

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000124

Einfamilienwohnhaus

PLZ, Ort	49688 Lastrup , Kr Cloppenburg
Straße	Schmiedeweg 1
Bundesland	Niedersachsen
Kunde	
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	04.04.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	04.04.2024
Qualitätsstichtag	04.04.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

0 EUR

0 EUR/m² WNFI.

Marktwert

lastenfrei

373.000 EUR

1.900 EUR/m² WNFI.

Auftrag

Mit Beschluss vom 05.03.2024 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 72 (839 m²) der Flur 61 der Gemarkung Lastrup (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 5589 von Lastrup (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus im Rohbauzustand bebaut.

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.

Vorbemerkung/Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Werte und die zusammenfassende Beurteilung beziehen sich auf den Objektzustand zum Wertermittlungsstichtag.

Es wird von einer Einhaltung der rechtlichen Bestimmung sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich des Bestands und Nutzung des Bewertungsobjektes ausgegangen.

Stichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 04.04.2024 (Datum der Ortsbesichtigung). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Inhaltsverzeichnis

Objekt.....	5
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	5
Erläuterungen zum Grundstück	5
Erläuterungen zum Gebäude	6
Grundbuch	8
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis.....	8
Bodenwert.....	9
Sachwert	10
Sachwert (Marktwert)	10
Erläuterungen zum Sachwert.....	10
Vergleichswert	14
Vergleichswert (Marktwert)	14
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein).....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Ergebnis.....	15
Erläuterungen zum Endergebnis	16
Allgemeine Hinweise	17
Unterlagenübersicht.....	18
Anlagenverzeichnis.....	18
Fotodokumentation	19

Vermietbarkeit

Aufgrund der Objektlage und Nutzungsart besteht ein ausreichend großer Interessentenkreis, sodass die Vermietbarkeit des Einfamilienwohnhauses innerhalb eines marktüblichen Zeitraumes gegeben ist, wobei wirtschaftlich eine Eigennutzung im Vordergrund steht.

Verwertbarkeit

Die Marktbedingungen des Objektes sind in den Wertansätzen berücksichtigt, sodass eine Verkäuflichkeit zum ermittelten Marktwert am Bewertungsstichtag als gegeben zu bewerten ist. Dabei besteht für Objekte dieser Art ein regionales Marktgeschehen. Aus den Lage- und Objekteigenschaften sowie der demografischen Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche Vermarktbarkeit.

Als potenzielle Interessenten kommen vorrangig Eigennutzer in Betracht.

Der Rückübertragungsanspruch schränkt gegenwärtig eine freihändige Vermarktbarkeit ein.

Drittverwendungsfähigkeit

Die objektive Drittverwendungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der geeigneten Lage, der Objektstruktur und bei Fortführung der gegenwärtigen Nutzung (subjektive Drittverwendungsfähigkeit) gegeben.

Wahl des Bewertungsverfahrens und Erläuterung des Ergebnisses für den Marktwert

Die Marktwertermittlung wurde unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vorgenommen.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt im Hinblick auf § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Markt- und Vergleichsdaten.

Die Bewertung, inkl. Verfahrenswahl, ist neben dem Renditeaspekt auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten fiktiv zu unterstellenden Kauffall abzustellen.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der Objektart- und Objektgröße dem Teilmarkt "Einfamilienwohnhaus" zuzuordnen. Dieses Marktsegment ist sachwertorientiert, Ertragswertaspekte sind eher untergeordnet. Gutachterlich wird primär von einer Eigennutzung des Wohnhauses ausgegangen, sodass allein das Sachwertverfahren nach §§ 35-39 der ImmoWertV zur Anwendung kommt.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks wurde durch Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger sowie Dr. Greta Langer (Mitarbeiterin im Ingenieurbüro Bödecker AgriWert/BLWert Partnerschaftsgesellschaft) am 04.04.2024 durchgeführt. Weiterhin nahm die Eigentümerin an der Besichtigung teil.

Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung. Im Rahmen des Ortstermins konnte sich ein ausreichender Eindruck über das Objekt gemacht werden.

Die unterzeichnenden Gutachter versichern, an dieser Sache nicht beteiligt zu sein und das Gutachten nach bestem fachlichem Wissen gewissenhaft, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt zu haben.

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	839 m ²
Topographie	Eben
Zuschnitt/Form	Nahezu rechteckig
Sichtbarkeit	Normal sichtbar
Erschließungsgrad	Es wird eine Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon und Internet wird vorausgesetzt.
Baurecht	Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 26.03.2024) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 83 Lastrup, Heiddresch“. Demnach befindet sich das Flurstück im Geltungsbereich WA (allgemeines Wohngebiet), wofür maximal zwei Vollgeschosse zugelassen sind, bei einem Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6, wobei nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich aktuell nach den Vorgaben des § 30 BauGB.
Baugenehmigung	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung des bewertungsgegenständlichen Gebäudes unterstellt.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Setzungsschäden zu erkennen. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wird in der Bewertung von ausreichend tragfähigem Baugrund bzw. dem Baugrund entsprechend gut ausgeführter Gründung des Bauwerks ausgegangen.
Grundwasser	Es liegen keine Informationen über Grundwassergefährdungen vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Grundwasserschäden zu erkennen, daher wird von einer Gründung des Bauwerks ausgegangen, welche die Grundwasserverhältnisse vor Ort ausreichend berücksichtigt. Lagebedingt ist jedoch ein hoher Grundwasserspiegel nicht auszuschließen.
Zufahrt/Zugang	Die Bewertungsliegenschaft ist entlang der östlich und südlich Flurstücksgrenze über die asphaltierte Straße „Schmiedeweg“ zu erreichen. Die Anbindung ist für die nachhaltige Nutzung ausreichend gut geeignet. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand.

Denkmalschutz	Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmalliste (Einsicht vom 09.04.2024) nicht dem Denkmalschutz.
Hochwasser	Gemäß Online-Viewer der Bundesanstalt für Gewässerkunde (https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell) vom 09.04.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 100).

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeine Anmerkungen

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung erstellt. Sie erheben nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern bezieht sich nur auf die wesentlichen und wertbestimmenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängeln/Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel/Bauschäden eingeflossen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben.

Nutzungssituation

Das bewertungsgegenständlich Einfamilienhaus ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung unbewohnt und befindet sich im Rohbauzustand.

Gebäudebeschreibung

Das Baujahr des Wohnhauses beläuft sich laut Auskunft der Eigentümerin auf das Jahr 2021. Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde auf einer Grundfläche von rd. 200 m² errichtet.

Das Wohnhaus ist von zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Es ist in Fertigbauhausweise (Holzrahmenbauweise in Fertigelementen) mit einem Satteldach errichtet worden. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von auskunftsgemäß 5,58 kWp, welche noch nicht in Betrieb genommen wurde (Berücksichtigung unter „Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge“). Das Gebäude besitzt eine verputzte Fassade, die gestrichen ist. Das Gebäude besitzt einen Haupteingang an der nördlichen Gebäudeseite. Das Gebäude ist nicht unterkellert, das EG sowie das DG sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und dient lediglich als kleiner Abstell- und Lagerraum. Im Wohnhaus befinden sich zwei Bäder, eins im DG und ein weiteres im DG, wovon beide mit einer Duschwanne bzw. einer Badewanne ausgestattet sind. Die Heizung (Wärmepumpe) und der Warmwasserspeicher befinden sich im Hauswirtschaftsraum im EG. Die Fenster des Gebäudes sind mit Kunststoffrahmen und dreifacher Isolierverglasung ausgeführt, die Eingangstür ist aus Kunststoff und teilweise verglast. Im ganzen Haus wurde eine Fußbodenheizung verlegt. Das Haus verfügt zudem über elektrische Jalousien. Das Gebäude weist auskunftsgemäß einen Niedrigenergiestandard auf und ist mit einer automatisierten Entlüftungsanlage ausgestattet.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem baulich noch nicht abgeschlossenen Zustand. Der Innenbereich stellt sich als Rohbau dar. Die Fußböden sind noch nicht verlegt und die Wandverkleidungen fehlen. Zudem

sind die Sanitäranlagen (WC, Dusche, Badewanne etc.) noch nicht eingebaut. Der Garten ist nicht angelegt, es fehlen eine Einfriedung sowie die auskunftsgemäß geplante (befestigte) Terrasse.

In der vorliegenden Wertermittlung wird die endgültige Fertigstellung des Einfamilienhauses angenommen und die Restbaukosten der notwendigen baulichen Maßnahmen pauschal in Ansatz gebracht (Berücksichtigung unter Baumängel und Bauschäden/Restbaukosten).

Insgesamt stellt sich das Objekt, nach der endgültigen Fertigstellungen, in einem sehr gut bewohnbaren Zustand dar.

Grundbuch

Auszug vom: 13.03.2024
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Lastrup

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	5589	1	Lastrup	61	72	839,00

Gesamtfläche 839,00
davon zu bewerten 839,00

Abteilung I, Eigentümer

Die Eigentümer sind dem Auftraggeber bekannt.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
5589	1	1	72	Vormerkung - Wieder- kaufsrecht/Rück-AV, siehe Beschreibung in Abt. II	siehe Beschreibung in Abt. II	443.067

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 5589 (Grundbuch von Lastrup) sind keine weiteren Flurstücke eingetragen.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Einfamilienhaus	839	90,00					Ja	75.510

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

BODENWERT (gesamt)

75.510

Richtwertanpassung
zu 1 Einfamilienhaus

Bodenrichtwert: 90,00 EUR/m²

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de / Stand: 01.01.2024

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND			Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin- derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
			Jahre			Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohn- haus	1	2021	80	77	262,00 m² BGF	1.396	17,00	Linear	3,75	411.882
Σ 411.882											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	411.882
+ Zeitwert der Außenanlagen	1,50% 6.178
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	418.060
+ Bodenwert	75.510
Vorläufiger Sachwert	493.570
± Marktanpassung	-15,00% -74.036
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	419.534
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Restbaukosten für die Vervollständigung der Baumaßnahmen	54.678
+ Sonstige Wertzuschläge Photovoltaikanlage 5,58 kWp	8.370
SACHWERT	373.226

Erläuterungen zum Sachwert

Gebäudeeckdaten

Die Größe der Bruttogrundfläche wurde mangels vollständiger Flächenberechnungen über den Lageplan ermittelt sowie vor Ort plausibilisiert. Die Nutzfläche wurde anhand der Bauzeichnungen eigenständig auf Grundlage der Bruttogrundfläche und den für die jeweilige Nutzungsart üblichen Ausnutzungsfaktoren abgeleitet und mit den vorhandenen Unterlagen plausibilisiert.

Herstellungskosten baulicher Anlagen

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Dabei werden grundsätzlich nicht die Gestehungskosten für ein identisches Ersatzgebäude zugrunde gelegt, sondern die Kosten für die Erstellung von Gebäuden mit gleichem wirtschaftlichem Nutzwert.

Ansatz der Herstellungskosten nach § 22 ImmoWertV: Abhängig von der Art des Objektes, der Baujahresklasse und des Ausstattungsgrades geben die Gebäudetypenblätter der NHK 2010 tabellierte Standardwerte (= Kostenkennwerte) vor. Bei bestimmten Gebäudetypen sind bauartbedingte Anpassungen erforderlich. Diese Anpassungen erfolgen anhand der innerhalb der NHK 2010 angegebenen Korrekturfaktoren.

Der so ermittelte Wert bezieht sich auf das Jahr 2010. Die zwischenzeitliche Baukostenentwicklung wird durch die Anwendung des entsprechenden Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes mit dem Basisjahr 2010 berücksichtigt. Es werden Indizes für verschiedene Wohn- und Nichtwohngebäudetypen veröffentlicht; siehe <https://www.destatis.de>.

Die Gebäudeherstellungskosten bzw. der Gebäudeherstellungswert wurden über die BGF in Verbindung mit den NHK 2010 ermittelt. Die Einzelansätze erfolgten nach Erfahrungswerten des Gutachters und Tabellenwerten der NHK in Bezug zum vorgefundenen unter im Rahmen der Sanierung angenommenem Ausstattungsstandard.

Im vorliegenden Fall wurde der folgende, in der NHK 2010 definierte Objekttyp gewählt:

Wohnhaus: Typ 1.32 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Verbindung mit der Standardstufe 3,75.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach der ImmoWertV für Wohnhäuser mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit der ImmoWertV, Anlage 1 (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) und § 38 ImmoWertV wird eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde gelegt. Das fiktive Baujahr entspricht dabei dem baulichen Zustand der Gebäude am Tage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres sowie etwaig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der vom Gutachter eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Das fiktive Baujahr orientiert sich an der gutachterlich festgelegten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gibt die Zahl der Jahre an, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Auswertungen zu Sachwertanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg des Gutachterausschusses basieren abweichend von dem zuvor gesagten auf einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Zur Einhaltung der Modellkonformität mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes wäre vorliegend für die Kalkulation eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde zu legen. Da wegen des Neubaus des Bewertungsobjekts keine übertragbaren Sachwertanpassungsfaktoren vorliegen wird eine Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV von 80 Jahren der Kalkulation zugrunde gelegt.

Wegen des Baujahrs im Jahr 2021 weist das Gebäude keinen Modernisierungsgrad auf, welcher einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes hat.

Als Baujahr des Gebäudes wird das Jahr 2021, als Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, als wirtschaftliche Restnutzungsdauer 77 Jahr angenommen.

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude zum Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt aufgrund der Daten des statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 (Stand IV. Quartal 2023).

Allgemeine Anmerkungen

Der ausgewiesene Wert umfasst ausschließlich den Grund und Boden, die Gebäude und fest verbundenen technischen Anlagen. Nicht enthalten sind die Werte des beweglichen Vermögens.

Baunebenkosten

Es ergeben sich Baunebenkosten von 17 % für das Wohngebäude.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 neben befestigten Wegen , Plätzen, Terrassen und Einfriedungen auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt.

Für die vorhandenen Außenanlagen wird vorliegend ein Ansatz berücksichtigt, welcher lediglich die vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt. Weitere Außenanlagen sind zum wertermittlungsstichtag nicht erstellt.

Anmerkung zum Sachwert

Der Sachwert wurde mit Blick auf den Bewertungszweck unter Substitutionsgesichtspunkten ermittelt. Der dargestellte Neubaukostenwert bezieht sich auf eine nicht identische Ersatzimmobilie, die den gleichen Zweck erfüllt. Der Neubaukostenwert ist somit nicht für Versicherungszwecke heranzuziehen, da hieraus, je nach Vertrag, eine Unterversicherung entstehen kann, die gerade bei Teilgebäudeschäden evtl. zu Problemen führt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Baumängel und Bauschäden/Restbaukosten

Das Einfamilienwohnhaus befindet sich baulich in einem noch nicht fertiggestellten Zustand. Die Fußböden sind noch nicht verlegt und die Wandverkleidungen fehlen. Zudem sind die Sanitäranlagen (WC, Dusche, Badewanne etc.) noch nicht eingebaut. Der Garten ist noch nicht angelegt, es fehlt eine Einfriedung sowie die auskunftsgemäß geplante (befestigte) Terrasse. Die fachgerechte Installation der Fallrohre an allen vier Stellen wurde zudem nicht abgeschlossen. Diese fehlende Ausführung birgt das Risiko von Wassereintritt und potenziellen Schäden am Bauwerk. Eine Prüfung durch einen fachkundigen Gutachter ist zu empfehlen, um mögliche Folgen für das Fundament des Gebäudes zu ermitteln.

Die Restbaukostenkalkulation ist auf Basis der aktuellen BKI-Baukostenansätze für Bauelemente von Neubauten aus dem Jahr 2023 hergeleitet worden. Es wird angemerkt, dass es sich dabei jedoch lediglich um eine überschlägige Kalkulation handelt. Es fehlt vorliegend an exakten Wand- und Deckenflächen, weswegen nur pauschale Ansätze berücksichtigt werden können, welche mit gängigen Ausnutzungsfaktoren abgeleitet wurden. Zudem werden die Arbeitserledigungskosten der Baumaßnahmen durch eine Fachkraft vorliegend nicht kalkuliert, es handelt sich lediglich um die Kostenkennwerte für die Bauelemente. Zur konkreten Feststellung empfiehlt der Gutachter eine Begutachtung durch einen Bausachverständigen.

Die Restbaukosten in Höhe von 54.678 € werden in Ansatz gebracht.

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge

Auf dem bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus befindet sich eine Photovoltaikanlage, die auskunftsgemäß im Jahr 2021 erbaut wurde, jedoch nicht in Betrieb genommen wurde. Die Anlage wird mit einem Zeitwert in Höhe von rd. 8.370 € an entsprechender Stelle in Ansatz gebracht (Rechnung: $1.500 \times 5,58 = 8.370$ (Neubaukosten)).

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Marktwert durch die Anwendung von entsprechenden Faktoren (Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren nach § 39 ImmoWertV), sofern diese in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelten Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für die Wertableitung wurden die Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2024 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt. Dabei wurde, gemäß der Modellerläuterung, eine „marktübliche“ Grundstücksgröße berücksichtigt.

Die Marktanpassung wurde mit den jeweiligen sachwertspezifischen Eigenschaften über das Sachwertberechnungs-Tool (vorläufiger Sachwert 493.570 €, BRW 90,00 €/m²) des Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 mit 0,72 ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall wird die Ableitung des Sachwertanpassungsfaktors verworfen. Es handelt sich bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt um einen Neubau, der noch nicht vollständig fertiggestellt ist. Die Stichprobenübersicht, die der Berechnung des Sachwertfaktors zugrunde liegt, bezieht sich lediglich auf Bestandsobjekte, die ein durchschnittlich modifiziertes Baujahr von 1992 (Spanne von 1969 bis 2019) aufweisen. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2021 errichtet und liegt damit deutlich außerhalb der Stichprobenübersicht.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung, den aktuellen Aussagen von regionalen Maklern zu stark rückläufigem Nachfrageverhalten der Kaufinteressenten und Finanzierungsinstitute zu rückläufigen Vertragsabschlüssen sowie dem aktuellen Marktgeschehen insgesamt, wird im vorliegenden Fall ein modifizierter Marktanpassungsfaktor mit 0,85 angenommen und für die Kalkulation als absolute Summe in Höhe von -74.036 € abschlägig in Ansatz gebracht.

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFI.	EUR/m²(Stk.) - Werte					Marktwert
	Stk.	m²	Kauf- preis	Vergleichspreise			ange- messen	EUR
				von	bis	Mittel		
Einfamilienwohnhaus		196,00				1.921	1.921	376.516

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen Landkreis Cloppenburg; Stand 01.01.2024

Vorläufiger Vergleichswert **376.516**

Vergleichswert **376.516**

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	75.510
	Sachwert	373.226
	Vergleichswert	376.516
Lasten	Wiederkaufsrecht/Rück-AV	443.067

Erstellt am: 04.04.2024

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel
HypZert F, WAVO WRV

Erläuterungen zum Endergebnis

Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts vom 05.03.2024

- Das Wohnhaus ist zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung nicht bewohnt.
- Die Feststellung einer Verwalterin oder eines Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht erfolgen.
- Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- Hausschwamm konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.
- Baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Das Vorliegen eines Energieausweises ist nicht bekannt.
- Laut telefonischer Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des LK Cloppenburgs (Herr Grollius, Tel. 04471/15-584) vom 19.02.2024 sind zulasten des bewertungsgegenständlichen Flurstücks keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet.

Allgemeine Hinweise

Definitionen & Haftungsausschluss

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde auf Grundlage des § 194 BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Gültigkeit ab dem 01.01.2022 erstellt.

Definition Marktwert

Im derzeit geltenden § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Begriff des Verkehrswerts wie folgt definiert: Der Verkehrswert 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.

Haftungsausschluss

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Weiterhin kann keine Haftung für die Richtigkeit von Auskünften von Behörden und Ämtern übernommen werden.

Achtung

Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Prüfungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit der Bauabnahme im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft wurden. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Ebenso wurde die vorgeschriebene Installation und Funktion von Rauchmeldern nicht überprüft.

Untersuchungen an Baumaterial und Baugrund auf ggf. enthaltene schädliche Stoffe, wie insbesondere Asbest, Öl oder Schwermetall, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Auch nicht für eine sich daraus ergebende verdeckte Marktwertbeeinflussung.

Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Gutachters geschehen.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	09.04.2024
Flurkarte	vorhanden	09.04.2024
Hochwassergefahrenkarte	vorhanden	09.04.2024
Sachwertfaktor	vorhanden	13.05.2024
Vergleichswert	vorhanden	09.04.2024
Übersichtskarte 1	vorhanden	09.04.2024
Übersichtskarte 2	vorhanden	09.04.2024

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal

Vergleichswert

Sachwertfaktor

Hochwassergefahrenkarte

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Fotodokumentation
Außenansicht



Frontalansicht



straßenseitige Ansicht



seitliche Ansicht I



Seitliche Ansicht II



Grenze zum Nachbarflurstück



südliche Ansicht mit Photovoltaikanlage



Garten



Zufahrt



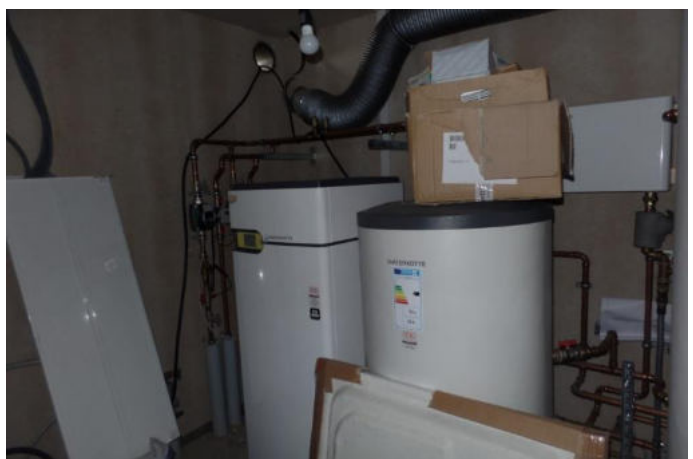
Schmiedeweg



derzeitiger Zugang Haupteingang



Heizung und Wasserspeicherram im EG



Flur OG



Küche



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer III



Badezimmer EG



Badezimmer



Treppe



OG



Rohbau Waschküche OG



Zimmer OG



Spitzboden



Lüftung



Fenster



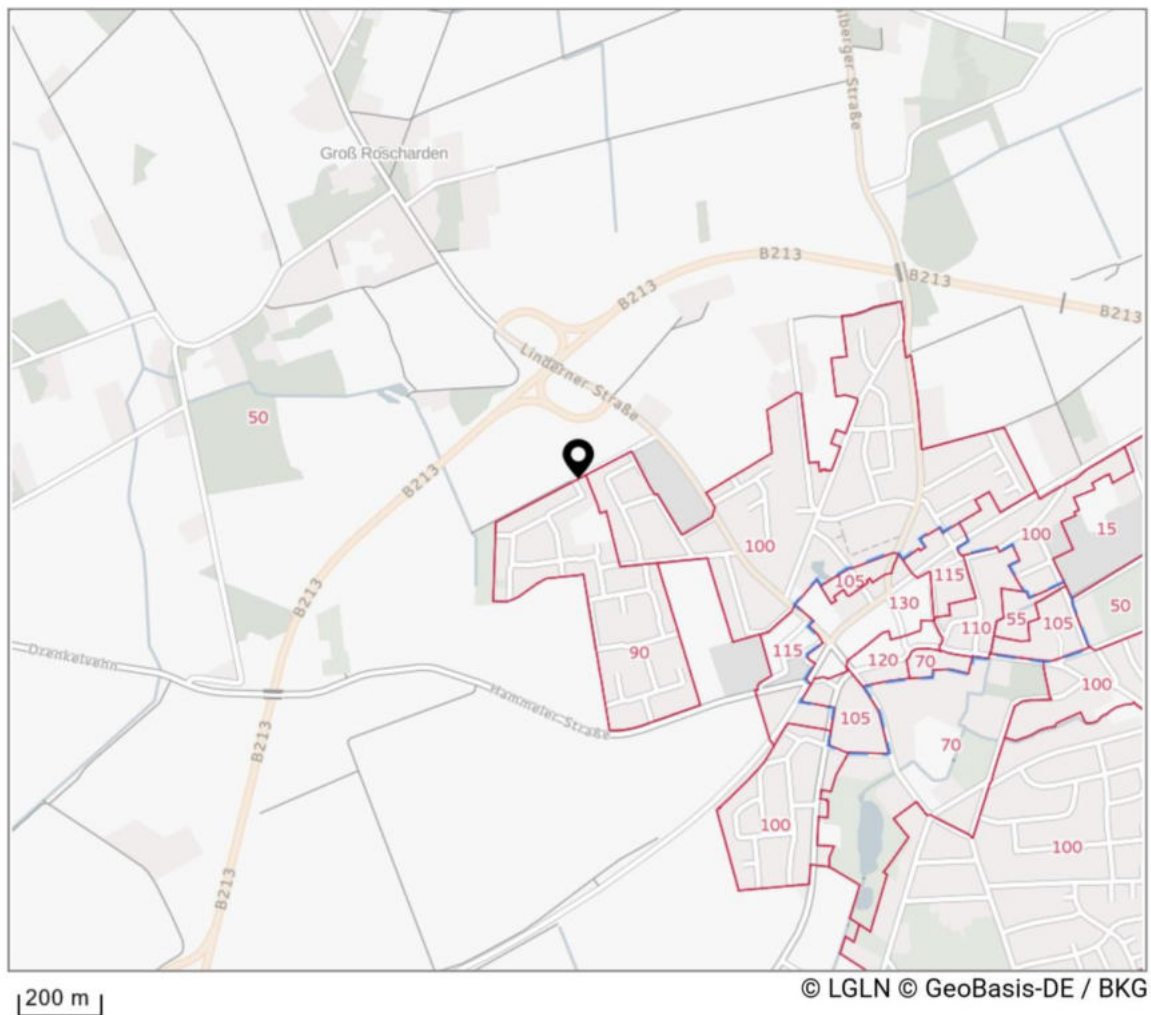




Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.04.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Schmiedeweg 1, 49688 Lastrup, Kreis Cloppenburg
Gemarkung: 3236 (Lastrup), Flur: 61, Flurstück: 72



Gutachten:	24-000124
Eigentümer:	-
Lage:	Schmiedeweg 1, Lastrup

Vergleichswertberechnung:

Grundlage: Grundstücksmarktdaten 2024, Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

Haustyp:	Einfamilienwohnhaus
Bodenrichtwert:	90 EUR/m²
Baujahr (fiktiv):	2021 Jahr
Alter:	2 Jahre
Wohnfläche:	196 m²
Wohnflächenpreis:	1.445 EUR/m²

Dieser (vorläufige) Wohnflächenpreis ergibt sich aus den normierten Wohnflächenpreisen des Gutachterausschuss

Preis: €/m² Wohnfläche **1.445 EUR/m²**
(Durchschnittspreis)

Zu- und Abschläge (Faktoren)		
abweichendes mod. Baujahr	2021	1,33
abweichende Grundstücksfläche	839	1,00
Lagefaktor Lastrup		1,00
Unterkellerung	0	
Garage	1	
Zwischenwert I		1.921,85 EUR/m²

Vergleichswert, unbelastet **376.682,60 EUR**

Korrekturen analog des Bewertungsobjektes:

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen 0,00 EUR
EUR

Vergleichswert 2024 nicht gerundet: **376.682,60 EUR**

Vergleichswert 2024 gerundet: **376.600 EUR**

(Gebäude, Grundstück, Außenanl.)

1.921 €/m²/Wfl

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
- Landkreis Cloppenburg -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag: 01.01.2024
Vorläufiger Sachwert [€]: 493.570
Bodenrichtwert €/m²: 90
Gemeinde [Umrechnungskoeffizient]: Lastrup [1]

Sachwertfaktor: 0,72

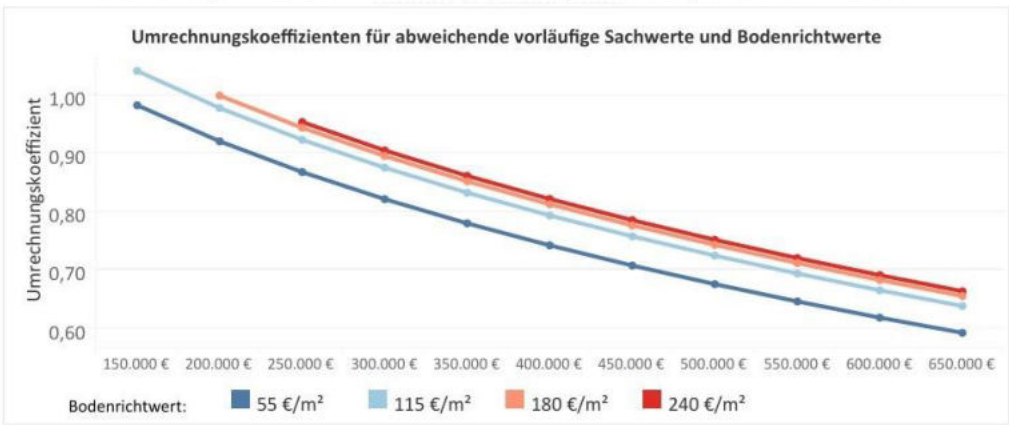
↓ Modellbeschreibung

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 159 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	21.12.2023	24.02.2023
Vorl. Sachwert [€]	147.000	612.000	330.000
Bodenrichtwert [€/m²]	55	240	100
Standardstufe	2	4	2,8
Modi. Baujahr	1969	2019	1992
Restnutzungsdauer	16	67	40
Grundstücksfläche [m²]	293	1.323	722
Wohnfläche [m²]	85	250	149

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage

Barßel	0,97
Bösel	0,97
Cappeln	1,05
Emstek	1,05
Essen	1,00
Garrel	1,05
Lastrup	1,00
Lindern	0,97
Molbergen	1,03
Saterland	0,97
Stadt Cloppenburg	1,10
Stadt Friesoythe (Kernstadt), Altenoythe (Ortskern)	1,05
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,97
Stadt Lönigen	1,00

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

