

Jörg Düring
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Kurzgutachten

Aktenzeichen: **NZS 8 K 19/ 24**

Objekt: Wohnhaus / Gebäudeanbau
Erste Wiek links 55a, 26871 Papenburg

Grundstücksdaten: Grundbuch von Papenburg, Blatt 16485
Gemarkung Papenburg, Flur 8, Flurstück 83/6
Größe: 240 m²

innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt
Papenburg, Landkreis Emsland. Die Entfernung zum
Stadtzentrum von Papenburg beträgt ca. 5 km. In der
direkten Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes ist
überwiegend Wohnbebauung errichtet worden.

Störende oder umweltbeeinflussende Gewerbebetriebe
sowie Windenergieanlagen/Windparks wurden in der
näheren Grundstücksumgebung nicht errichtet. Etwaig
sonstige den Wohnwert negativ beeinflussende
Umstände waren bei der Ortsbesichtigung nicht
erkennbar.

Gebäudedaten

Art des Gebäudes: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein
ursprünglich als Gebäudeanbau genehmigtes Wohnhaus
mit Räumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoss.

Baujahr: gem. vorliegenden Unterlagen wurde das Anwesen 2017
/ 2018 errichtet.

Geschosse: Erdgeschoss – Dachgeschoss

Heizungsanlage: lt. Auskunft des Schornsteinfegers:
Gaszentralheizung
Marke: Remeha
Baujahr 2018
Aufgestellt im Heizungsraum im Dachgeschoss

Raumaufteilung und Ausstattung

Erdgeschoss

Kinderzimmer, PVC-Fußbodenbelag

Diele, mit Zugang zum Flur des Nachbarn

Badezimmer, begehbare Dusche, Handwaschbecken, wandhängendes WC, Fußboden- und Wandfliesen

Wohnküche, Laminatfußboden, Zugang zur Terrasse, Ofenanschluss

Abstellraum

Dachgeschoss

Flurbereich

Schlafzimmer, PVC-Fußbodenbelag

Abstell,- bzw. Heizungsraum, Remeha Heizungsanlage, PVC-Fußbodenbelag und Fußbodenfliesen

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung entnommen, die vom Bauamt zur Verfügung gestellt worden ist. Die Wohnfläche beträgt 68,35 m²

Baulasten

Gem. mündlicher Auskunft ist das Bewertungsgrundstück zum Stichtag nicht mit wertbeeinflussenden Baulasten belastet worden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass das Baulastenverzeichnis des Bewertungsobjektes keine wertbeeinflussenden Eintragungen enthält.

Zugunsten des Bewertungsobjektes ist eine Baulasteintragung vorhanden, die zu Lasten des Flurstückes 83/2 eingetragen worden. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Erste Wiek links 56 (rechter Grundstücksnachbar).

Es handelt sich um eine Abstandsflächenbaulast, die notwendig geworden ist, da das Bewertungsobjekt nicht mit den notwendigen Grenzabständen errichtet worden ist.

„Der jeweilige Eigentümer (des Flurstückes 83/2) ist verpflichtet, zu dulden, dass von seinem Grundstück Erste Wiek links 56, Gemarkung Papenburg, Flur 8, Flurstück 83/2 eine Teilfläche, die auf dem anliegenden Lageplan vom 13.10.2016 gelb schraffiert dargestellt ist, bei der Bemessung des Grenzabstandes dem Nachbargrundstück Erste Wiek links 55, Gemarkung Papenburg, Flur 8, Flurstück 83/6 für das in der beigefügten Zeichnung dargestellte Gebäude zugerechnet wird.

Gleichzeitig übernimmt er die Verpflichtung, im Falle der Bebauung seines Grundstücks von dieser Teilfläche mit baulichen Anlagen den nach der NBauO vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten. Die äußere Begrenzungslinie der Teilfläche hat dabei einen Abstand von 3,00 m zum geplanten Nachbargebäude“.



Zur Verkehrswertermittlung hat der genehmigte Bauantrag aus dem Jahre 2017 vorgelegen.

Seinerzeit handelte es sich bei den Grundstücken Erste Wiek links 55 und dem Bewertungsobjekt um ein Flurstück und somit um eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit.

In der Baugenehmigung wurde u. a. festgehalten, dass für das Bewertungsobjekt ein Einstellplatz notwendig wird.

In der seinerzeitigen Baugenehmigung war der Zwischenbau (Verbindung zwischen den beiden Gebäuden) ebenfalls enthalten.

Nach der seinerzeit durchgeführten Vermessung stellt sich das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag folgendermaßen dar:

- **die westliche (linke) Grundstücksgrenze verläuft unmittelbar an der Außenwand des Bewertungsobjektes. Der Zwischenbau befindet sich nicht im Eigentum des Bewertungsobjektes. Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt zum Stichtag über diesen Zwischenbau; somit im Endeffekt über ein Fremdgrundstück.**
- **In dem Zwischenbau befinden sich auch die Hausanschlüsse des Bewertungsobjektes. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei einem Erwerb des Gebäudes die Umlegung der Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom) erforderlich wird. Der vorhandene Wasseranschluss wurde seinerzeit für beide Wohnhäuser verlegt.**

Es wird davon ausgegangen, dass bei einem Erwerb des Gebäudes ein neuer „Hauseingang“ geschaffen werden muss. Ferner müssen die notwendigen Versorgungsleitungen umgelegt oder neu geschaffen werden.

An der westlichen (links) sowie an der östlichen (rechts) Grundstücksgrenze handelt es sich jeweils um eine Grenzbebauung. Links endet das Bewertungsgrundstück am Zwischenbau und rechtsseitig befindet sich die Grundstücksgrenze direkt bzw. unmittelbar an der Außenmauer des Gebäudes.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind somit nur durch das Wohnhaus zu erreichen; eine Zufahrt o. ä. ist nicht vorhanden.

In der Liegenschaftskarte ist ersichtlich, dass es sich bei dem Wohnhaus Erste Wiek links 55 in seiner gesamten Gebäudelänge um eine Grenzbebauung handelt. Hierfür sind keinerlei Baulasteintragungen oder sonstige Unterlagen vorhanden.

An der östlichen Gebäudeseite des Wohnhauses Erste Wiek links 55 befinden sich mehrere Fenster direkt an der Grundstücksgrenze.

Nach Rücksprache mit den Baubehörden, ist für eine Neuvermessung eines Grundstückes keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich. Hierdurch lässt sich ggfl. erklären, warum bei der damaligen Vermessung keine baurechtliche Überprüfung erfolgt ist. In Rahmen einer solchen Überprüfung wäre nach meiner Ansicht festgestellt worden, dass sich durch die Bildung eines neuen Grundstückes ein baurechtswidriger Zustand ergeben dürfte.

Die Wertermittlung erfolgt unter bestmöglicher Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Es wird ausdrücklich auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen. Inwieweit baurechtlich eine Folgenutzung der Immobilie rechtlich zulässig ist, konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht überprüft werden. Auf die diesbezüglichen Unsicherheiten und Risiken wird hingewiesen. Es wird dringend empfohlen, sich vor Erwerb mit den zuständigen Baubehörden in Verbindung zu setzen und eigene Auskünfte einzuholen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
--

Es wird auf die folgenden zu beachtenden besonderen Grundstücksmerkmale hingewiesen:

- für eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes als eigenständiges Wohnhaus wäre die Umlegung der vorhandenen Haus- und Grundstücksanschlüsse notwendig. Wie im Gutachten ausgeführt, befinden sich die Hausanschlüsse im Zwischenbau und somit auf einem Fremdgrundstück.
- das Wohnhaus verfügt über keinen eigenen Gebäudezugang. Der Hauseingang befindet sich im Zwischenbau und somit auf einem Fremdgrundstück. Für eine Folgenutzung wäre der Einbau eines Gebäudezuganges an der Straßenseite notwendig; hierdurch würde die Raumaufteilung geändert und ggfl. ein Schlafzimmer zu einem Flur- und Dielenbereich umgebaut werden müssen.
- die im Gebäude vorhandene Treppenanlage entspricht nicht den Anforderungen, die an eine ordnungsgemäße Nutzung des Dachgeschosses gestellt werden würden. Es ist der fachgerechte Einbau einer Treppenanlage notwendig.
- an der westlichen (linken) Gebäudeseite sind ggfl. Umbaumaßnahmen im Dachbereich notwendig. Die Dachüberstände incl. Regenrinnen befindet sich im Bereich des Fremdgrundstückes und müssten evtl. baulich verändert werden, da ansonsten ein Überbau gegeben wäre.
- es muss davon ausgegangen werden, dass auch nach Um- und Ausbau des Gebäudes und der Schaffung eigenständiger Zugänge zum Wohnhaus mit erheblichen Wertabschlägen im Vergleich zu ortsüblich freistehenden Einfamilienhäusern gerechnet werden muss. Weiterhin sind auf dem Grundstück keinerlei Stellplatzmöglichkeiten vorhanden. Das Grundstück verfügt an beiden Grundstücksseiten über eine Grenzbebauung, so dass eine Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches nur äußerst eingeschränkt möglich ist.

Baumängel / Bauschäden:

Es waren keine offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden ersichtlich.

Weitere wertbeeinflussende
Rechte und Belastungen:

nicht vorhanden

Wertermittlungstichtag:

09. Mai 2025

Verkehrswert:

54.000,00 Euro



Jörg Düring

Rhauderfehn, den 13. Juni 2025