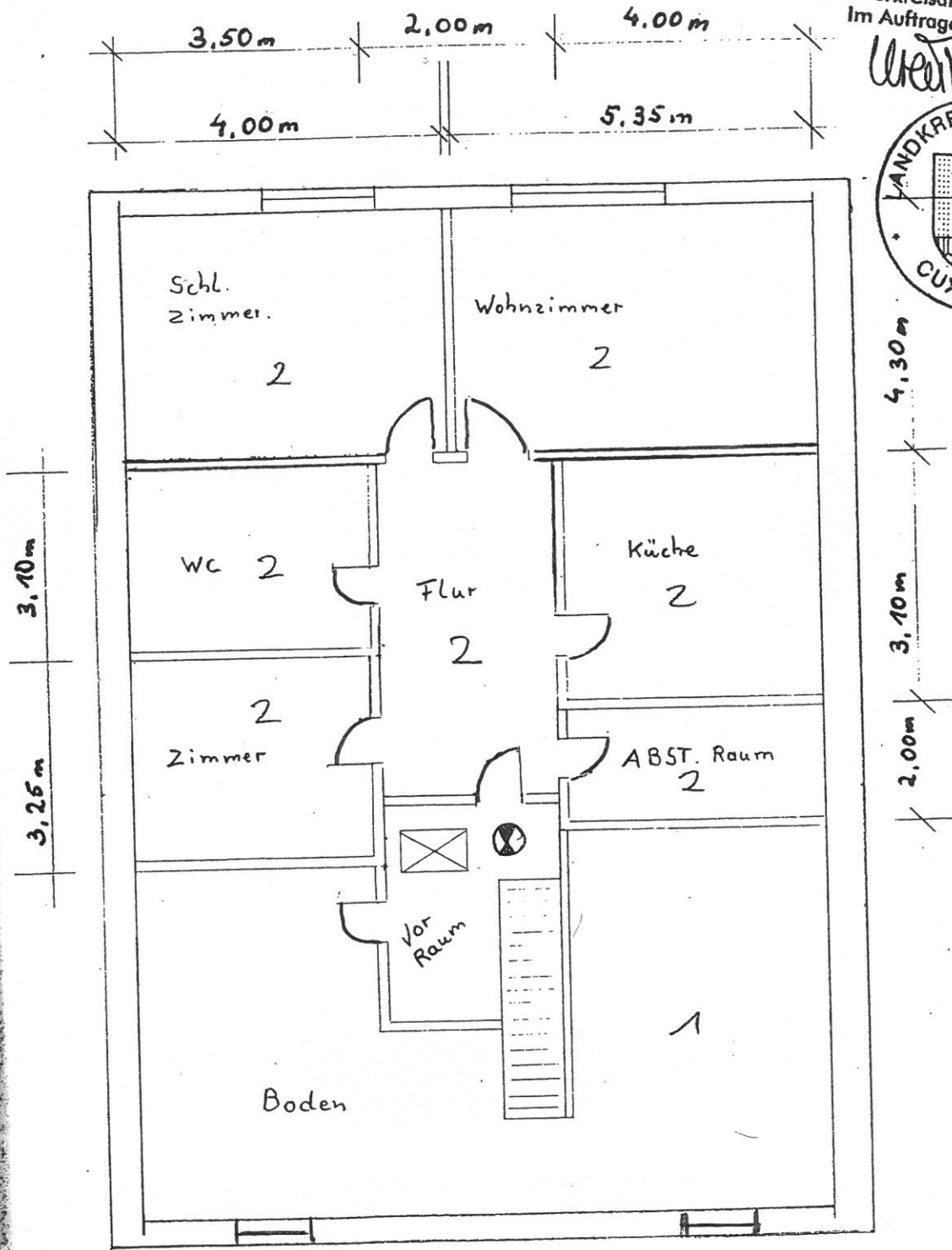
Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Bremerhaven, den 14.11.2024



AZ.: E14/199
27474 Cuxhaven, 20.10.99
Landkreis Cuxhaven
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

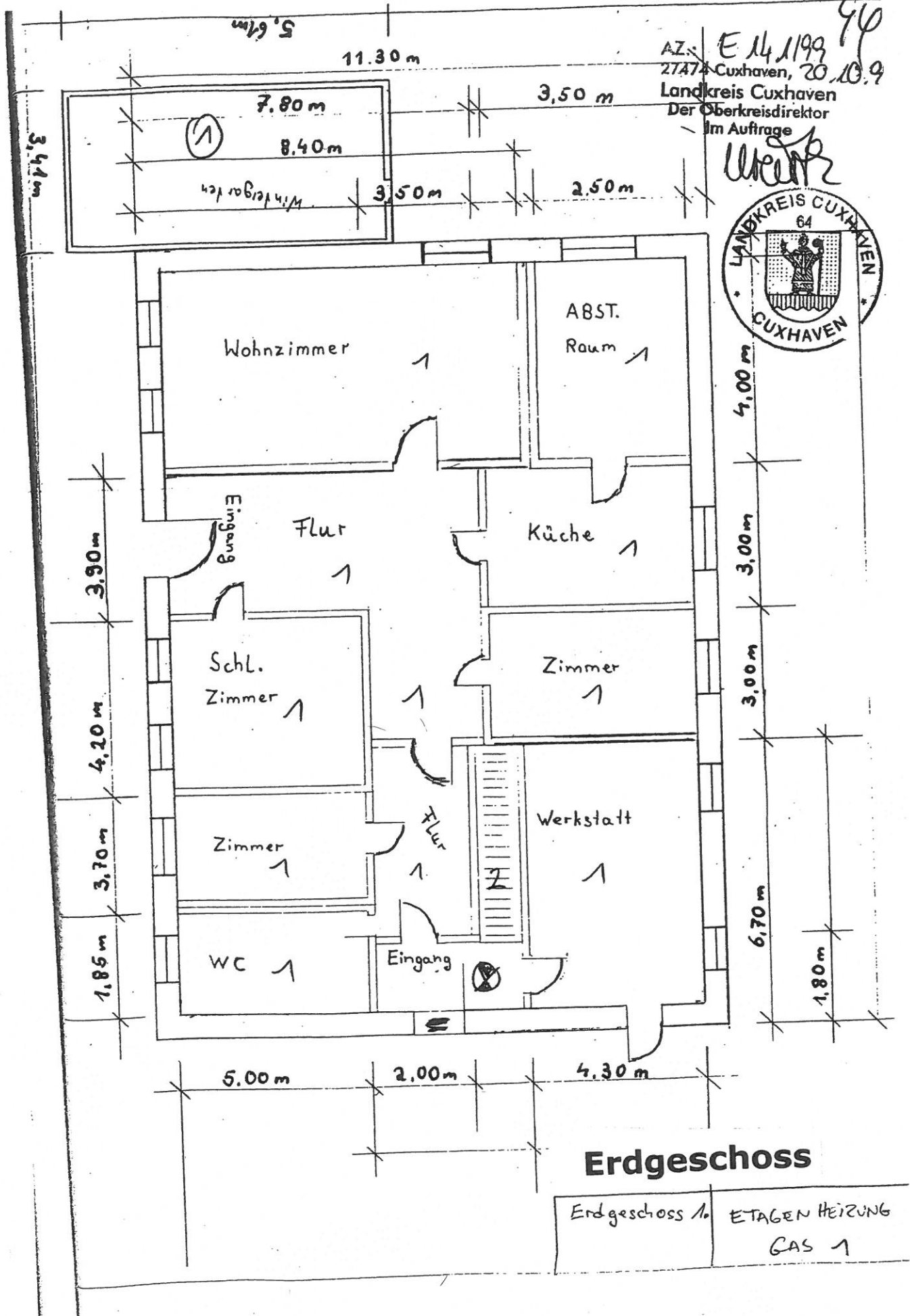
Wentz



← siehe Zeichnung
Einzugstiepe Spitzboden

Obergeschoss

Obergeschoss 2. ETAGENHEIZUNG
GAS 2





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Wurster Nordseeküste
Gemarkung: Spieka
Flur: 4 Flurstück: 63/2

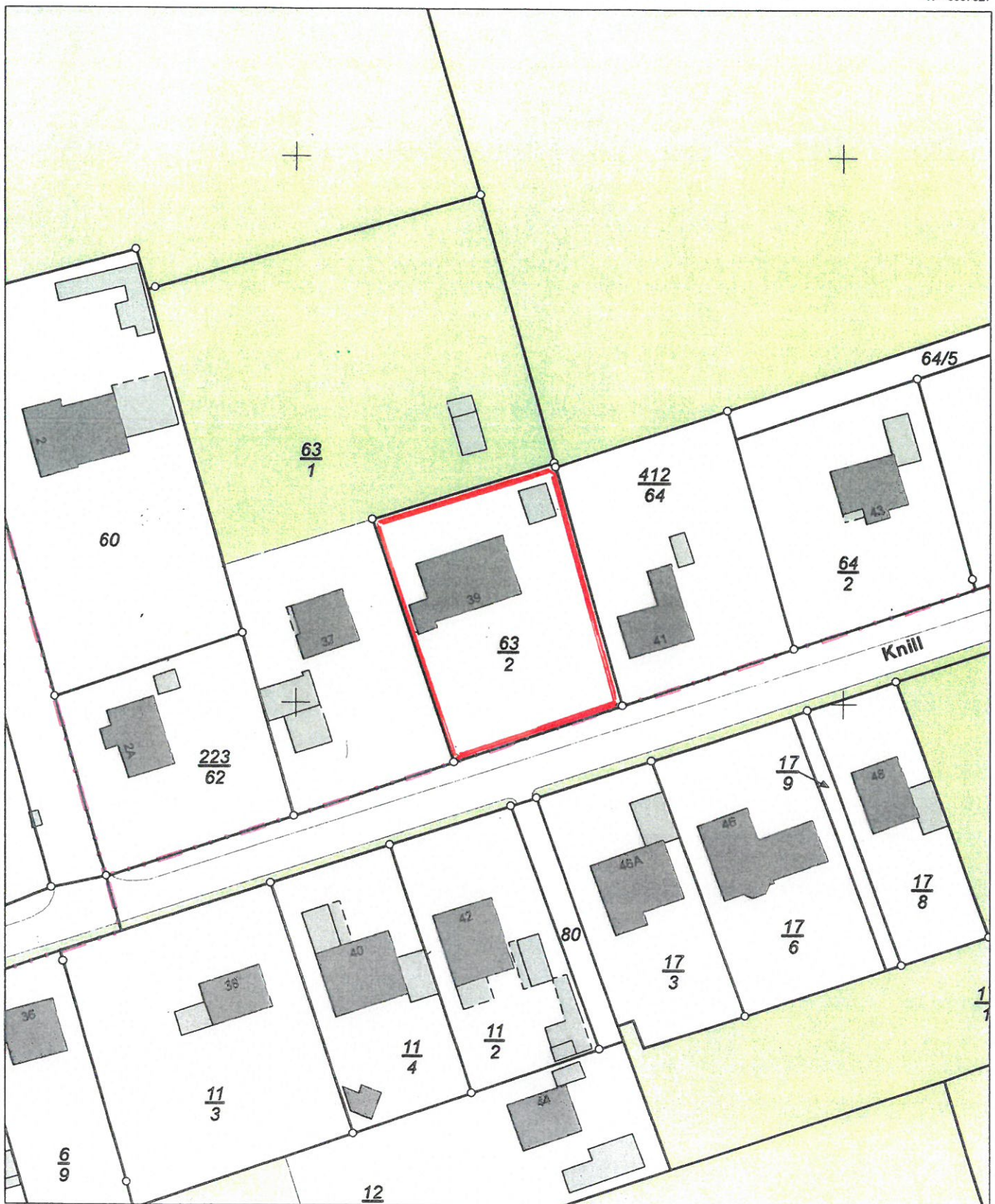
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 16.07.2020

N = 5957027

E = 32474127



E = 32473947

N = 5956807

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wesermünde - Stand: 11.07.2020
Borriesstraße 46
27570 Bremerhaven

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wesermünde -
Borriesstraße 46
27570 Bremerhaven

Zeichen: 037-A632/2020

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.