



Dipl. - Ing.
CLAUS WEDLER

Coloradostraße 5
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 428 77 22

Datum : 01.06.2023

Objekt - Nr. aggeest19/22

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)

für

das Baugrundstück mit vorhandener Remise in

27612 Loxstedt

Gemarkung Loxstedt, Flur 9, Flurstück 218 / 16,

Im Nordfelde

Geschäfts - Nr. 14 K 19 / 22

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Bewertungsstichtag 12.05.2023

Objekttyp Baugrundstück mit Remise als Holzlager

Nutzung eigengenutzt

Lage 27612 Loxstedt
Im Nordfelde

Eigentümer Erbengemeinschaft

Auftraggeber Amtsgericht Geestland
27607 Geestland
Debstedter Straße 17

Zweck des Gutachtens Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen

Grundbuch von Loxstedt
Blatt 1238

Amtsgericht Geestland

- Rechte/Lasten; Abt.II siehe Anlage

- öffentl.-rechtl. Baulasten keine Baulast eingetragen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
Loxstedt	9	218 / 16	2.246 m ²	Gebäude- und Freifläche ----- Im Nordfelde
Grundstücksfläche gesamt				2.246 m²

3. GRUNDSTÜCK

- Ort 27612 Loxstedt , Landkreis Cuxhaven
- Lage im Ort zentrale Ortslage
- Umgebung allgemeines Wohngebiet
- Verkehrslage gut, verkehrsberuhigte Straße
- Entfernungen Bahnhof 600 m, Bremerhaven 15 km
- Beschaffenheit ebenes Grundstück in L-Form
- Straßenzustand gut; voll ausgebaut mit Gehwegen
- Ver-/Entsorgung öffentliche Ver-/Entsorgung
- Baurecht Bebauungsplan 22 "Im Nordfelde" - WA II 0,4 / 0,6
- sonst. Merkmale Zuschnitt siehe Liegenschaftskarte, das Grundstück ist noch nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, und noch nicht zum Beitrag herangezogen worden

Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht berücksichtigt.

Lt. Auskunft des Landkreises Cuxhaven besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen (ImmoWertV § 6 Abs. 5)

- Bebauungsdaten

bebaute Fläche 440 m² = GRZ 0,2 (Grundflächenzahl)

graphisch ermittelt aus der Liegenschaftskarte:

Remise :	9,5	x	8,0	=	76,0 m ²
	26,0	x	14,0	=	364,0
	<hr style="width: 100%; border: 0; border-top: 1px solid black; margin-top: 5px;"/>				
	440,0 m ²				

4. GEBÄUDE

Die Daten für Grundfläche (bebaute Fläche), Geschossflächen mit Geschossflächenzahl, umbauter Raum (nach DIN 277/1950) bzw. Bruttogrundfläche (BGF), Wohn- und Nutzflächen (nach II. BV) wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder sind in der Anlage neu ermittelt.

4.1 Allgemeines

- Objekttyp Baugrundstück mit Remise als Holzlager

- Gebäudemerkmale 1 Vollgeschoss

Unterkellerung ohne

Dach Flachdach

Dachausbau entfällt

- Nutzung eigengenutzt

- Gebäudedaten Ursprungsbaujahr unbekannt, vermutlich um 1980

Bewertungsbaujahr 1988

Bewertungsalter am Stichtag 35 Jahre

übliche Gesamtnutzungsdauer 45 Jahre

Restnutzungsdauer 10 Jahre

Bewertungsbaujahr ist:

- das tats. Baujahr bei im wesentlichen unveränderten Gebäuden,
oder
- ein fiktives, dem Zustand angemessenes neues (späteres)
Baujahr bei wiederaufgebauten, umgebauten, umfassend
modernisierten oder sanierten Gebäuden,
oder
- ein gewichtetes mittleres Baujahr bei Gebäudegruppen.

8. WERTZUSAMMENSTELLUNG

gerundete Teilwerte

Bodenwert	166.000 €
Wert bauliche Anlagen	14.000 €

SACHWERT **180.000 €****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	180.000 €
-------------------------	-----------

Wert des unbelasteten Grundstücks	180.000 €
-----------------------------------	-----------

VERKEHRSWERT

am Stichtag 12.05.2023	180.000 €
------------------------	------------------

Gem. Wertermittlungsrichtlinien wird der Verkehrswert nach dem Sachwert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet.

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

Bremerhaven, den 01.06.2023



