

Dipl. - Ing.

CLAUS WEDLER

---

Coloradostraße 5  
27580 Bremerhaven

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Tel. : 0172 - 428 77 22

---

Datum : 12.02.2025

Objekt – Nr. aggeest30/23

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Auszug)**

für das

**Grundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden in**

**27616 Beverstedt**

**Heerstedter Straße 60**

**Geschäfts – Nr. 14 K 30 / 23**



**1. ALLGEMEINE ANGABEN****Bewertungstichtag 01.02.2025**

|                              |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttyp                    | Einfamilienhaus, freistehend und Garage                                                                                                                                                      |
| Nutzung                      | eigengenutzt                                                                                                                                                                                 |
| Lage                         | 27616 Beverstedt<br>Heerstedter Straße 60                                                                                                                                                    |
| Auftraggeber                 | Amtsgericht Geestland<br>27607 Geestland<br>Debstedter Straße 17                                                                                                                             |
| Zweck des Gutachtens         | Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft<br><br>Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen |
| Grundbuch                    | von Westerbeverstedt<br><br>Blatt 1216                                                                                                                                                       |
| Amtsgericht                  | Geestland                                                                                                                                                                                    |
| - Rechte/Lasten; Abt.II      | Vermerk der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                              |
| - öffentl.-rechtl. Baulasten | keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis                                                                                                                                                   |

| Gemarkung                       | Flur | Flurstück | Fläche                     | Bezeichnung             |
|---------------------------------|------|-----------|----------------------------|-------------------------|
| Westerbeverstedt                | 6    | 15 / 13   | 1.995 m <sup>2</sup>       | Gebäude- und Freifläche |
| <b>Grundstücksfläche</b> gesamt |      |           | <b>1.995 m<sup>2</sup></b> |                         |

## 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Rohbau

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| - Rohbau, Wände  | konventioneller Mauerwerksbau    |
| - Kellerdecke    | massiv als Kappen                |
| - Geschossdecken | Holzbalken                       |
| - Dach/Dichtung  | Satteldach mit Pfanneneindeckung |
| - Fassade        | Rotstein                         |
| - Besonderheiten | Kaminschornstein in der Küche    |

### Haustechnik

|                  |                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------|
| - Heizung        | Gaszentralheizung                                           |
| - Sanitäranlagen | in beiden Geschossen je ein Duschbad mit WC und Waschbecken |
| - Elektro-Inst.  | umfangreich                                                 |

### Ausbau

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Ausbauqualität   | nach Umbau überwiegend neuwertig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| - Fenster/Glas     | Kunststoff / Holz mit Isolierverglasung                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| - Türen/Tore       | Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - Fußböden         | Estrich- / Holzböden mit verschiedenen Belägen                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - Treppen          | Kellertreppe massiv, Geschosstreppe Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| - besond. Ausbau   | Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit 52 Modulen                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - Schäden          | Kinderzimmer mit Schimmelspuren im Fensterbereich,<br>Veluxfenster im Dachgeschoss feucht<br>Kaminschornstein in der Küche mit Putzschaden unten<br>Eine Fensterscheibe im Kinderzimmer gerissen<br>Fliesen im Fensterbereich des Bades lösen sich<br>der gesamte Fensterbereich im Südgiebel undicht<br>der Keller war am Besichtigungstag trocken |
| - Instandhaltung   | normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - Beurteilung      | Energieausweis liegt nicht vor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - Vermietbarkeit   | normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - Veräußerlichkeit | normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 4.3 AUSSENANLAGEN

Kurzbeschreibung : Hausanschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung, Geräteschuppen

Zustand nicht bekannt

**8. WERTZUSAMMENSTELLUNG**

gerundete Teilwerte

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Bodenwert             | 96.000 €  |
| Wert bauliche Anlagen | 174.000 € |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>SACHWERT</b>    | <b>270.000 €</b> |
| <b>ERTRAGSWERT</b> | <b>154.000 €</b> |

**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 | 270.000 € |
|-------------------------|-----------|

|                                      |     |           |
|--------------------------------------|-----|-----------|
| Marktanpassung Sachwertfaktor = 0,93 | -7% | -18.900 € |
|--------------------------------------|-----|-----------|

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Wert des unbelasteten Grundstücks | 251.100 € |
|-----------------------------------|-----------|

Sonstige Werteeinflüsse:

|                                                                |                        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Photovoltaikanlage aus 2011, incl. Montage und Anschlusskosten |                        |
| 52 Module                                                      | x 735,- € = 38.220,- € |

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| abzüglich technische Wertminderung rd. 65 % | = 24.840,- € |
|---------------------------------------------|--------------|

|          |              |
|----------|--------------|
| Zeitwert | = 13.380,- € |
|----------|--------------|

**VERKEHRSWERT**

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| am Stichtag 01.02.2025 | 251.000 € |
|------------------------|-----------|

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>zuzüglich Photovoltaikanlage</b> | <b>Zeitwert 13.000 €</b> |
|                                     | <b>gesamt 264.000 €</b>  |

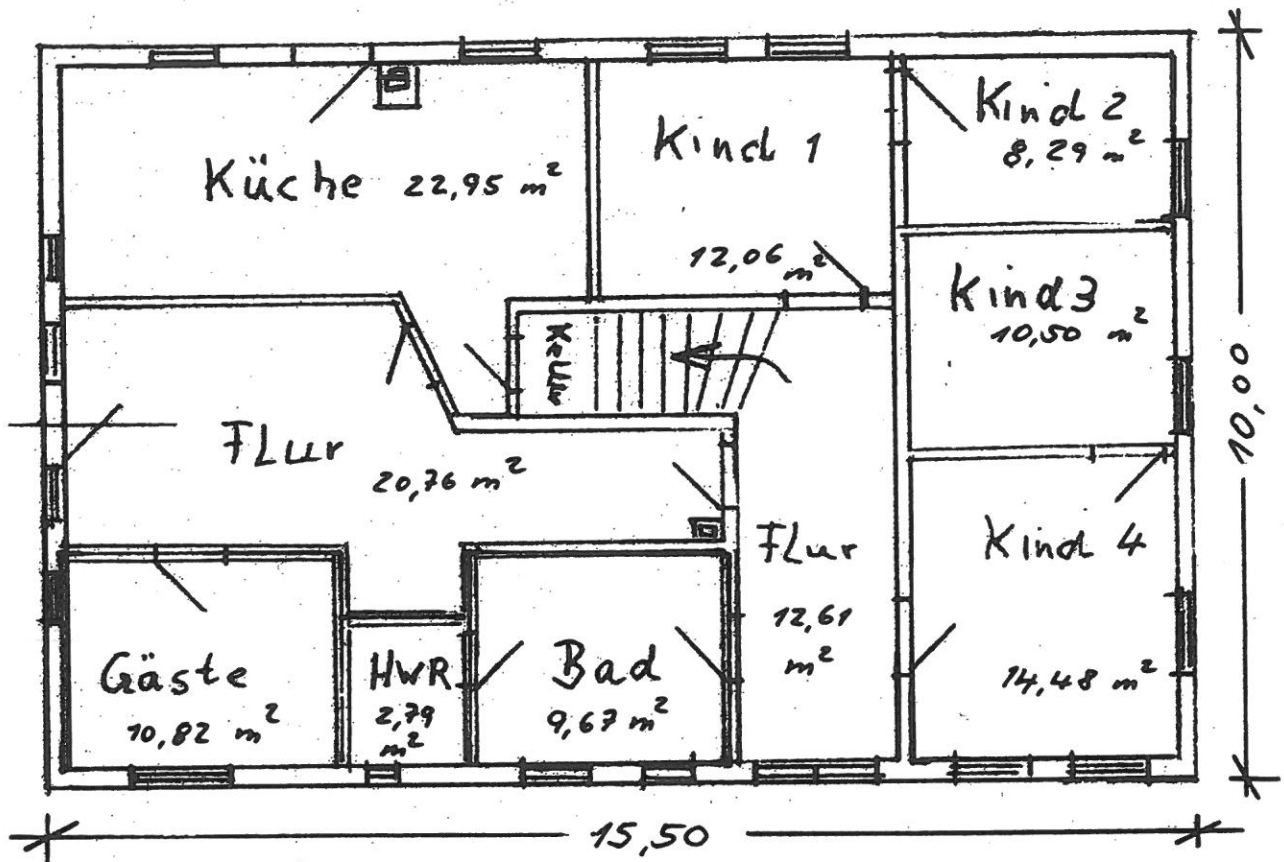
Nach den örtlichen Gepflogenheiten wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet.

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

Bremerhaven, den 12.02.2025

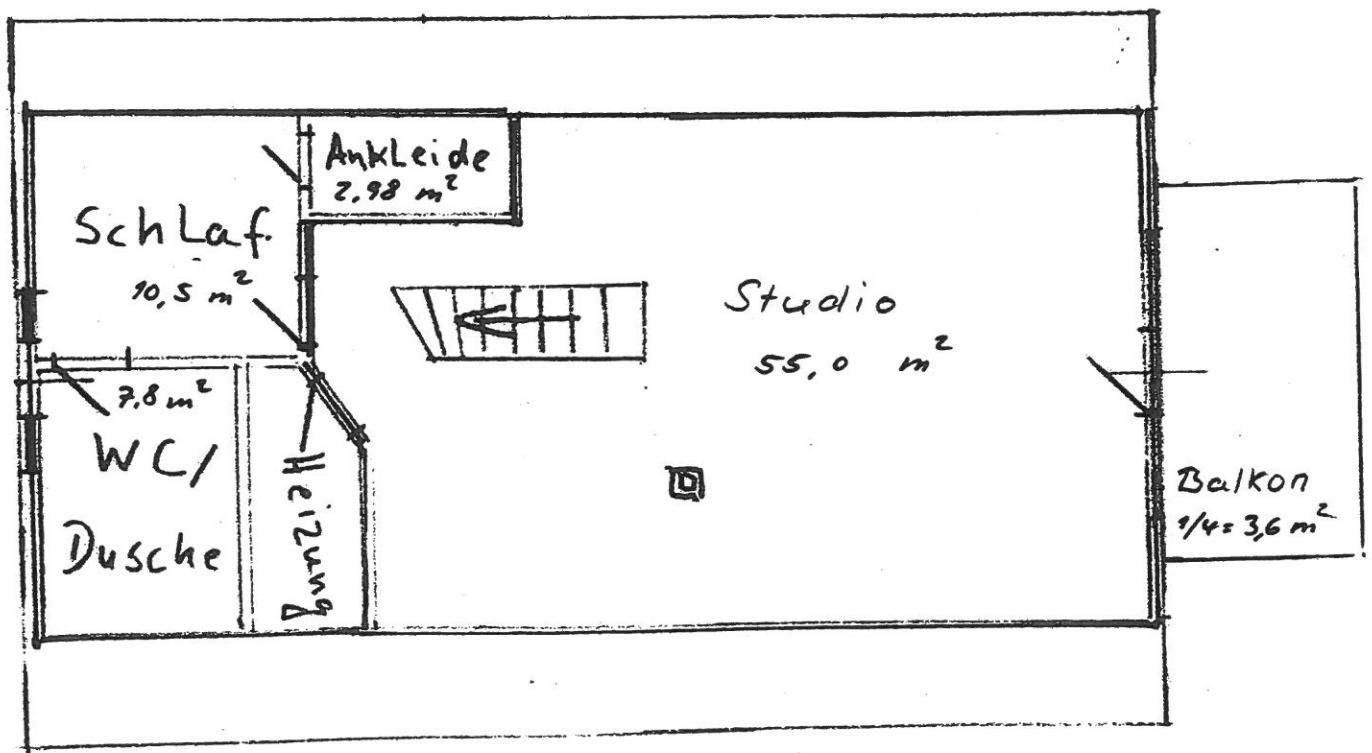


## Erdgeschoss



Skizzen ohne Maßstab

## Obergeschoss





# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

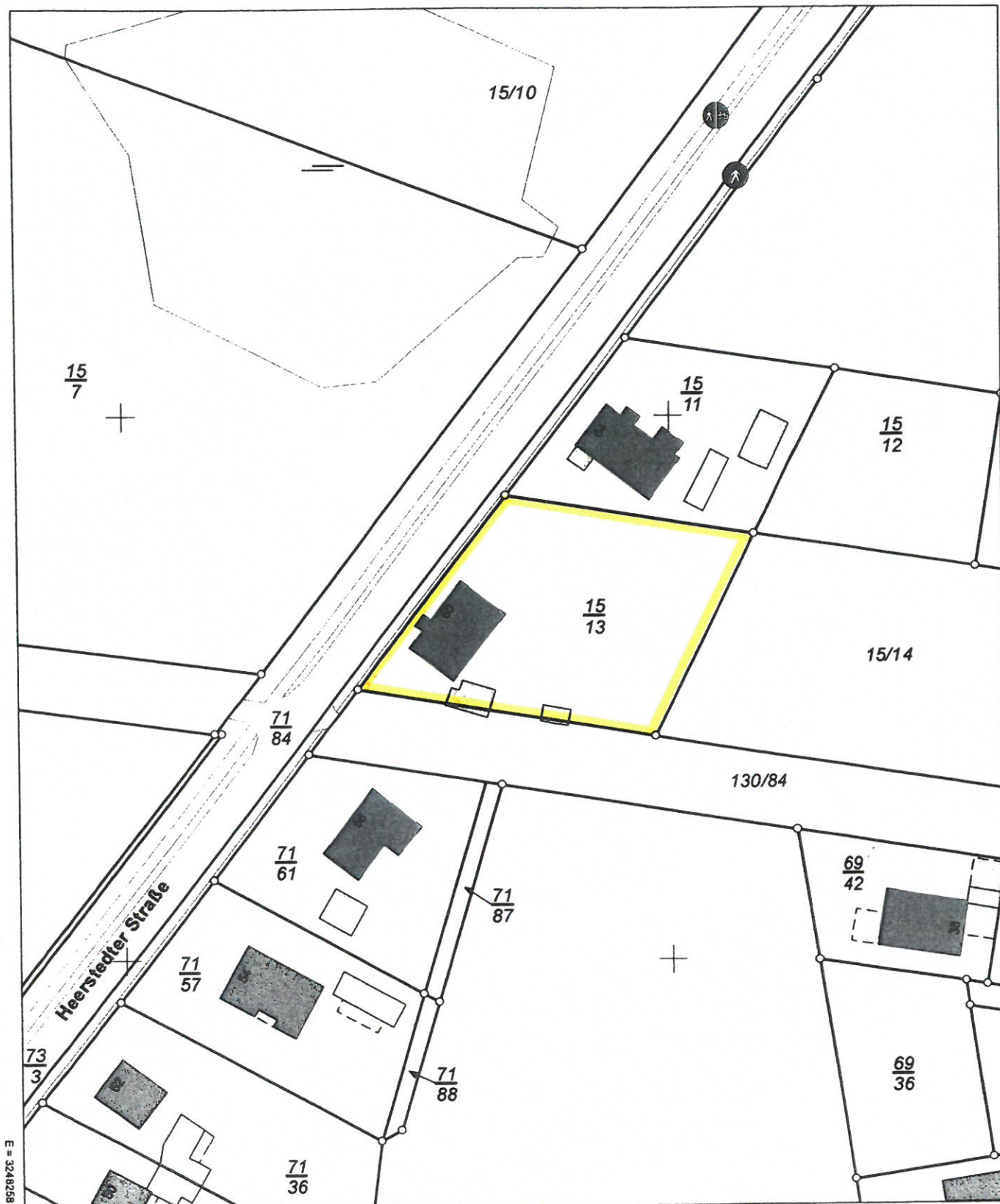
Gemeinde: Beverstedt  
Gemarkung: Westerbeverstedt  
Flur: 6 Flurstück: 15/13

## Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 24.04.2019

N = 5921974

E = 32482761



N = 5921754

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wesermünde - Stand: 20.04.2019  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

### Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 037-A443/2019

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.