



Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. G 22-009

ländliches Einfamilienhaus in Ovelgönne

PLZ, Ort **26939 Ovelgönne**
Kreis Wesermarsch
Straße Friedrich-Rüder-Str. 48
Bundesland Niedersachsen
Kunde Amtsgericht Brake



Gutachter/in Jörg Wöhler
Objektbesichtigungstag 14.10.2022
Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag 14.10.2022
Qualitätsstichtag 14.10.2022

Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

255.000 EUR

23,7-fache Jahresrohertrag
2.340 EUR/m² WNFI.

23,0-fache Jahresrohertrag*
2.280 EUR/m² WNFI.*

*Vergleichsparameter ohne unrentierlichen Bodenwert bei einer Aufteilung rentierl. / unrentierl. von 56.040 EUR / 7.362 EUR

Das Gutachten wurde nach äußerem Anschein gefertigt. Es wurde kein Einlass gewährt!

Verwendungszweck

Gutachten im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Fazit

Vermietbarkeit des Objektes: gegeben
Verkäuflichkeit des Objektes: gegeben
Drittverwendbarkeit: gegeben

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Allgemeine Angaben

Wertdefinitionen

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch BauGB § 194 wie folgt definiert:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. %

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
§ 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden -gleich aus welchem Rechtsgrund- nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 " begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber die auf der 1. Seite vermerkte Anzahl an Ausfertigungen übergeben.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** sVerkehrswertermittlung von Grundstücken%oBundesanzeiger Verlag, Köln 2002
- [2] **Ross, Brachmann, Holzner:** sErmittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken%oTheodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [3] **Rössler, Langer, Simon, Kleiber:** sSchätzung und Ermittlung von Grundstückswerten%oHermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.) 1996
- [4] **Vogels:** sGrundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht%oBauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** sGrundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) . Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung%o
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Ovelgönne ist eine Gemeinde im Landkreis Wesermarsch in Niedersachsen. Die Gemeinde hat ca. 5.500 Einwohner und ist mit einer Fläche von rund 120 km² die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Wesermarsch. Sie ist stark von der Landwirtschaft geprägt und bezeichnet sich selbst als "Grüne Herz der Wesermarsch".

Die Gemeinde Ovelgönne liegt im Zentrum des Landkreises Wesermarsch und grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Jade, im Norden an die Gemeinde Stadland, im Osten an die Stadt Brake und im Süden an die Stadt Elsfleth (alle Landkreis Wesermarsch). Im Südwesten hat die Gemeinde eine Grenze mit der Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland. Ovelgönne liegt inmitten des flachen Marschlandes, nahezu frei von jeder Industrie, mit viel Weideland.

Ovelgönne ist in vier Gemarkungen unterteilt:

1. Großenmeer, 26,66 km²
2. Oldenbrok, 28,60 km²
3. Strückhausen, 64,41 km²
4. Ovelgönne, 4,14 km²

Ovelgönne liegt innerhalb des Städtevierecks Bremen, Oldenburg, Wilhelmshaven und Bremerhaven. Nach Bremen sind es ca. 50 km und nach Oldenburg 25 km. Die Kreisstadt Brake ist vom Zentrum Oldenbrok - Mittelort lediglich 6,5 km entfernt.

Ovelgönne wird durchzogen von der B 211, die eine schnelle Verbindung zur nahe gelegenen Stadt Oldenburg (Oldb) ermöglicht. Derzeit befindet sich ein Neubau der B 211 in Bau. Es soll eine optimierte Anbindung des Braker Hafens und des Ovelgönner Gewerbegebietes Logemannsdeich erreicht werden. Des Weiteren sollen die Ortsteile Popkenhöhe und Oldenbrok-Mittelort verkehrlich entlastet werden. Über den nördlich von Ovelgönne gelegenen und ausschließlich für den motorisierten Verkehr zugelassenen Wesertunnel besteht seit Januar 2004 eine Verbindung nach Bremerhaven beziehungsweise Bremen und eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 27). Mit dem geplanten Bau der A 20 bekäme Ovelgönne einen direkteren Anschluss an das deutsche Autobahnnetz.

Erläuterungen zur Mikrolage

Friedrich-Rüder-Straße

Das Bewertungsobjekt liegt an der Friedrich-Rüder-Straße zwischen Rüdershausen und dem Ortsteil Oldenbrok - Bahnhof. Die Bahnstrecke existiert nicht mehr und der ehemalige Bahndamm wird nun von Wanderern und Reitern genutzt. Es handelt sich um eine Außenbereichslage westlich außerhalb des Ortes Oldenbrok. Es liegt ca. 5,5 km westlich vom Ortsmittelpunkt Oldenbrok und des einzigen Nahversorgers im Ort. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe und ländliches Wohnen. Das Grundstück ist zum Teil erschlossen. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten wesentliche Teile lediglich von außen in Augenschein genommen werden. Mir wurde kein Einlass gewährt. Rückschlüsse auf den Gebäudezustand im Inneren sind nahezu unmöglich. Es kann hier lediglich vom äußeren Gesamteindruck auf den Zustand geschlossen werden.

Es wurden nur wenige Fotos des Außenbereichs gefertigt. Grundrisszeichnungen liegen lediglich aus den Bauvorlagen des Landkreises Wesermarsch vor. Es sind ggf. auch deutliche Abweichungen möglich. Die Gutachtererstattung erfolgt ausschließlich nach äußerem Eindruck.

Teilnehmer am Ortstermin:
Jörg Wöhler (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Erläuterungen zum Grundstück

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einer Baulandfläche und einer angrenzenden Brachlandfläche. Die Baulandfläche ist etwa 1.870 m² groß. Die angrenzende Grünlandfläche (Brachland) ist etwa 3.680 m² groß.

Erläuterungen zum Gebäude

Das Grundstück ist bebaut mit einem ländlichen Wohnhaus (Einfamilienhaus) an das ein Garagen- u. Stallgebäude über einen Verbindungsbau (Flur) angeschlossen ist. Auf dem Grundstück befinden sich weitere bauliche Anlagen (Hühnerstall, Geräteschuppen, etc.).

Wohnhaus

Im Erdgeschoss befindet sich gemäß Darstellung in den Bauvorlagen eine klassische Aufteilung aus Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Flur/Treppenhaus, später erweitert um einen Windfang bzw. Wintergarten mit Freisitz und Treppe zum Garten. Ein Zwischenbau zum Nebengebäude mit Stall und kleiner Garage ist ebenfalls vorhanden. Im Dachgeschoss sind die Schlafzimmer und ein Bad untergebracht. Es ist zu erwarten, dass die Grundrisse sich im Laufe der Jahre durch Umbauarbeiten und Modernisierungen verändert und an heutige Anforderungen angepasst haben. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist hier jedoch keine Aussage möglich. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Es liegen keine Angaben zu Alter und Zustand vor. Auf einen gesonderten Wertansatz für das Zubehör wird in diesem Fall verzichtet.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Pflasterflächen, etc.. In den Außenanlagen berücksichtigt und nicht gesondert aufgeführt sind auf dem Bewertungsgrundstück noch ein Hühnerstall sowie Geräteschuppen.

Unterhaltungszustand

Hier handelt es sich um ein eigengenutztes ländliches Wohnhaus. Der Hof und das Grundstück machen einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Ein Instandhaltungsstau ist zu erwarten. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird nach äußerem Eindruck auf den Gesamtzustand geschlossen. Es wird ein pauschaler Abzug für Sofortmaßnahmen und zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus in Höhe von 10.000,- Euro in Abzug gebracht.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor. Es wird ein einfacher, mäßiger Wärmeschutz unterstellt.

Vermietungssituation

Das Objekt ist derzeit augenscheinlich eigengenutzt. Es liegen somit keine Angaben zur Miete vor.

Wohnflächen / Nutzflächen / BGF

Die Flächenangaben wurden aus den auszugsweise vorliegenden Bauvorlagen bzw. der Liegenschaftskarte überschlägig abgeleitet. Die BGF wurde ebenfalls aus den Bauvorlagen abgeleitet bzw. plausibilisiert. Die tatsächlichen Flächengrößen und Grundrisse können abweichen, sind jedoch hinreichend genau für die Zwecke der Wertermittlung.

Bauplanungsrechtliche Situation - § 35 BauGB

Für das Bewertungsgrundstück existiert lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde Oldenbrok kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Situation für das ländliche Wohnhaus an der Straße wird hier nach § 35 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich - beurteilt. Bei dem vorhandenen Gebäude wird die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB unterstellt. Die Frage der Neubebauung des Grundstücks ist zuverlässig nur im Wege einer Bauvoranfrage zu klären.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus liegt auszugsweise vor.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Wohnhaus

Gebäudeart	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1963
Ausstattungsstufe	Einfach bis mittel (2-3)
Gebäudemaß	252 m ² BGF

2 Baubeschreibung für Anbau - Garage/Stall

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr	1963
Ausstattungsstufe	Einfach bis mittel (2-3)
Gebäudemaß	89 m ² BGF

Grundbuch

Auszug vom: 15.08.2022
Amtsgericht: Brake
Grundbuch von: Ovelgönne

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	3705	2	Strückhausen	9	83/87	5.549,00

Gesamtfläche 5.549,00
davon zu bewerten 5.549,00

Abteilung I, Eigentümer
Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/3705	3	2	83/87	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (6 K 3/22).	verfahrensbedingt wertneutral	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Letzte Änderung am 04.05.2022

Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten

Erläuterungen zu Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Wesermarsch vom 16.11.2022 (Frau Exner) sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Angaben oder Anhaltspunkte für weitere, außerhalb des Grundbuches vorliegende wertmindernde Lasten und Beschränkungen liegen nicht vor.

§ 15 Pfandbriefgesetz (Versicherungspflicht)

Aus den vorliegenden Unterlagen (Kompass Naturgefahren Niedersachsen) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung wurden nach Art und Lage des Objektes keine erheblichen Schadenrisiken in Bezug auf Naturgefahren (wie z.B. Hochwasser, Sturm/Hagel, Blitz/Überspannung und Erdbeben) erkannt. Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch in einem, in Bezug auf Starkregenereignisse, sehr gefährdetem Gebiet.

Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Ovelgönne vom 14.11.2022 (Herr Blankenburg) sind Rückstände aus der Grundsteuer in Höhe von 112,61 Euro zu verzeichnen. Erschließungsbeiträge stehen nicht aus.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

- Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch oder einer anderen vergleichbaren Datenbank aufgeführt.
- Es gibt hier keine Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf dem vorgenannten Grundstück.
- Der Standort liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes.

Es liegen keine Hinweise auf weitere Wertbeeinflussungen vor.

Bodenwert

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

BauGB § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswert

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwert

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragwertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene baulicher Anlagen auf einem

Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	1.868	30,00					Ja	56.040
2	Landwirtsch. Brachland	3.681	2,00					Nein	7.362

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile)	56.040
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	7.362

BODENWERT (gesamt) 63.402

Entspricht 22% des Ertragswertes (MWT)

Erläuterungen zum Bodenwert

Wohnbauland

Lt. Bodenrichtwertkarte Niedersachsen (Stand 01.01.2022) wird im Bereich des Bewertungsobjektes für Bauland im Außenbereich ein Bodenrichtwert von 30,- "/m² mit dem Merkmal Wohnbaufläche (Außenbereich) ausgewiesen. Der Richtwertansatz ist üblicherweise für eine Grundstückfläche von 1.500 m² Größe in Ansatz zu bringen. Der Anteil der Wohnbaufläche an dem Grundstück ist mit ca. 1.868 m² nur unwesentlich größer. Hier wird der Bodenrichtwert für das Wohnbauland unverändert in Ansatz gebracht.

Brachland

Lt. Bodenrichtwertkarte Niedersachsen (Stand 01.01.2022) wird im Bereich des Bewertungsobjektes für Landwirtschaftliche Flächen je nach Bodenqualität eine Spanne von 0,65 "/m² Grünland bis zu - für die Bodenart Lehm und Ton - ein Bodenrichtwert von 3,00 "/m² ausgewiesen. Für die Brachlandfläche wird ein mittlerer Ansatz als Abrundungsfläche / Gartenland in die Bewertung eingestellt.

Sachwert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) 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. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1963	70	30	252,00 m² BGF	1.194	17,00	Linear	57,15	150.848
2	Anbau - Garage/Stall	1	1963	70	30	89,00 m² BGF	374	12,00	Linear	57,15	15.974

Σ 166.822

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2022 = 1,6760; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2022 = 1,7190

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	166.822
+ Zeitwert der Außenanlagen	7,00% 11.677
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	178.499
+ Bodenwert	56.040
Vorläufiger Sachwert	234.539
± Marktanpassung	10,00% 23.453
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	257.992
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	7.362
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Abschlag für Sofortmaßnahmen, Instandhaltungsstau, etc.	10.000
SACHWERT	255.354

Erläuterungen zum Sachwert

Tatsächliche Herstellungskosten

Die tatsächlichen Herstellungskosten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.

Herstellungskosten gemäß NHK

Für die einzelnen Gebäude Wohnhaus und Garage / Stall werden die Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Objektes wird mit 70 Jahren angenommen. Sie liegt damit im oberen Bereich der üblichen Spanne der Erfahrungssätze für Nutzungsdauern baulicher Anlagen. Bandbreite Wohnhäuser: 25 bis 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die rechnerische Restnutzungsdauer des Objektes würde ca. 21 Jahre betragen. Durch Erweiterungen und Modernisierungen in der Vergangenheit wird sich die Restnutzungsdauer verlängern. Aufgrund der Ausstattung und des Zustands wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das Wohnhaus sowie die Garage mit Stall in Ansatz gebracht.

Außenanlagen

Die gemäß BKI für das Objekt im Durchschnitt anzusetzenden Kosten für Außenanlagen in Höhe von ca. 7,0 % des Herstellungswertes werden der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die gemäß NHK für das Objekt im Durchschnitt anzusetzenden Kosten für Baunebenkosten in Höhe von ca. 17,0 % des Herstellungswertes (Wohnen) und 12 % des Herstellungswertes für die Garage mit Stall werden als angemessen erachtet und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Marktanpassung

Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wesermarsch werden vom Gutachterausschuss Oldenburg in den Marktdaten für 2022 Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert) ausgewiesen. In der zweiten Hälfte des Jahres ist derzeit eine Stagnation bzw. ein Rückgang zu den Höchstwerten (aus Ende 2021 bzw. Anfang 2022) zu verzeichnen. Der Sachwertfaktor wird mit 1,1 als angemessen angenommen und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Faktor ist etwas über dem Faktor von 2021 jedoch unterhalb des mittlerweile überzogenen Höchstwertes aus der Veröffentlichung für 2022.

Abzug für Restfertigstellungskosten, Baumängel und Schäden

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den üblichen Unterhaltungszustand. Baumängel und Schäden sowie Restarbeiten werden hier nicht berücksichtigt. Da der Zustand des Hauses von innen nicht bekannt ist, wird hier ein pauschaler durchschnittlich zu erwartender Abschlag in Höhe von 10.000,- Euro in Ansatz gebracht. Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

Hinweis: Der tatsächliche Zustand kann hier deutlich vom angesetzten durchschnittlichen Zustand abweichen!

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 - Wohnhaus

Gebäudetyp	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	713 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	713 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,6760 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.194 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,8100 (Stand: BKI 2022)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	967 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 - Anbau - Garage/Stall

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	218 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	218 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7190 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	374 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,8100 (Stand: BKI 2022)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	302 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ertragswert

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Nutzung / Beschreibung	Jahre		
w	1	Wohnhaus	30	1,60	1	109,00	--	7,50	9.810	817
w	2	Anbau - Garage / Stall	30	1,60	1		--	80,00	960	80
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 1,60	Σ 2	Σ 109,00			Σ 10.770	Σ 897

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges		Summe
			EUR/m ²	% HK*	EUR	% RoE		EUR/m ²	% RoE	
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnhaus	12,00	0,37	250,00	2,54	2,00			17,88
w	2	Anbau - Garage / Stall	50,00	0,13	35,00	3,64	2,00			10,93

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 17,27

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
w	1	Wohnhaus	9.810	1.755	8.055	817	7.238	23,6788	171.387
w	2	Anbau - Garage / Stall	960	105	855	80	775	23,6788	18.351
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 10.770	Σ 1.860	Σ 8.910	Σ 897	Σ 8.013		Σ 189.738

Ertragswert der baulichen Anlagen	189.738
Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	56.040
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	245.778
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	7.362
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)	10.000
<hr/>	
ERTRAGSWERT	243.140

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Wohnhaus	109	9.810		
2	Anbau - Garage/Stall		960		
		Σ 109	Σ 10.770	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)	109
Gesamtrohertrag (EUR)	10.770

Erläuterungen zum Ertragswert

Durchschnittliche Bestandsmieten

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die Eigentümer offensichtlich selbst genutzt. Angaben zur Miethöhe liegen somit nicht vor.

Durchschnittliche Wohnungsmieten gem. Internetrecherche

Ovelgönne --*

* kein Angebot

Durchschnittliche Wohnungsmieten gem. Internetrecherche

Ovelgönne 7,20 "/m² Wfl. (bis 120 m²)

Immowelt 2021

* derzeit kein Angebot im Umkreis.

Einfacher Mietspiegel (Landkreis Wesermarsch 2022)

Ovelgönne 4,91 "/m² Wfl. (2/3 - Spanne 3,67 . 6,93)*

* Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wesermarsch Stand 24. Juni 2022

Nachhaltig erzielbare Miete Wohnen

Das Bewertungsobjekt verfügt mit seiner Wohnfläche von insgesamt ca. 109 m² über eine vergleichsweise kleine Wohnungsgröße. Für die Wohnung wird aufgrund der Lage und des Zustands ein Mietzins von 7,50 "/m² als angemessen in Ansatz gebracht.

Nachhaltig erzielbare Miete Stall/Garage

Für den Zwischenbau, die kleine Garage und den Stall wird ein pauschaler Mietansatz in Höhe von 80,- Euro als angemessen angesehen und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung (Wohnen)

Üblicherweise sind für Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit einfachem Standard und Herstellungskosten über 1.000,- "/m² Wfl. Instandhaltungskosten von 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten anzusetzen. Absolute Untergrenze 7,50 "/m² Wfl. Für das Bewertungsobjekt werden 12,00 "/m² Wfl. als angemessen eingeschätzt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie liegen mit 0,37 % der Herstellungskosten leicht unterhalb der Spanne und sind vor allem mit der Größe, dem Zuschnitt (Wohnfläche/BGF) und der Ausstattung zu begründen.

Instandhaltung (Nebengebäude)

Für gewerbliche Gebäude mit einfachem Standard wird hier ein pauschaler Ansatz in Höhe von 50,00 Euro als angemessen in Ansatz gebracht.

Verwaltung

Erfahrungsgemäß sind für Wohnobjekte und Nebengebäude pauschale Verwaltungskosten in Höhe von 250,00 Euro (Wohnen) und 35,00 Euro (Nebengebäude) anzusetzen.

Mietausfallwagnis

Für Wohnobjekte ist in der Regel ein Mietausfallwagnis von mindestens 2,0 % des Jahresrohertrags anzusetzen. Für gewerblich genutzte Objekte in der Regel darüber. Für das ländliche Wohnhaus erscheint ein Ansatz in Höhe von 2,0 % für das Bewertungsobjekt angemessen.

Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg nennt für den Landkreis Wesermarsch, für Ein- und Zweifamilienhäuser keinen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz. Hilfsweise wird der Zinssatz für vergleichbare Lagen angrenzender Landkreise in die Bewertung eingestellt. Für das Bewertungsobjekt in Ovelgönne erscheint ein Liegenschaftszins in Höhe von 1,6 % angemessen und wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	63.402
	Sachwert	255.354
	Ertragswert	243.140
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	255.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.340
	x-fache Jahresmiete	23,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,22%
	Nettorendite (ReE/x)	3,49%
Vergleichsparameter bez. auf lastenfreie Werte ohne unrentierliche Flächen	EUR/m ² WNFI.	2.280
	x-fache Jahresmiete	23,00
	Bruttorendite (RoE/x)	4,34%
Mietfläche	Wohnfläche	109m ²
	Nutzfläche	
	Σ	109m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.770
	Jahresreinertrag	8.910
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	1,60%
	Gewerbe i.D.	1,60%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,27%
	Gewerbe i.D.	17,27%

Erstellt am: 03.12.2022

Jörg Wöhler

Erläuterungen zum Endergebnis

Verfahrenswahl (Sachwert)

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert in der Regel vom Sachwert abgeleitet. Dieses gilt insbesondere dann, wenn das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und bei gewöhnlicher Marktentwicklung nach den Umständen des Einzelfalls vorausgesetzt werden kann, dass das Objekt von potenziellen Nutzern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird. Das Bewertungsobjekt ist für die Eigennutzung geeignet und wird zur Eigennutzung nachgefragt werden. Der Verkehrswert wird am Sachwert orientiert. Der Ertragswert bestätigt das Ergebnis der Sachwertermittlung.

Drittverwendungsfähigkeit (Wohnen)

Wegen seiner derzeitigen Gestaltung und Ausstattung als Einfamilienhaus ist zu erwarten, dass das Objekt auch weiterhin vorwiegend als solches nachgefragt wird. Aufgrund der Gestaltung des Objektes werden eine Nachfrage und ein ausreichend großer potenzieller Nutzer- und Käuferkreis vermutlich dauerhaft gegeben sein. Eine Drittverwendbarkeit wird somit gesehen.

Zusätzliche Angaben:

a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt.

b) Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters gem. WEG?

Kein Verwalter gem. WEG vorhanden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es ist kein Gewerbebetrieb bekannt.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden...?

Es ist Zubehör in Form einer Photovoltaikanlage vorhanden. Es liegen keine gesicherten Angaben zu Alter und Leistung der Anlage vor. Für die Anlage werden keine gesonderten Ansätze in die Bewertung eingestellt.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Es besteht derzeit kein Verdacht auf Hausschwamm. Durch die fehlende Besichtigung kann ein Schwammbefall jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Es sind keine Baulasten bzw. behördliche Beschränkungen, etc. bekannt.

g) Liegt ein Energiepass vor ?

Ein Energiepass konnte nicht ermittelt werden.

Das Baujahr für das Objekt ist um ca. 1963 (spätere Erweiterungen).

Hinweis Vorlast:

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Ovelgönne vom 14.11.2022 (Herr Blankenburg) sind Rückstände aus der Grundsteuer in Höhe von 112,61 Euro zu verzeichnen. Erschließungsbeiträge stehen nicht aus.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auszug aus den Bauvorlagen	vorhanden	
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Nds.	vorhanden	
Auszug aus der Liegenschaftskarte	vorhanden	
Feststellungen im Ortstermin	vorhanden	
Grundbuchauszug	vorhanden	
Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses	vorhanden	





Liegenschaftskarte



Luftbild



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.11.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Friedrich-Rüder-Straße 48, 26939 Ovelgönne, Kreis Wesermarsch - Rüdershausen
Gemarkung: 0927 (Strückhausen), Flurnummer: 9, Flurstück: 83/87

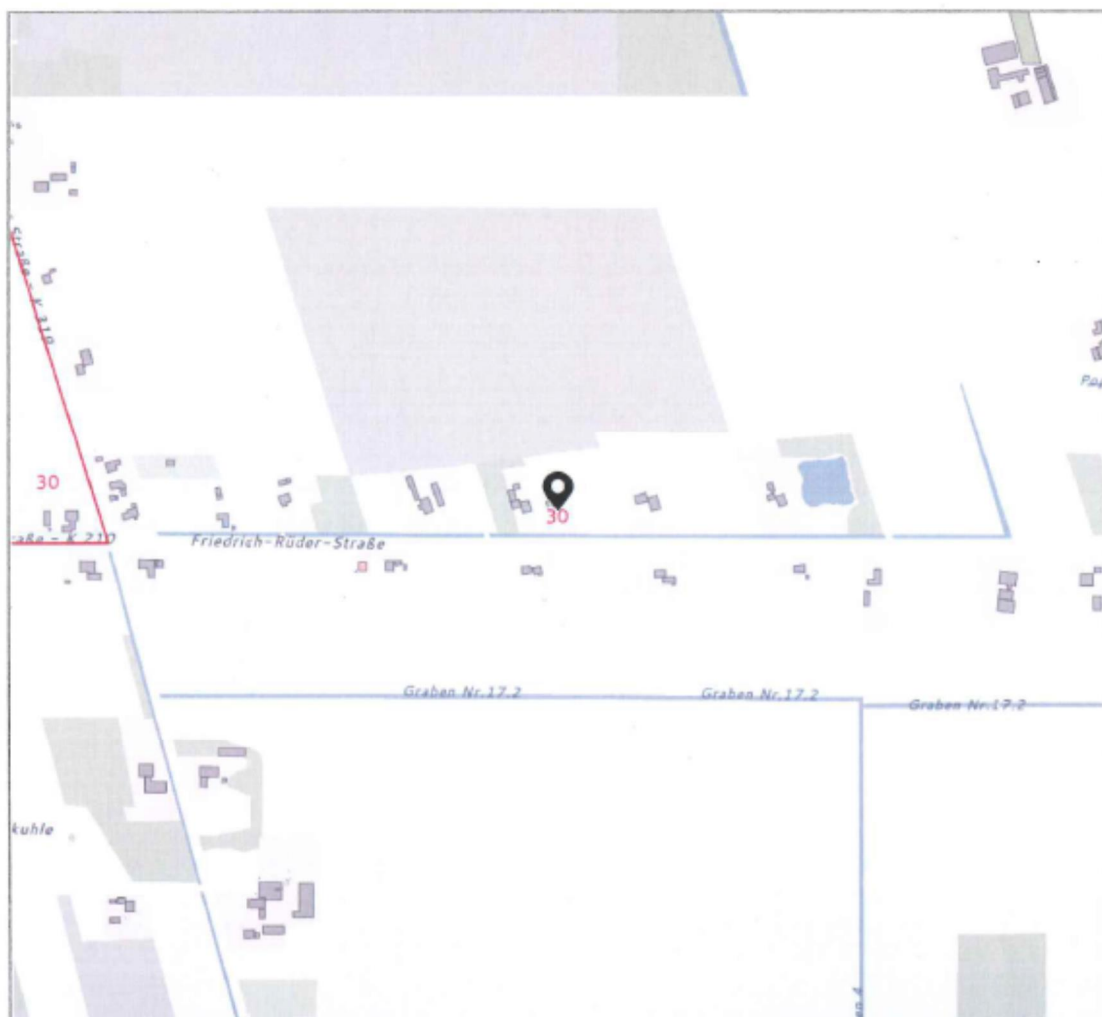
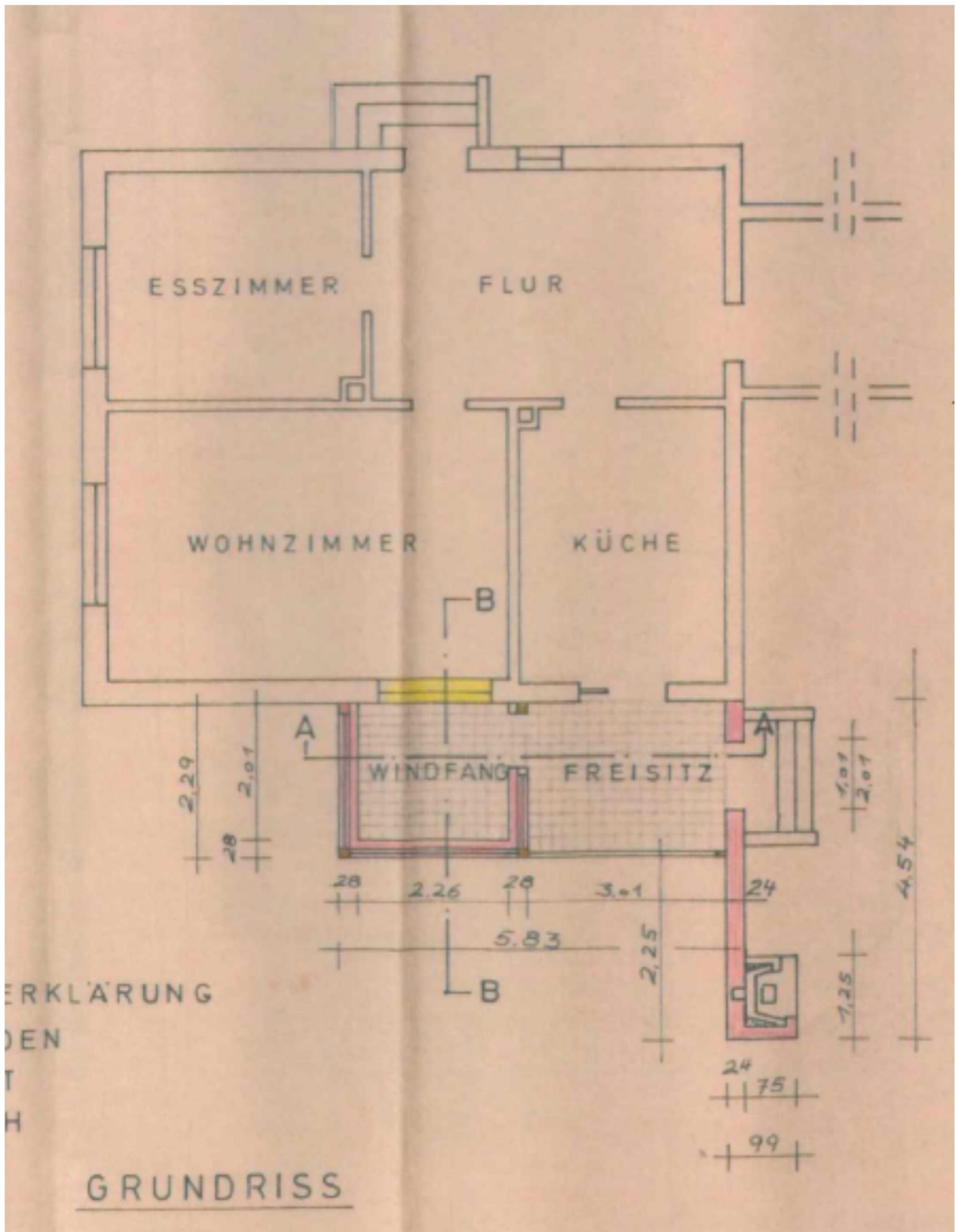
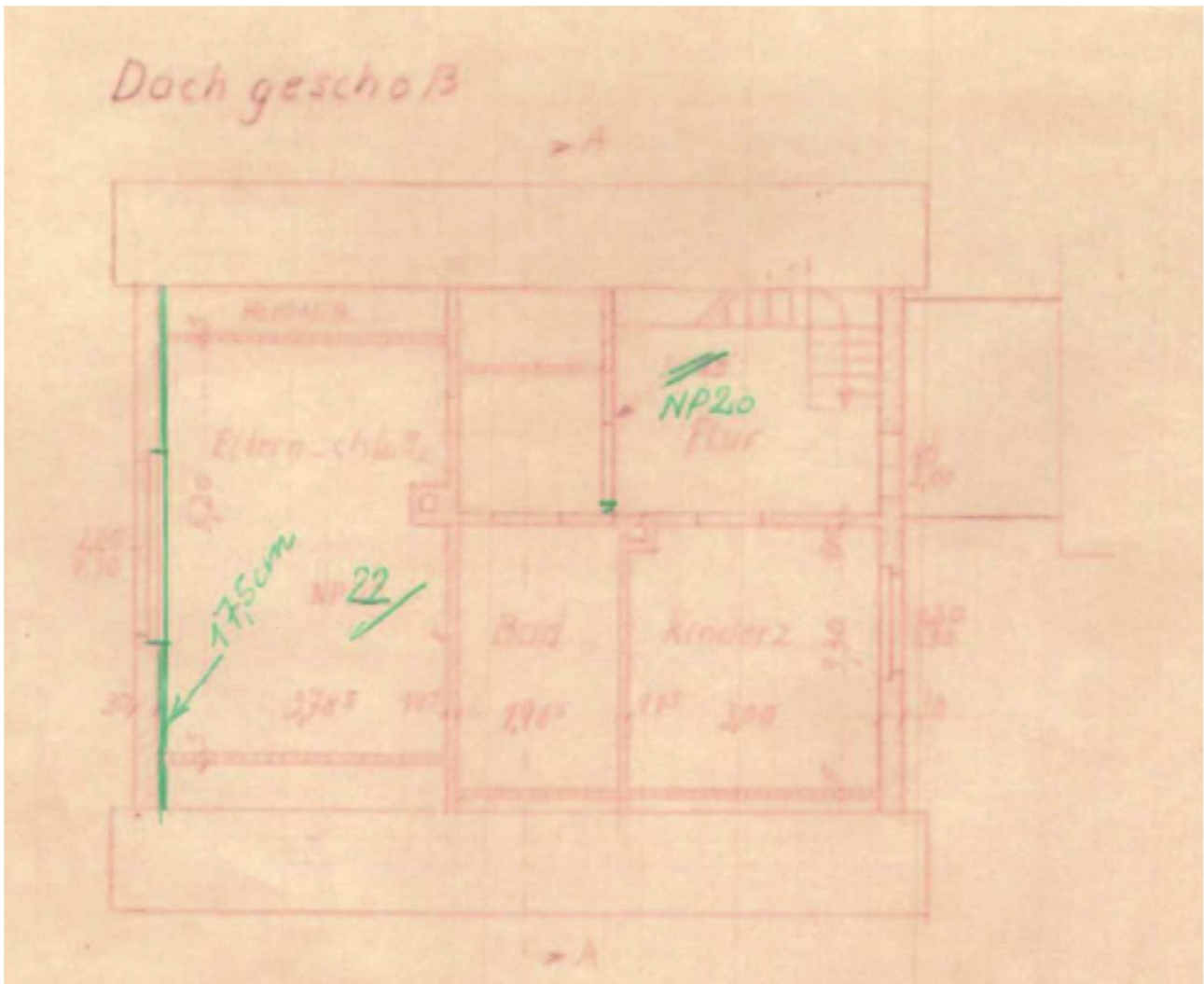


Abbildung nicht maßstabsgetreu

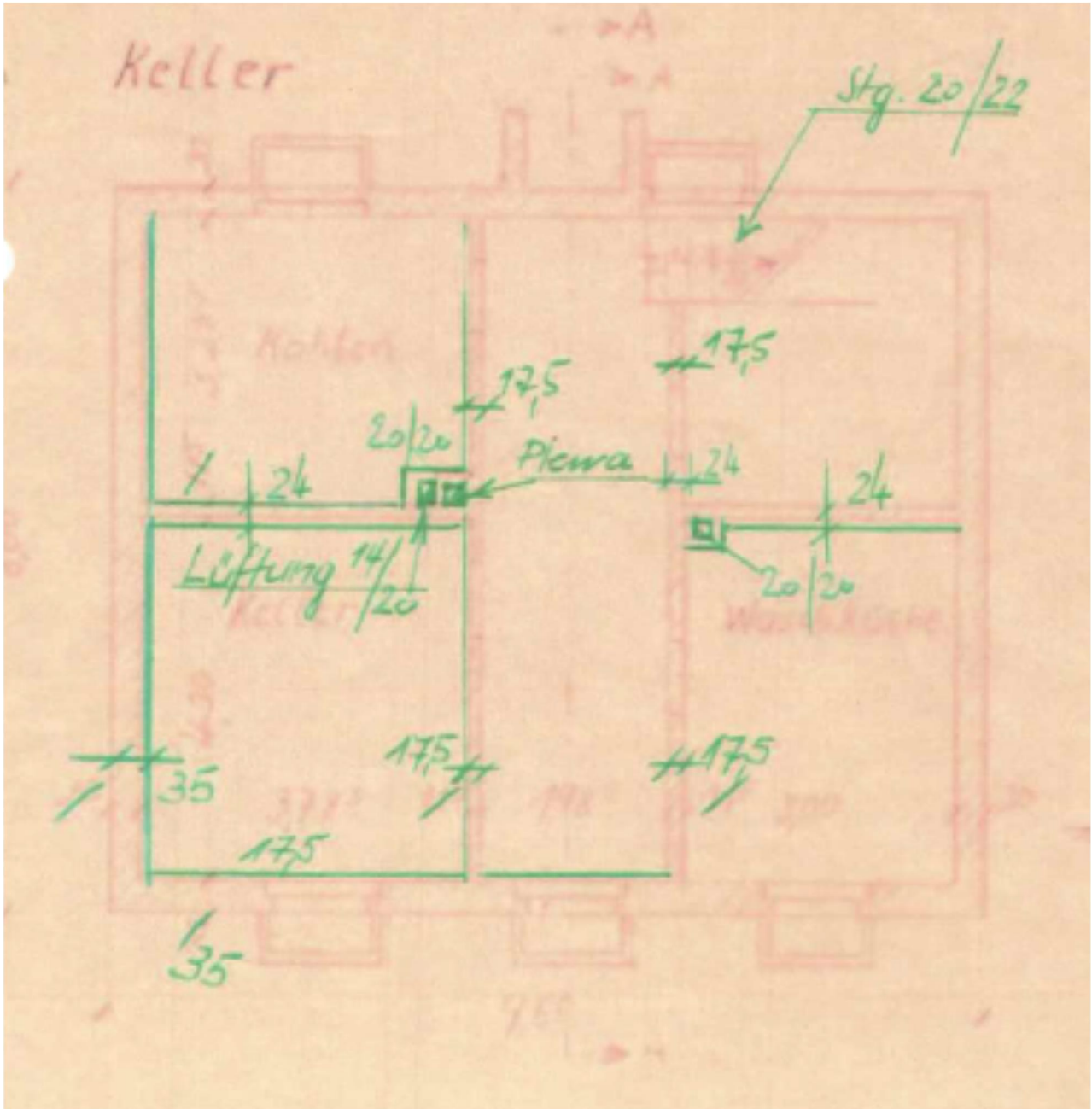
© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



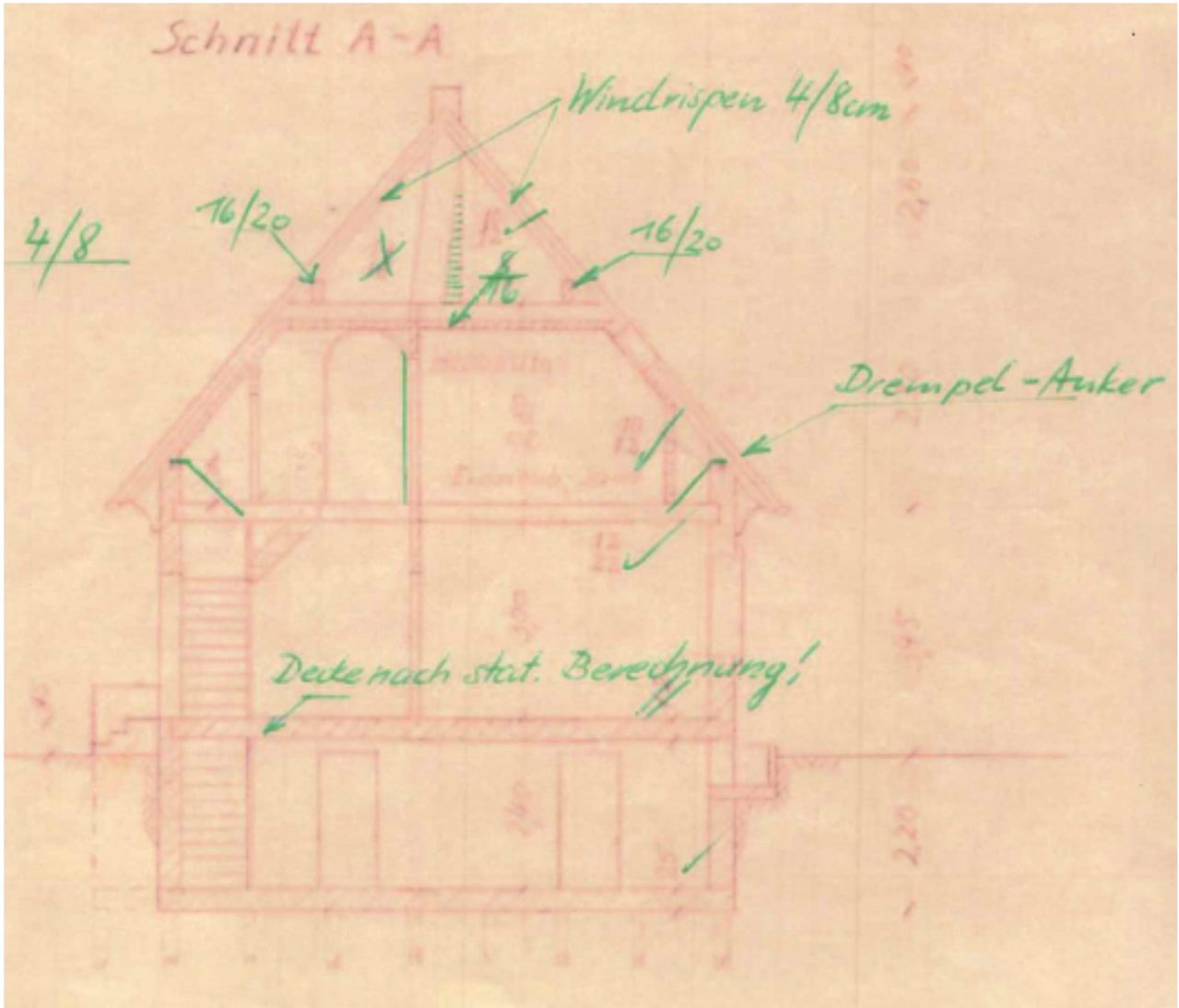
Erdgeschoss



Dachgeschoss



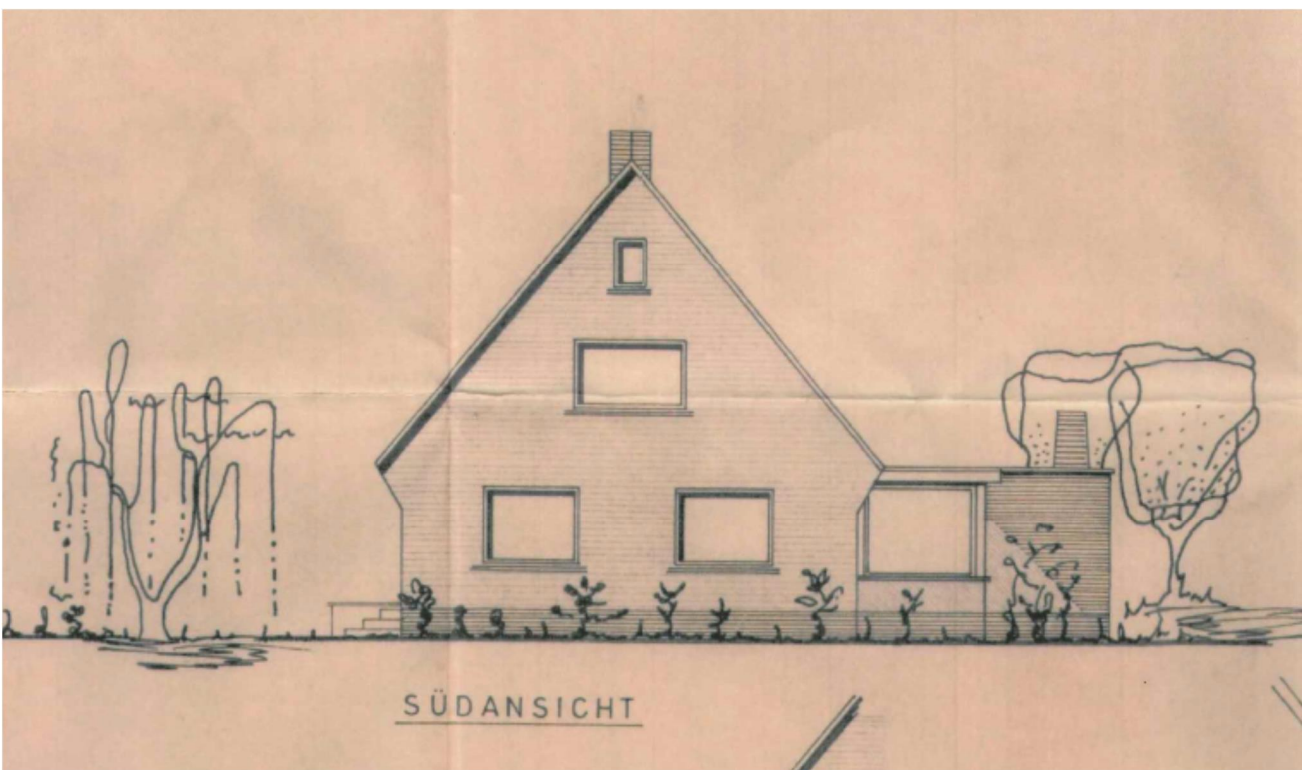
Keller



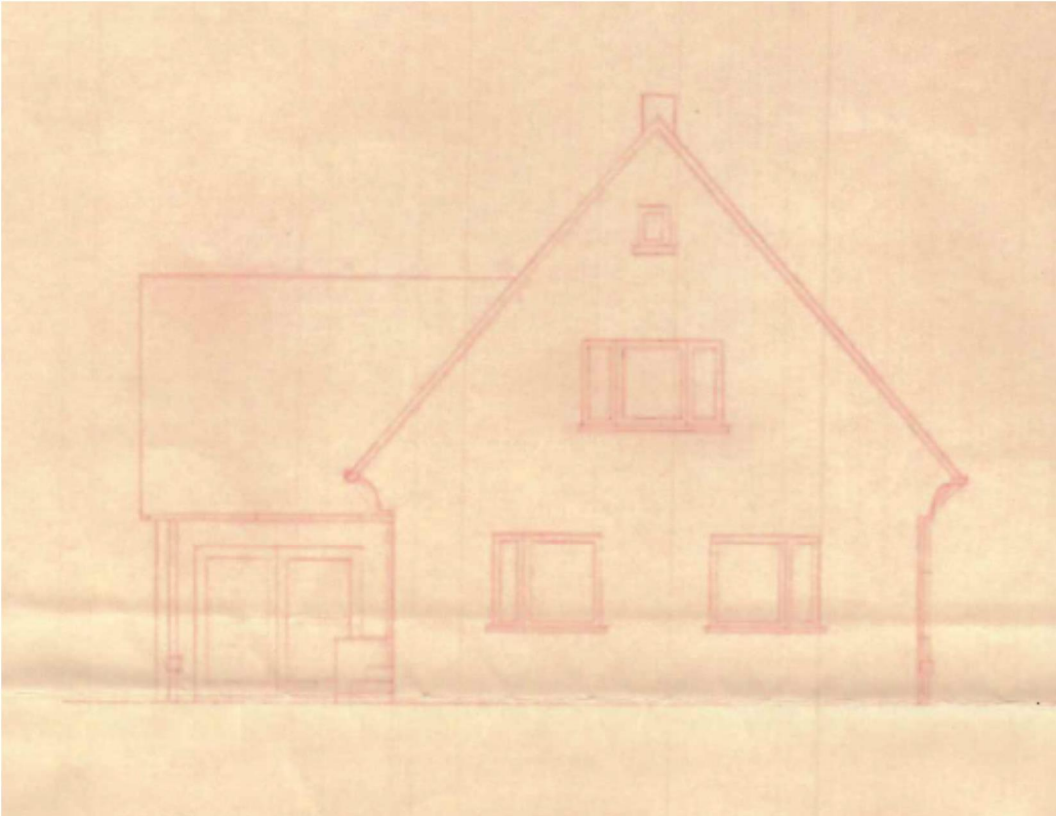
Schnitt



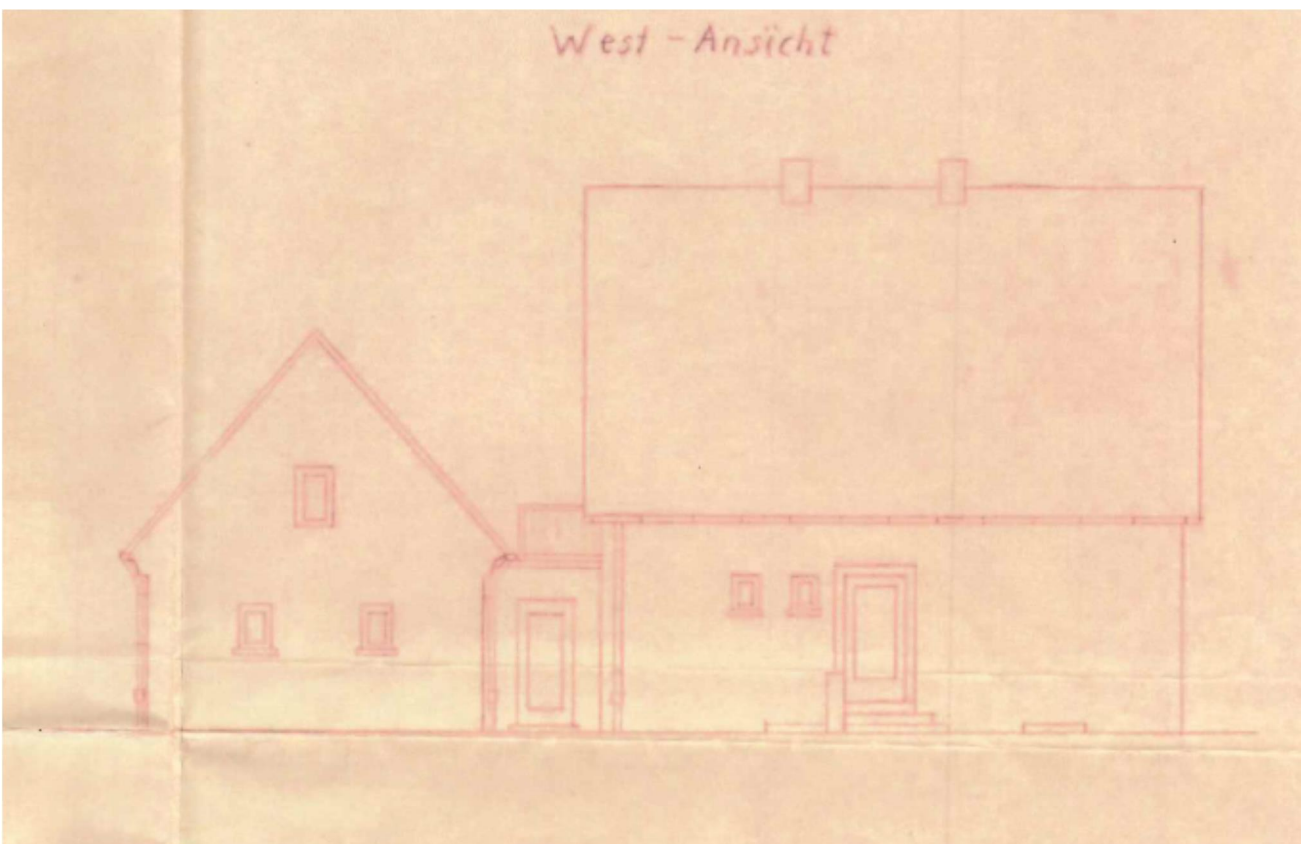
Ostansicht



Südansicht mit Freisitz (ohne Garage)



Südansicht mit Garage (ohne Freisitzerweiterung)



Westansicht



Foto 1 (Südansicht . Zufahrt . Wohnhaus mit Garage)



Foto 2 (Südostansicht . Wohnhaus)



Foto 3 (Nordostansicht . Wohnhaus mit Garage / Stall)



Foto 4 (Nordwestansicht Garage / Stall)