

JOACHIM DONNER
Vereidigter Sachverständiger

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt
von der Handelskammer Bremen
www.sachverstaendiger-donner.de

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
Hausgrundstück

Königsberger Straße 23 in 27612 Loxstedt-Bexhövede

zum Wertermittlungsstichtag 13. Juni 2024.

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Auftrag vom 13.3.2024
Geschäftsnummer 14 K 29/23

Das Hausgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
Das Grundstück wurde von mir am 13.6.2024 nur äußerlich besichtigt.
Der Zugang in das Hausinnere wurde von dem Mieter abgelehnt.

Das Gutachten dient der Ermittlung des aktuellen Marktwertes in der
Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.



1. Liegenschaftsbuch und Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück ist nachgewiesen im Liegenschaftskataster unter

Gemarkung Bexhövede Flur 8 Flurstück 161

Gebäude- u. Freifläche Königsberger Straße 23, groß 1.158 m²

eingetragen im Grundbuch von Bexhövede Blatt 387

Eigentümer: Elke Landmann zu ½ Anteil

Jessica Klara Landmann

Jana Nicole Landmann

In Erbengemeinschaft zu ½ Anteil

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält unter der lfd. Nr. 3 die Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 18.10.2023.

Die Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis

Alle Eigentümer wurden einschließlich der anwaltlichen Vertretungen zu dem Termin 13.6.2024 eingeladen. Erschienen ist nur Frau Elke Landmann.

Der Mieter hat den Zugang in das Haus abgelehnt!

Auf Antrag der Erbengemeinschaft Landmann habe ich bereits am 28. Januar 2021 eine Wertermittlung des Hausgrundstücks vorgenommen.

Der Mieter hat mir bestätigt, das mit Ausnahme einer normalen Renovierung, keine Veränderungen im Inneren des Hauses vorgenommen wurden.

Insofern wird die Baubeschreibung von Januar 2021 auf das aktuelle Gutachten übertragen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Baujahr ca. 1965 Anbau von 1978 Carport 1990	Einfamilienhaus mit Anbau und Carport
Anzahl der Zimmer, Wohn- u. Nutzflächen	6 Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC, HWR, Wohnfläche ca. 180 m ² ,
Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhaus ca. 375 m ² Anbau ca. 22 m ²
Keller	Volle Unterkellerung ohne Anbau
Fassaden	Geputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Decken	Massiv
Heizung mit Warmwasser	Öl-Zentralheizung, Kellerstahltanks
Elektroinstallation	Ältere Installation überwiegend aus dem Baujahr 65
Bäder/WC	Modernes Duschbad, WC im OG
Fußböden	Estrich mit unterschiedlichen Belägen
Türen	Holz furnier, Holzzargen, teilweise Glaseinsätze
Treppen	Massive Treppen
Fenster	Ältere Kunststofffenster, Isolierverglasung
Hinweis	Die Photovoltaik-Aufdachanlage wird nicht bewertet
Baumängel/Bauschäden	Sie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3. Ermittlung des Sachwertes (§§ 35-39 ImmoWertV 2021)

Das Sachwertverfahren, stellt ein Modell dar, bei dem die Werte des Gebäudes aus den Normalherstellungskosten abgeleitet werden.

Dies passiert unter Anpassung der einzelnen Ausstattungsstandards und noch angepasst über den Baupreisindex auf den Bewertungsstichtag.

Das Sachwertverfahren stellt somit eine Kalkulation der Gebäudeherstellungskosten auf der Grundlage von empirisch erhobenen Vergleichsbaupreisen zu einem bestimmten Stichtag dar.

Die Gebäudeherstellungskosten werden dann wegen der Abnutzung abgezinst.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig zu berücksichtigen:

- a) die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- b) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (wenn gegeben)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4. Der technische Restwert der Gebäude errechnet sich wie folgt:

Bruttogrundfläche (BGF) m ² nach den NHK 2010) ca.	375 m ²	
Baujahr ca. 1965 und später, mittlere Ausstattung		
Preis je m ² BGF / Herstellungskosten (Preis x BGF nach den Wägungsanteilen)	726,50 €	
Herstellungskosten (NHK 2010)		272.438,00
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	181,2 %	493.658,00
Technisches Endalter (Bewertungsliteratur NHK 2010)	70 Jahre	
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Somit./ Alterswertminderung (lineare Abschreibung)	71,43 %	352.620,00
Ergibt einen technische Restwert von		141.038,00

Zuzüglich Restwert Carport	Ca.	4.000,00
Zuzüglich Restwert Außenanlagen	Ca.	7.000,00
Sachwert der Gebäude zum Bewertungsstichtag	-gerundet-	152.038,00

5. Bodenwert

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in dieser Richtwertzone von Bexhövede beträgt zum Qualitätsstichtag 78,00 €/m² mit einer Richtwertgröße von 1.000 m². Der Richtwert wird als Bodenwert übernommen und als angemessen und vergleichbar angesehen.

Der Bodenwert errechnet sich somit wie folgt:

$$1.158 \text{ m}^2 \times 78,00 \text{ Euro} = 90.324,00 \text{ Euro}$$

6. Zusammenstellung

Gebäudesachwert		152.038,00
Zuzüglich Bodenwert		90.324,00
Vorläufiger Sachwert		242.362,00

Dabei ist eine Marktanpassung nach dem letzten Grundstücksmarktbericht sowie der Vergleichswert aus den aktuellen Ergebnissen der Kaufpreissammlung zu berücksichtigen.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation mit steigenden Zinsen, höheren Energie- und Materialkosten ordnen sich Angebot und Nachfrage seit mehr als 2 Jahren neu.

Nach den statistischen Aufzeichnungen des regionalen Gutachterausschusses ist insofern bei dem Bewertungsobjekt eine **Anpassung von 0,90 vom Sachwert** erforderlich, um auf einen am regionalen Markt umsetzbaren Marktwert zu gelangen.

Vorläufig marktangepasster Sachwert = 218.126,00 Euro

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Keller weist nach Aussagen des Mieters an verschiedenen Stellen Feuchtigkeiten auf und muss, wenn es möglich ist, aufwendig ausgetrocknet und saniert werden.

Aufgrund der abgelehnten Besichtigung des Wohngebäudes von innen, hält der Gutachter -auch wegen der Kellerfeuchtigkeiten- einen Sicherheitsabschlag von 15 % für angemessen.

218.126,00 abzüglich 15 % = 185.408,00 Euro

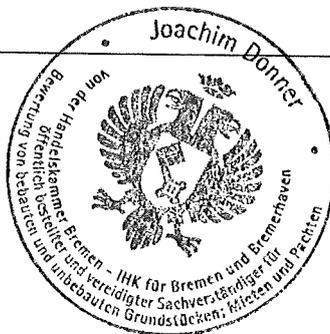
8. Der Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194).

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 13. Juni 2024

185.000,00 Euro

Langen, 24. Juni 2024




Joachim Donner

Joachim Donner, Vereidigter Sachverständiger, Langener Landstraße 267, 27578 Bremerhaven
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Öffentlich bestellt und vereidigt von der Handelskammer Bremen
USt. Ident. Nr. DE 77 834 196 051 / EMAIL: jd@sachverstaendiger-donner.de



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Loxstedt
Gemarkung: Bexhövede
Flur: 8 Flurstück: 161

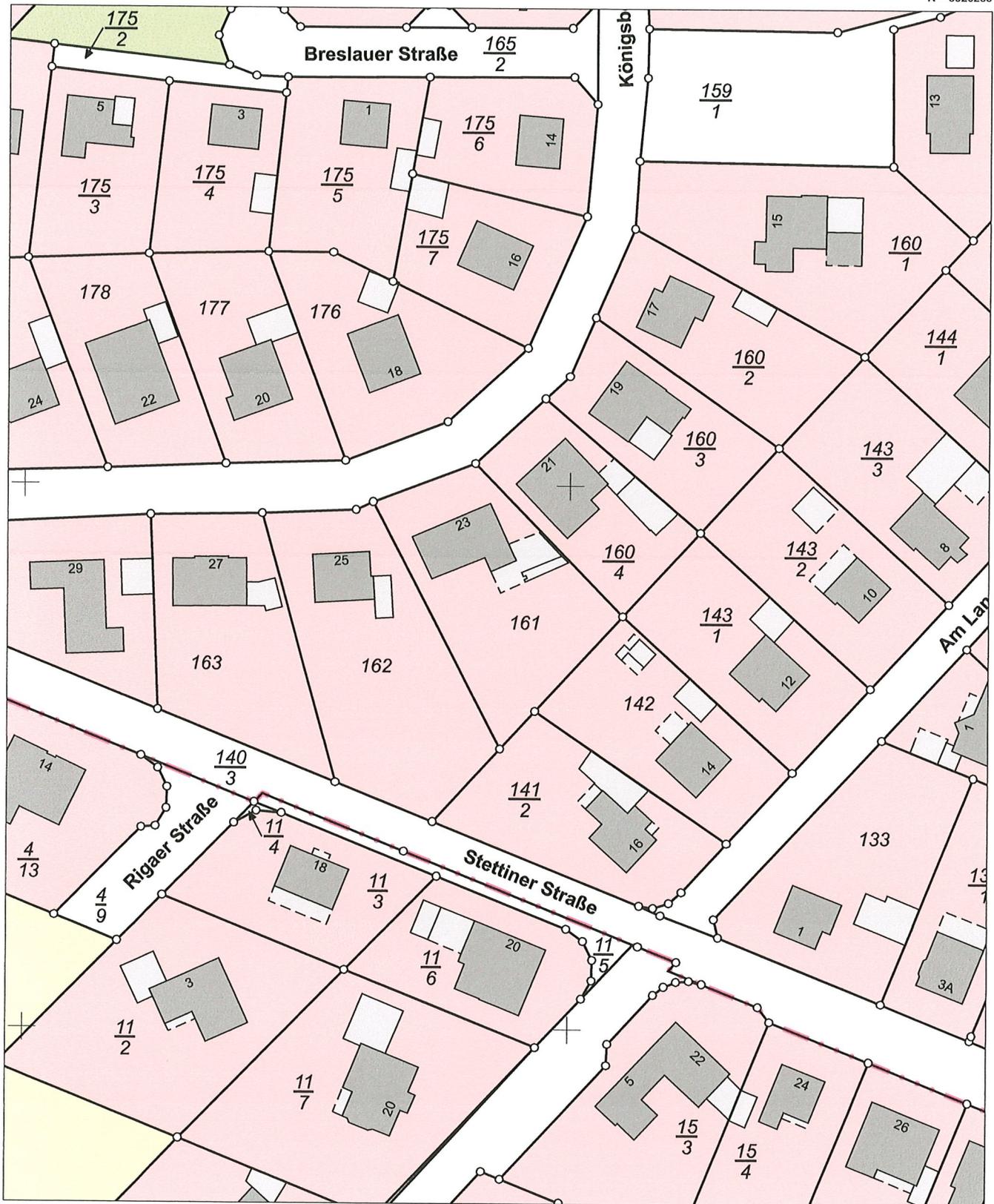
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.04.2024
Aktualität der Daten 06.04.2024

N = 5926288

E = 32479577



E = 32479397

N = 5926068

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-331/2024

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.