

Christian Rupprecht

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Grundstückssachverständiger BDGS

Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17
27607 Geestland

Scheemdaer Str. 10
27721 Ritterhude

Telefon: 04292-517384
Internet: www.gutachtenkanzlei.com
eMail: cr@gutachtenkanzlei.com

Datum: 28.04.2025
Az.: 6453-3/2024

14 k 35/24

Kurzexposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

des im Wohnungsgrundbuch von Stotel, Blatt 1380 eingetragenen **30,600/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 27612 Loxstedt, Fasanenstr. 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 180 bezeichnet und dem Bodenabteil Nr. 28 im Dachgeschoss**

| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | Verkehrs-/Marktwert |
|------------------------------------|--------------------------------|
| 04.03.2025 | § 194 BauGB 14.000 € |



Zusammenfassung

Im 3. Obergeschoss gelegene 1- Zimmer Wohnung mit Balkon, rd. 39 m² Wohnfläche. Die zu bewertende Wohnung Nr. 180 wurde mit der Nachbarwohnung Nr. 179 zusammengelegt. Hierfür gibt es eine eigene Wertermittlung für die Wohnung Nr. 179. In diesem Gutachten werden die Rückbaukosten wermindernd berücksichtigt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | Fasanenstr. 9 27612 Loxstedt |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Stotel, Blatt 1380, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Stotel, Flur 5, Flurstück 138/2, Fläche 25163 m ² |

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Die zu bewertende Wohnung Nr. 180 wurde vom Eigentümer mit der Wohnung Nr. 179 zusammengelegt. Es ließen sich keine Hinweise auf die Legalität der durchgeführten Maßnahme finden. Hier ist zu berücksichtigen, dass dieser Zustand zurück gebaut werden muss (neue Trennwand zwischen den Wohnungen, neue Küche muss wieder hergestellt werden etc.).

1.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.

1.4 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus; 3-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend |
| Baujahr: | 1976 (gemäß Bauakte) |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 39 m ² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 174 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 158 kWh / (m ² * a) |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Außenansicht: | insgesamt Waschbeton |

1.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau, Fertigbauweise massiv |
|-------------------|----------------------------------|

| | |
|------------------------|---|
| Fundamente: | Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen |
| Keller: | Beton |
| Umfassungswände: | Plattenbauweise, Beton |
| Innenwände: | Plattenbauweise, Fertigteile |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) |

1.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage |
| Heizung: | Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2003 (gemäß Energieausweis), Warmwasser-Deckenheizung lt. Baubeschreibung sind auch die Balkone und Laubengänge an die zentrale Deckenheizung angeschlossen. |
| Lüftung: | einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

1.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Balkone Erschließung über Laubengänge |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung Lt. Baubeschreibung beheizte Balkone und Laubengänge, um Schnee und Glatteisbildung zu verhindern. |

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.5 Außenanlagen

1.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

1.6 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG

1.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung in Haus Nr. 9, im 3. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 180 bezeichnet und dem Bodenabteil Nr. 28 im Dachgeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung rd. 39 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Raum (ehemalige Küche), 1 Bad, Balkon
1 Bodenraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

1.6.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: Feuchtigkeitsschäden (durch Wasserschaden im Dachgeschoss, ablösende Tapeten, Schimmel in der Wohnung)

wirtschaftliche Wertminderungen: Rückbaukosten durch Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung

sonstige Besonderheiten: Wohnung wurde mit Nachbarwohnung Nr. 179 zusammengelegt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal;
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Es bestehen erhebliche Hausgeldrückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft

1.8 Beurteilung der Gesamtanlage

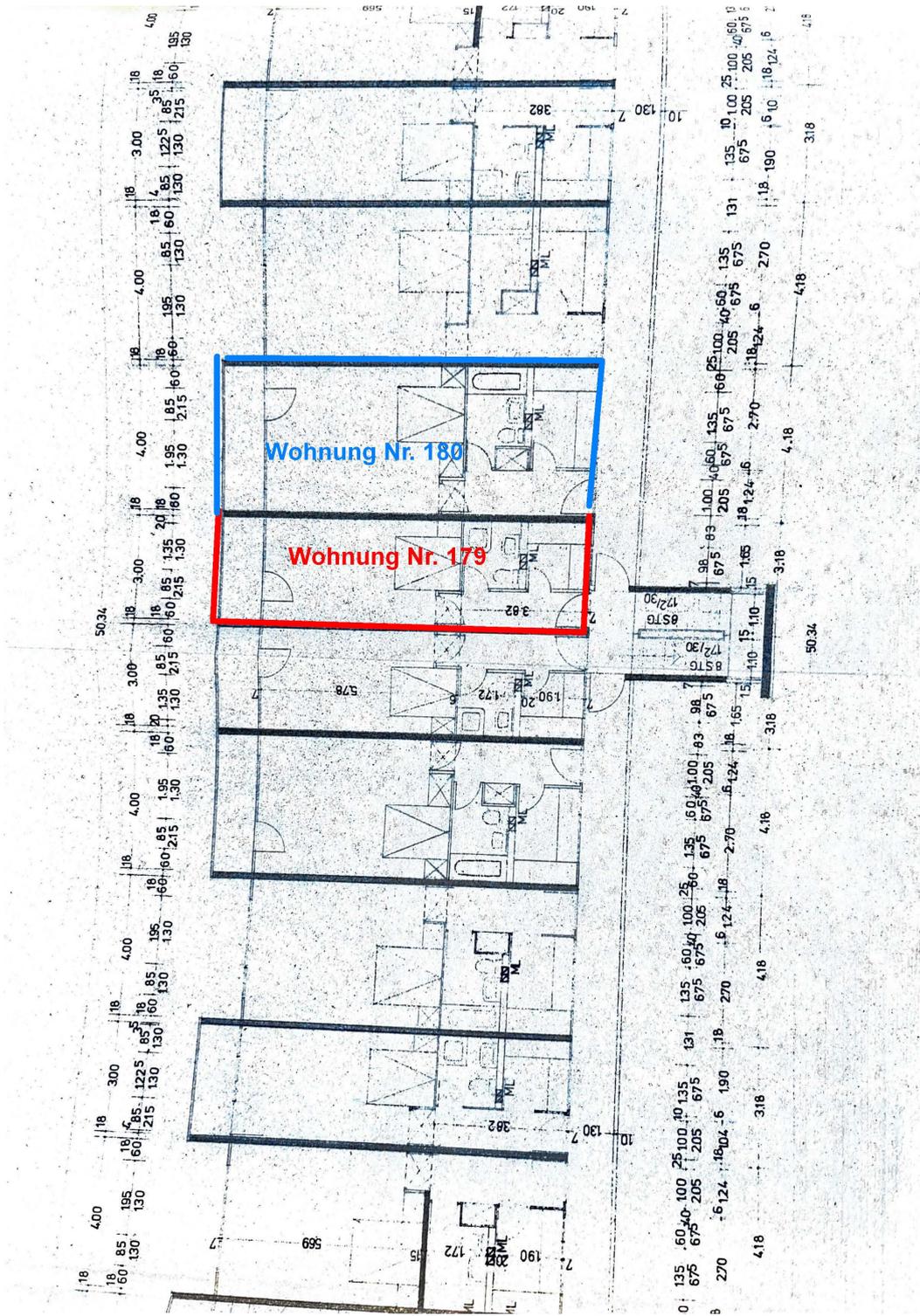
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand



Bild 2: Rückansicht mit Kennzeichnung des Sondereigentums



Bild 3: Vorderansicht mit Kennzeichnung des Sondereigentums



Bauzeichnung-Grundriss Wohnung