

Jörg Schmid

Von der Handelskammer Bremen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Amtsgericht Syke
Zwangsversteigerungsgericht
Hauptstr. 7
28857 Syke

35 K 41/24

Richtweg 14, 28195 Bremen

Telefon: (0421) 34 16 39

Fax: (0421) 34 16 38

Email: info@sv-jschmid.de

Internet: www.sv-jschmid.de

Bremen, 05. Juni 2025

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

für den 1/5 Miteigentumsanteil an dem mit einer Reihenhausezeile bebauten Grundstück in 28844 Weyhe, Richtweg 55, 55A, 55B, 55C, 55D, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Reihenendhaus (Richtweg 55 D) sowie Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen und einem Pkw-Stellplatz



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** (Reihenendhaus) wurde zum Stichtag 06.05.2025 ermittelt mit rd.

316.000,00 €.

<p><u>Landkreis/Gemeinde/Ort/Ortsteil:</u> Diepholz/Gemeinde Weyhe/OT Kirchweyhe</p> <p><u>Mietverhältnisse:</u> Unvermietet</p> <p><u>Zwangsverwaltung:</u> nein</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> 1.108 m²</p> <p><u>Aufteilung:</u> Das Grundstück ist mit einer Reihenhause- zeile, bestehend aus 5 zweigeschossigen Reihenhäusern, jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss, bebaut.</p> <p><u>Dach:</u> Satteldach</p> <p><u>Baujahr:</u> 2013 (gem. Bauakte)</p> <p><u>Miteigentumsanteil WE 5:</u> 1/5</p> <p><u>Sondereigentum</u> besteht an allen Räumen des im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeich- neten Reihenhauses mit der Haus-Nr. 55 D nebst Dachbodenraum.</p> <p><u>Sondernutzungsrechte</u> bestehen an Grund- stücksflächen und einem Pkw-Stellplatz (vgl. Anlage 2)</p> <p><u>Wohnfläche:</u> rd. 114 m²</p> <p><u>Raumaufteilung/Orientierung:</u> siehe Grundrisse (Anlage 3) und Wohnflä- chenberechnungen (Anlage 4)</p> <p>Die Daten für die Flächenberechnung wur- den vom Sachverständigen aus der Bauakte entnommen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Sachverständige keine Ge- währ.</p> <p><u>Heizung/Warmwasser:</u> Brennwert-Gaszentralheizung mit separa- tem 120-Liter-Warmwasserspeicher für Brauchwasseraufbereitung. Die Heizung ge- hört zum Sondereigentum.</p>	<p><u>Fenster:</u> Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung als Wärmeschutzverglasung. Im Dachge- schoss wurden zwei Velux-Fenster einge- baut.</p> <p><u>Sanitäre Installationen:</u> <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC mit Fenster: Wandhängendes WC (weiß) mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken (weiß) mit Warm- und Kaltwasser, Flachheizkörper installiert.</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Vollbad mit Fenster: Badewanne, Duschka- bine, Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, wandhängendes WC mit einge- bautem Spülkasten, beheizbarer Handtuch- halter</p> <p><u>Hausverwaltung/Hausgeld:</u> Informationen über die Beauftragung einer Hausverwaltung, Hausgeld oder eine In- standhaltungsrücklage liegen nicht vor.</p> <p><u>Bauschäden/Baumängel am Sondereigen- tum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Im Rahmen einer einfachen Inaugen- scheinnahme waren keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar.• Es besteht ein geringfügiger Renovie- rungsbedarf bezüglich der Wandbeklei- dungen.• Die Fensterscheibe im Gäste-WC wurde eingeschlagen.• Das Objekt ist nicht geräumt, sondern noch vollständig möbliert. Insbesondere befinden sich in einigen Räumen zahlrei- che Ausrüstungsgegenstände und Materie- alien zum Betrieb eines Chemielabors (Chromatographie, Spektroskopie), die zum Teil mit Gefahrenhinweisen versehen sind und somit u. U. Sondermüll darstellen könnten.• Arbeiten zur Gartenpflege sind erforder- lich.
--	--

Anlage 1: Flurkarte mit Kennzeichnung des Grundstücks



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Weyhe
Gemarkung: Kirchweyhe
Flur: 14 Flurstück: 159/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 06.01.2025
Aktualität der Daten 21.12.2024

15



N = 5870784

Maßstab 1:1000

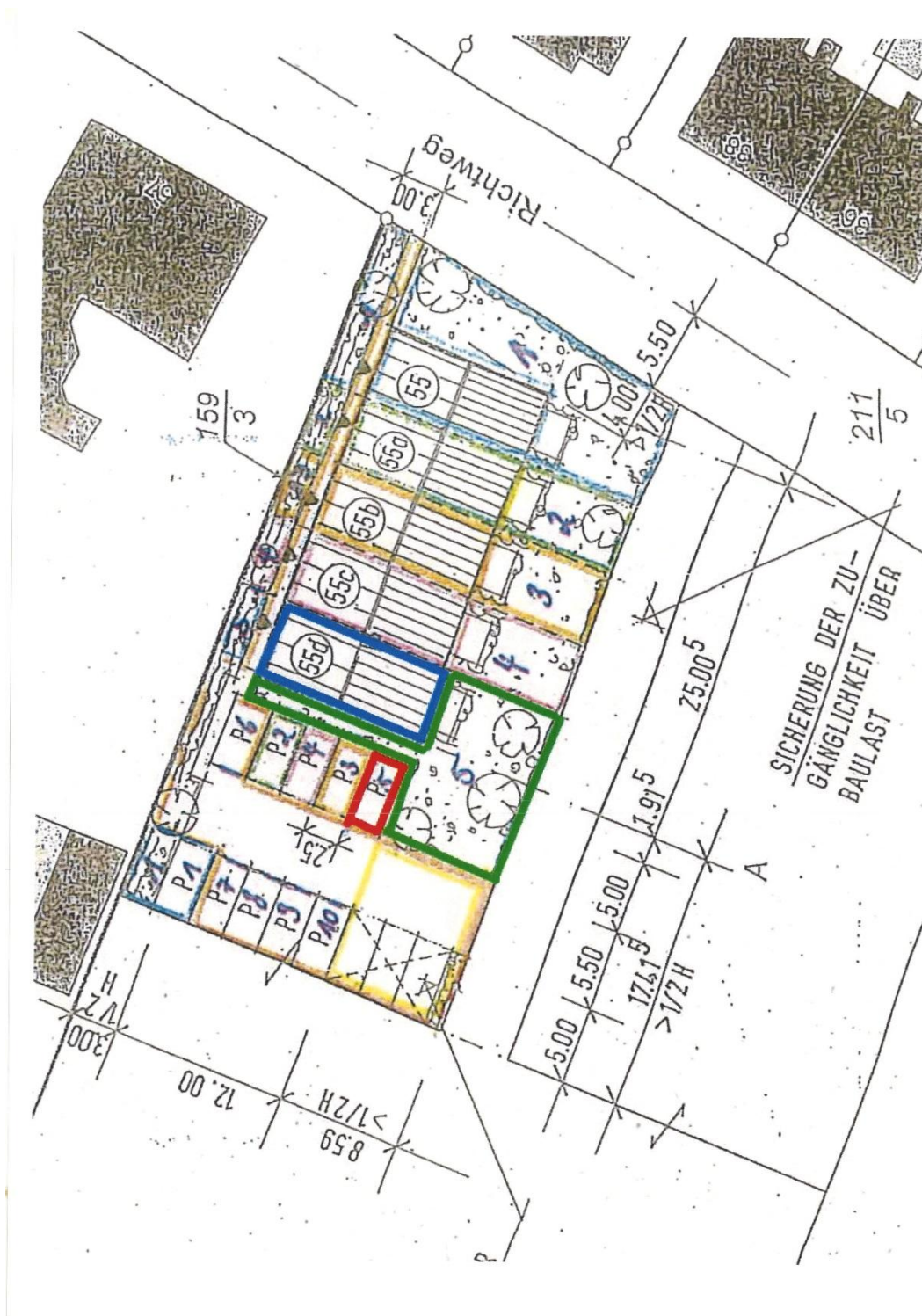
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Syke -
Schloßweide 37
28857 Syke

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweide 37
28857 Syke

Zeichen: A-5-2025

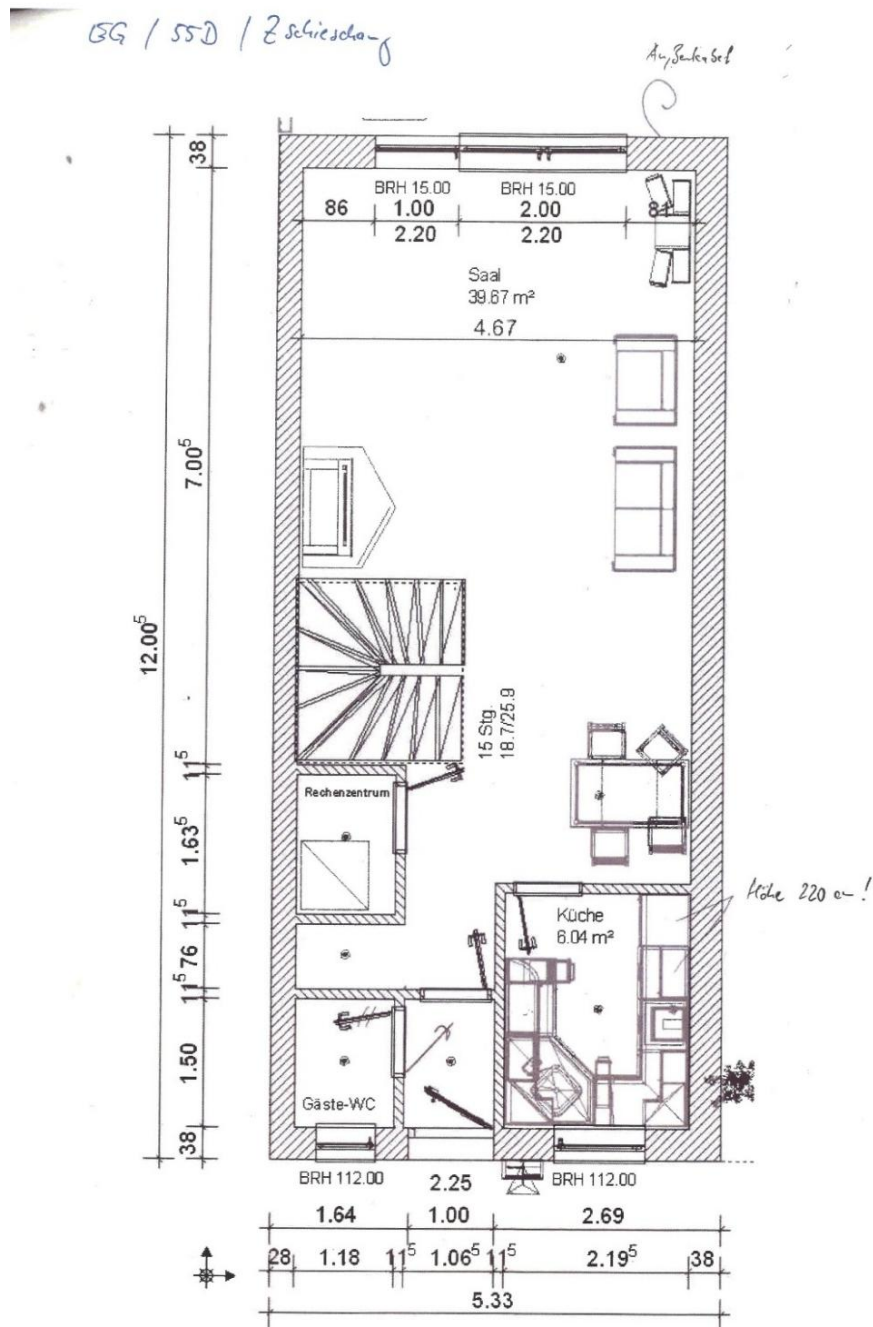
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte



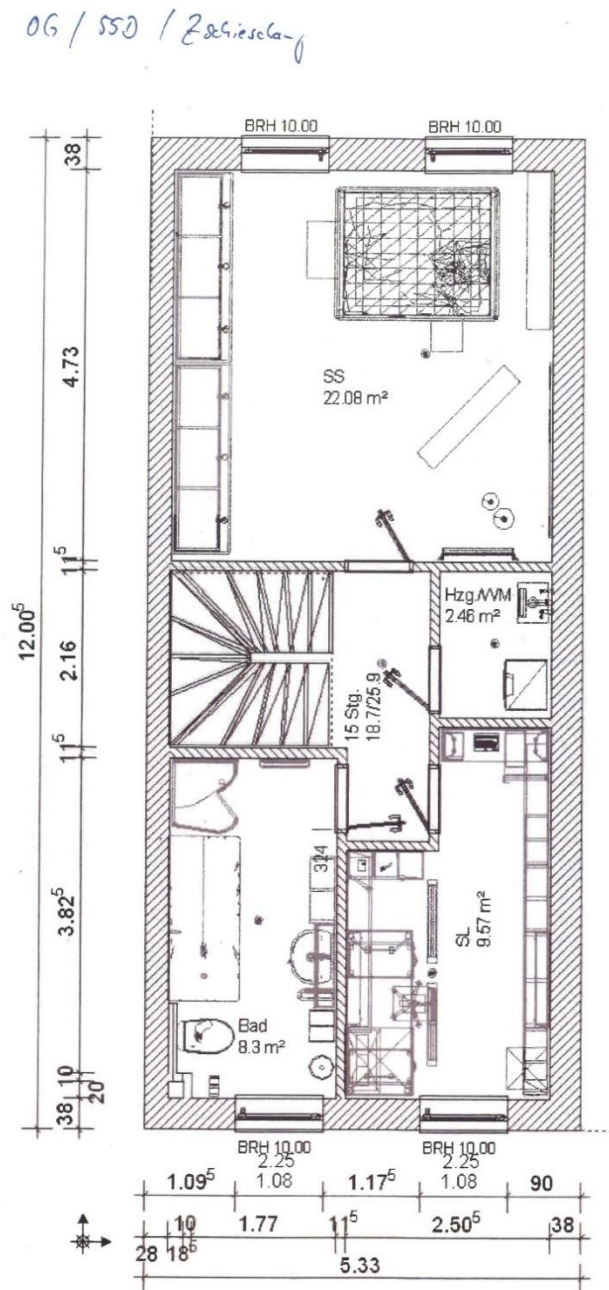
Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 5, Richtweg 55 D (blau markiert),
des Sondernutzungsrechts an dem Garten (grün markiert) und des Sondernutzungsrechts an
dem Pkw-Stellplatz P 5 (rot markiert)

Anlage 3: Grundrisse



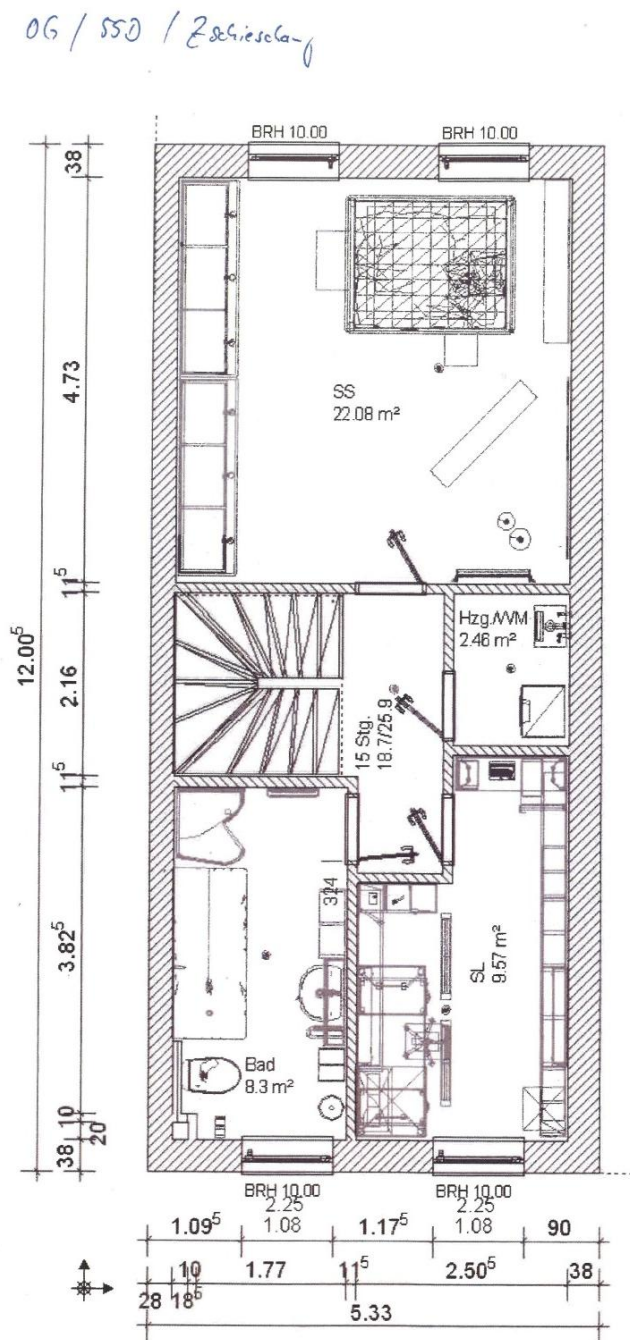
Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse



Obergeschoss

Anlage 3: Grundrisse



Dachgeschoss

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

WOHNFLÄCHEN (bezogen auf Reihenhaus 55c-55d)

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	4,625 * 4,74 + 2,62 * 2,25 + 3,375 * 2,50 + 2,005 * 1,125	38,51 qm
Kochnische	2,16 * 1,635	3,53 qm
WF	1,10 * 1,635	1,80 qm
WC	1,135 * 1,635	1,86 qm
Ga.	1,25 * 0,76	0,95 qm
Abst.	1,135 * 1,51	1,71 qm
		48,36 qm
abzügl. 3 % für Putz		1,45 qm
Wohnfläche Erdgeschoß		46,91 qm

Obergeschoss

Schlafen	4,625 * 4,74	21,92 qm
Ankleide	2,55 * 3,01 + 1,425 * 1,50	9,81 qm
Bad	1,96 * 4,135	8,11 qm
Flur	1,01 * 3,26 + 0,07 * 2,135	3,44 qm
Hzg.	1,425 * 1,76	2,51 qm
		45,79 qm
abzügl. 3 % für Putz		1,37 qm
Wohnfläche Obergeschoß		44,42 qm

Bauaufsicht
Landkreis Diepholz

Dachgeschoss

Kind	4,625 * 2,35 + 2,125 * 1,24 + 2,665 * 1,125 + 4,625 * 0,885 - 0,375 * 0,49	20,41 qm
Abst.	4,625 * 0,745	3,45 qm
		23,86 qm
abzügl. 3 % für Putz		0,72 qm
Wohnfläche Dachgeschoß		23,14 qm

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN REIHENHAUS 55c-55d

Erdgeschoss	46,91 qm
Obergeschoss	44,42 qm
Dachgeschoss	23,14 qm
Wohnfläche	114,47 qm