Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

Datum : 23.12.2025

Objekt – Nr. aggeest9/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)

für das

Grundstück mit Einfamilienhaus und Carport in

27624 Geestland

Zur Bederkesaer Schleuse 2

Geschäfts – Nr. 14 K 9 / 25



1. ALLGEMEINE ANGABEN **Bewertungsstichtag 22.12.2025**

O b j e k t t y p	Einfamilienhaus, freistehend und Carport
N u t z u n g	Leerstand
L a g e	27624 Geestland Zur Bederkesaer Schleuse 2
A u f t r a g g e b e r	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
G r u n d b u c h	von Bederkesa Blatt 2378
Amtsgericht	Geestland
- Rechte/Lasten; Abt.II	Vermerk der Zwangsversteigerung
- öffentl.-rechtl. Baulasten	Das Grundstück ist begünstigt (siehe Anlage)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Bederkesa	29	35 / 1	1.000 m²	Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche gesamt			**1.000 m²**	

4.2 Baubeschreibung

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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Rohbau

- Rohbau, Wände	konventioneller Mauerwerksbau
- Kellerdecke	nicht unterkellert
- Geschossdecken	Holzbalken
- Dach/Dichtung	Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Fassade	Rotstein - Verblender
- Besonderheiten	unbekannt

Haustechnik

- Heizung	Gasheizung (Fußbodenheizung) , Gastank steht an der Ostgrenze
- Sanitäranlagen	Duschbad und Gäste-WC
- Elektro-Inst.	dem Baujahr entsprechend

Ausbau

- Fenster/Glas	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
- Fußböden	Estrich mit Fliesenbelag
- Schäden	Schimmelbildung und fehlende Fensterbank in der Küche
- Instandhaltung	allgemeiner Nachholbedarf in Teilbereichen
- Vermietbarkeit	nach Abbau des Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben
- Verkäuflichkeit	eingeschränkt
- Energieausweis	liegt nicht vor

4.3 AUSSENANLAGEN

Hausanschlüsse, Terrasse, Pool, Schuppen

Zustand nicht bekannt

5. SACHWERT

5.1 Bodenwert

Bodenrichtwert lt. Bodenrichtwertkarte
Stand der Erfassung 01.01.2025

Merkmale des Richtwertgrundstücks:
- Bereich Bederkesa
- Bauland im Mischgebiet, Außenbereich
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße um 1.200 m²
- Richtwert 14,00 €/m²

B o d e n f l ä c h e n w e r t zugrunde gelegt 14,00 €/m²

		Grundstücksfläche	1.000 m²		
*)	- Bauland		1.000 m²	14,00 €	14.000 €
					14.000 €

Bodenwert **14.000 €** gerundet **14.000 €**

*) = Teilwerte als Grundlage der Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dieses durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale sind z. B. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung. Sie sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung zu bestimmen.

Kauffälle von unbebauten Grundstücken aus neuester Zeit liegen nicht vor.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, aus Kaufpreisen abgeleitete Lagewerte. Sie gelten für baureife Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:
frei (unbebaut), sofort bebaubar, nach der möglichen baulichen Nutzung optimale Größe und Form. Abweichende Eigenschaften des einzelnen Grundstücks bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Baupreisindizes für	Wohngebäude insgesamt		
Bewertung Preisbasis	2010	mit Baupreisindex	100,0
Gutachtendatum	23.12.2025		
Bewertungsstichtag	22.12.2025	mit Stichtagindex	189,6

Gebäude / Bauteil	Bewert. Baujahr	BGF	Einheits-preis	Herstell.-Wert
Wohnhaus	2012	125 m²	1.100,00 €	137.500 €
gewichtetes mittleres Baujahr	2012			

Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren wird in Abhängigkeit von den einzelnen Wertanteilen ein fiktives mittleres Baujahr als "Bewertungsbaujahr" für die gemeinsame Alterswertminderung errechnet.
Die Bedeutung des Bewertungsbaujahrs ist in Abschnitt 4.1 erläutert.

Herstellungswert der Gebäude – incl. Baunebenkosten			137.500 €
Außenanlagen		5,0 %	6.875 €
Herstellungswert	Preisbasis 2010		144.375 €

Herstellungswert zum Stichtag 22.12.2025

Herstellungswert x Indexfaktor	144.375 € x 1,90 =	274.313 €

Mit dem Indexfaktor (Stichtagindex : Baupreisindex) wird der vorher ermittelte Herstellungswert falls erforderlich in einen Stichtagwert umgewandelt.

Bewertungsbaujahr	2012	
Bewertungsalter am Stichtag	13	Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	57	Jahre

Wertminderung

	Wertminderung w. Alters - linear	18,6 %	-51.022 €
*)	allgemeiner Instandhaltungsstau	15,0 %	-41.147 €

*) = Werte, die auch als Minderung ins Ertragswertverfahren übertragen werden, weil dort für die eingesetzten Mieten ein normaler Instandhaltungszustand zugrundegelegt ist.

Wert bauliche Anlagen			182.144 €
	sonstiges Carport		4.000 €
Wert bauliche Anlagen			186.144 €
Bodenwert		aus 5.1	14.000 €
			200.144 €
SACHWERT – vorläufig -		gerundet	**200.000 €**

Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Er umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	14.000 €	
Wert bauliche Anlagen	186.000 €	
SACHWERT		**200.000 €**
ERTRAGSWERT		**157.000 €**

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		200.000 €
Marktanpassung Faktor 0,95	-5%	-10.000 €
Wert des unbelasteten Grundstücks		190.000 €

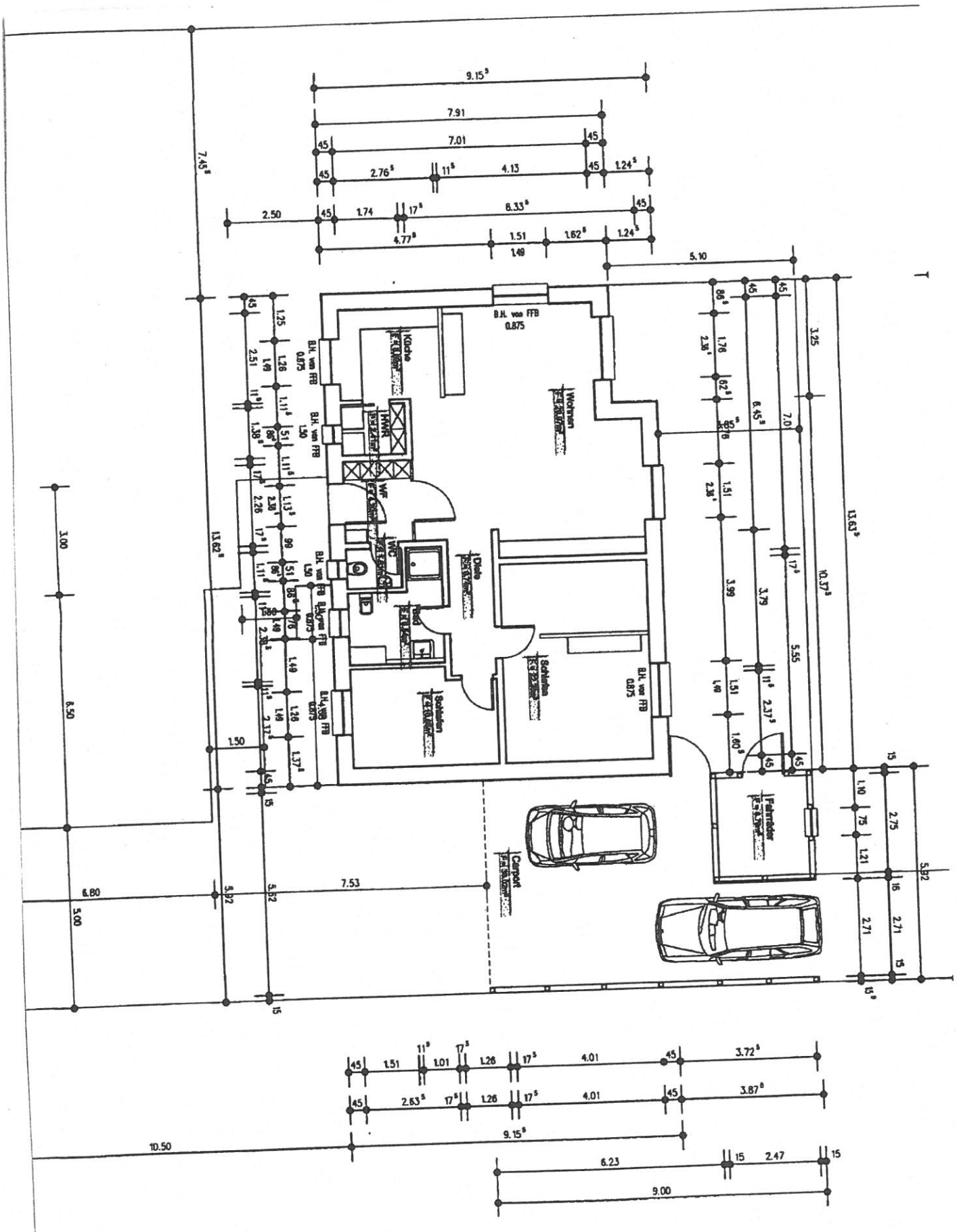
VERKEHRSWERT	
am Stichtag 22.12.2025	**190.000 €**

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

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

Bremerhaven, den 23.12.2025

CLAUS WEDLER
DIPL.-ING.
COLORADOSTR. 5
27580 BREMERHAVEN


Wohnen
Diele
Bad
WC
HWR
WF
Küche
Schlafen
Schlafen
Carport
Fahrräder
B.H. von FFB 0.875
B.H. von FFB 0.875
B.H. von FFB 0.875
B.H. von FFB 0.875
B.H. von FFB 0.875
9.15
7.91
7.01
2.76
4.13
1.24
7.45
2.50
1.74
8.33
4.77
1.51
1.62
1.24
1.49
5.10
3.25
7.01
13.63
10.37
3.99
3.79
5.55
2.37
1.60
3.00
13.62
6.50
1.50
6.80
5.00
3.92
5.92
7.53
2.75
1.10
.75
1.21
5.92
2.71
2.71
10.50
9.15
3.72
3.87
4.01
1.26
1.01
1.51
2.63
6.23
2.47
9.00

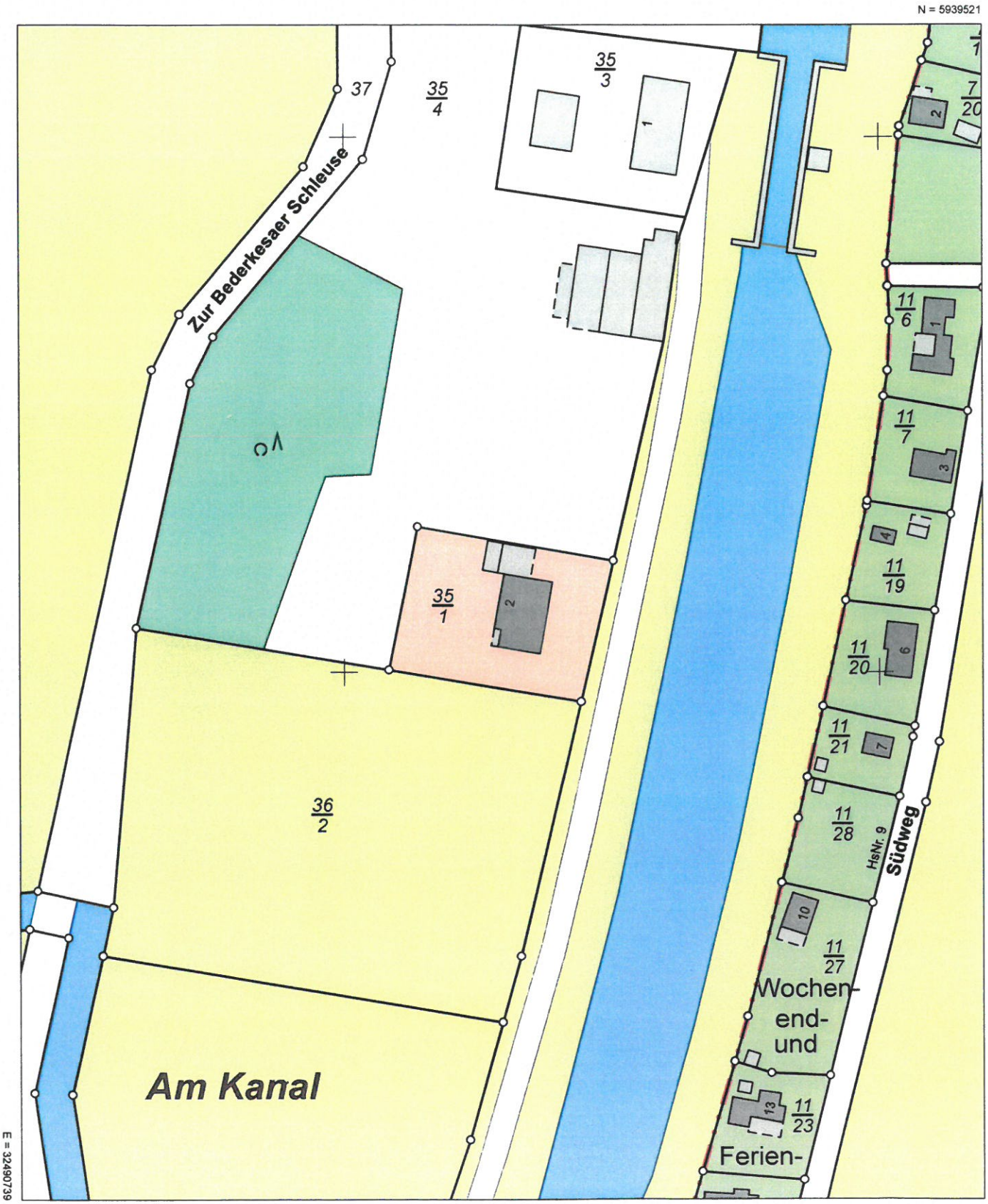
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Geestland, Stadt
Gemarkung: Bederkesa
Flur: 29 Flurstück: 35/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 10.07.2025
Aktualität der Daten 05.07.2025



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-486/2025

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.