



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****Bewertungstichtag 12.05.2023**

O b j e k t t y p                      Baugrundstück mit Remise als Holzlager

N u t z u n g                            eigengenutzt

L a g e                                    27612    Loxstedt  
   Im Nordfelde

E i g e n t ü m e r                      Erbengemeinschaft

A u f t r a g g e b e r                  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

G r u n d b u c h                      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 <sup>2</sup> -----	Gebäude- und Freifläche Im Nordfelde
<b>Grundstücksfläche</b> gesamt			<b>2.246 m<sup>2</sup></b>	

**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 m<sup>2</sup> = GRZ 0,2 (Grundflächenzahl)

graphisch ermittelt aus der Liegenschaftskarte:

Remise :	9,5	x	8,0	=	76,0 m <sup>2</sup>
	26,0	x	14,0	=	364,0
					<hr/> 440,0 m <sup>2</sup>

## 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                Ursprungsbaupjahr unbekannt, vermutlich um 1980
  - Bewertungsbaupjahr                    1988
  - Bewertungsalter am Stichtag            35 Jahre
  - übliche Gesamtnutzungsdauer        45 Jahre
  - Restnutzungsdauer                      10 Jahre

Bewertungsbaupjahr ist:

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

*Wedler*

1:500

219  
6

218  
14

219  
7

218  
7

218  
6

218  
13

218  
16

218  
17

553  
2

553  
1

56

10B

10A

Remise

Im Nordfelde

Heinrich-Luden-Straße

