

Neulehe, 12.10.2022
Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2022-6884)

Kurzbeschreibung 8 K 6/22:

Anmerkung:

Die Ortsbesichtigung erfolgte nach äußerem Anschein, da der Zutritt zu den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden nicht ermöglicht wurde.

Grundbuch von Herbrum Blatt 825, lfd. Nr. 9 des Bestandsverz., Gemarkung Herbrum, Flur 28, Flurst. 34, Größe: 18.654 m², Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Grundstücksanschrift: 26871 Papenburg-Herbrum, Herzogstraße 71, 73.

Lage:

Mäßige Wohnlage in einem allgemeinen Wohngebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Bahnstrecke „Emden-Rheine“

Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Herzogstraße 73):

Baulichkeit: ehem. Landwirtschaftliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude; korrigiertes Bj. 1962; Außenwände: rotes Klinkermauerwerk; Innenwände: keine Angaben möglich (kAm); Fenster: kAm; Außentüren: kAm; Decken: kAm; Dach: Sattel-/Giebeldach; Keller: kAm; Heizungsanlage: Bj. 1976, Marke Interdomo, 35 KW, Ölheizung; aufgrund des hohen Alters ist die Heizungsanlage bei einem Eigentümerwechsel innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erneuern.

Wohnfläche:

Wohnbereich	81,88 m ²
Wirtschaftsbereich	<u>224,00 m²</u>

Gesamt: **305,88 m²**

Baulicher Zustand:

Das Objekt ist nach äußerem Anschein in einem mäßigen Allgemeinzustand mit erkennbarem Unterhaltungsrückstand an der Gebäudehülle.

Das Gebäudeinnere kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden.

Baumängel, Bauschäden:

Soweit von außen erkennbar weist die Dachkonstruktion erhebliche Bauschäden und -mängel auf. Die wellige Oberfläche deutet auf marode Sparren und Dachlatten hin. Inwieweit es dadurch zu Leckagen kommt, ist aufgrund der nur von außen erfolgten Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Aufgrund des nicht erfolgten Zutritts zu dem Gebäude wird vom Unterzeichner ein pauschaler Ansatz für Bauschäden und -mängel in Höhe von 10 % vom Gebäudezeitwert zur Absicherung etwaiger Unsicherheiten als angemessen erachtet.

Wohngebäude (Herzogstraße 71):

Baulichkeit: Wohnhaus; Bj: 1971; Außenwände: rotes Klinkermauerwerk; Innenwände lt. Bauunterlagen: Mauerwerk; Fenster: aus Holz; Außentüren: Haupt- und Nebeneingangstüren aus Holz; Decken: kAm; Dach: Sattel-/Giebeldach; Keller: tlw. unterkellert; Heizungsanlage: Bj. 1986, Marke Brötje, 24 KW, Ölheizung; aufgrund des hohen Alters ist die Heizungsanlage bei einem Eigentümerwechsel innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erneuern.

Wohnfläche:

Kellergeschoss	58,02 m ²
Erdgeschoss	129,96 m ²
Dachgeschoss	<u>85,48 m²</u>

Gesamt: **273,46 m²**

Außenbereich und Nebengebäuden:

Teilbereich Hoffläche:

Von der Zufahrtsstraße führen zwei mit grauer Betonsteinpflasterung befestigte Grundstückszufahrten entlang der Ost- und Westseite vom Wohngebäude zu dem Hofbereich bzw. zu dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude im nördlichen Bereich der Hofstelle. Ansonsten besteht der durch Lamellen- und Bretterzäune abgesperrte Außenbereich, soweit erkennbar, aus Grünflächen mit einzelnstehenden Bäumen und Sträuchern ohne besonders gärtnerisch gestaltete Bereiche. Auf der Hofstellenbereich befinden sich mehrere Geräteschuppen bzw. Stallungen. Soweit von außen erkennbar, handelt es sich hierbei nicht um Gebäude mit einer besonders werthaltigen wirtschaftlichen Verwertbarkeit. In der folgenden Wertermittlung werden die vom Unterzeichner festgestellten Nebengebäude aufgrund des nicht erfolgten Zutritts zusammengefasst mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 2.500,00 € berücksichtigt.

Teilbereich Grünland und Gehölz:

Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstücks wird als Pferde- bzw. Ponyweide in mehreren Parzellen genutzt. Der Zustand der Grasnarbe deutet auf eine extensive Bewirtschaftung hin.

unbeeinflusster Verkehrswert zum Stichtag 28.09.2022: **247.000,00 €**
(Abschlag für Dienstbarkeit Abt. II Nr. 1: 5.900,00 €)