

Kurzfassung des Gutachtens

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000354

Einfamilienhaus mit Garage

PLZ, Ort	49661 Cloppenburg
Straße	Kiebitzstr. 8
Bundesland	Niedersachsen
Kunde	
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	04.09.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	04.09.2024
Qualitätsstichtag	04.09.2024



Marktwert
§ 194 Baugesetzbuch
169.000 EUR

840 EUR/m² WNFI.

Marktwert
lastenfrei
252.000 EUR

1.260 EUR/m² WNFI.

Auftrag

Mit Beschluss vom 22.07.2024 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 86/21 (732 m²) der Flur 32 der Gemarkung Cloppenburg (Landkreis Cloppenburg; Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 7953 von Cloppenburg (Amtsgericht Cloppenburg) unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit dazugehörigem Garagengebäude 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 Herausgabebanspruch 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 04.09.2024 (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

Lage	4
Erläuterungen zur Makrolage	4
Erläuterungen zur Mikrolage	5
Objekt.....	6
Erläuterungen zum Grundstück	7
Grundbuch	8
Bodenwert.....	9
Sachwert.....	10
Sachwert (Marktwert)	10
Ableitung der Herstellungskosten	11
Vergleichswert	12
Vergleichswert (Marktwert)	12
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein).....	12
Ergebnis.....	13
Allgemeine Hinweise	14
Unterlagenübersicht.....	15
Anlagenverzeichnis.....	15
Fotodokumentation	16

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Gemarkung Cloppenburg

Makrolage

Die Stadt Cloppenburg ist eine Kreisstadt und liegt im nach ihr benannten Landkreis Cloppenburg in Niedersachsen. Cloppenburg liegt im Oldenburger Münsterland zwischen Osnabrück und Oldenburg. Die Stadt Cloppenburg ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus der Kernstadt sowie acht Ortschaften.

Die Bundesautobahn 1 führt östlich an Cloppenburg vorbei (Ausfahrt 63 „Cloppenburg“), die BAB 29 ist ebenfalls in etwa 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Bundesstraße 69 führt von der Autobahnausfahrt Cloppenburg nach Diepholz, die Bundesstraße 72 verbindet Cloppenburg mit der Nordseeküste (Norddeich) und die Bundesstraße 213 führt von Delmenhorst über Cloppenburg in die Niederlande. Cloppenburg ist dabei Kreuzungspunkt der B 72 und der B 213, die sich in der autobahnähnlich ausgebauten Umgehungsstraße miteinander vereinen.

Am westlichen Ausbauende der vierspurigen Umgehungsstraße Cloppenburgs im Zuge der Bundesstraßen 213 und 72 schließt sich die Bundesstraße 68 in Richtung Süden (Quakenbrück/Osnabrück) an.

Cloppenburgs Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Oldenburg–Osnabrück der Nord-WestBahn, auf der stündlich der Regional-Express RE 18 (Wilhelmshaven – Osnabrück) fährt.

Es besteht eine geeignete Verkehrsanbindung.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Stadt: Cloppenburg

Einwohner: ~ 37.000 (Stadt Cloppenburg, Stand 19.04.2021)¹

Arbeitslosenquote: 4,6 % (LK Cloppenburg, Stand August 2024)

Demograf. Entwicklung (2020 - 2035): + 5,7 % (Quelle: Wegweiser Kommune)

Fazit Makrolage

Mittlere Makrolage im Süden der Stadt Cloppenburg mit geeigneter Infrastruktur und geeignet ausgebauter Verkehrsanbindung.

¹ Quelle: <https://www.cloppenburg.de/portal/seiten/zahlen-und-daten-900000015-31040.html>

Erläuterungen zur Mikrolage

- Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 2 km (Luftlinie) südlich vom Stadtzentrum Cloppenburgs entfernt. Es liegt östlich der Bundesstraße 213 und der Bundesstraße 68. Die Liegenschaft kann aus südlicher Richtung über die „Kiebitzstraße“ sowie aus westlicher Richtung über den „Rotkehlchenweg“ erreicht werden.
- Das Baumfeld besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit ähnlichen Baujahren.
- Entfernung City** Ca. 2,0 km zum Zentrum von Cloppenburg.
- Individualverkehr** Die Anbindungen im Individualverkehr sind gut ausgebaut. Über die Bundesstraße 213 besteht Anbindung an die westlich rd. 4,5 km entfernt gelegene Bundesstraße 68. In östlicher Richtung kann die BAB 1 in rd. 15,0 km erreicht werden.
- Parkplätze stehen im öffentlichen Raum sowie innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.
- ÖPNV** ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 350 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Cloppenburg-Sternbusch“ mit der Buslinie 954. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Cloppenburg.
- Nahversorgung** Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Cloppenburg. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in direkter Umgebung vorhanden.
- Emissionen/ Immissionen** Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Cloppenburg mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Allgemeine Anmerkungen

Die Baubeschreibung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung (**Innen- und Außenbesichtigung**) erstellt. Sie erhebt 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 bewertungsgegenständliche Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Wertermittlung unbewohnt. Gemäß der Informationen im Rahmen der Ortsbesichtigung wird das Objekt seit ungefähr Ende Juni 2024 nicht mehr bewohnt.

Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Wohnhaus wurde nach den vorliegenden Informationen und nach Aussage des Bruders des Eigentümers im Jahr 1980 als Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist komplett verkleinert. Das Haus ist L-förmig gebaut und verfügt über ein Walmdach, welches mit einfachen Tondachziegeln belegt ist. In die nördliche Dachseite ist eine Walmdachgaube eingelassen, welche zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut wurde. In diesem Bereich befindet sich darüber hinaus eine Stahltreppe als zusätzlicher Eingang in das Dachgeschoss. Auf der weiteren Dachfläche sind mehrere Dachfenster vorhanden, welche sich überwiegend in einem schlechten oder defekten Zustand befinden und ausgetauscht werden müssen. Teilweise dringt in diesen Bereichen Wasser in das Haus ein, sodass an den Wandverkleidungen bereits Schäden entstanden sind.

Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Ein Keller ist nicht vorhanden. Der Hauptzugang zum Objekt erfolgt über die östliche Gebäudeseite. Im Erdgeschoss befinden sich neben mehreren Wohnräumen die Küche, ein Bad sowie ein vom Bad räumlich getrenntes WC. Die Ausstattung der Räume entspricht dem Baujahr und ist insgesamt als veraltet zu bezeichnen. Im Obergeschoss befinden sich neben einem Badezimmer weitere Wohnräume und eine nicht fertig gestellte Küche. Außerdem sind in den Außenwänden Wandschränke als Stauraum eingebaut. Die Böden sind in den Funktionsräumen gefliest und ansonsten überwiegend mit Laminat belegt. Die Decken und Wände sind tlw. mit Holz verkleidet oder tapeziert. Insgesamt stellt sich das Haus als ungepflegt dar. Das Haus verfügt auskunftsgemäß über einen Gasanschluss. Laut Informationen im Rahmen des Ortstermines ist die Heizung jedoch derzeit nicht funktionstüchtig. Im vorliegenden Gutachten wird von einer Ersatzbeschaffung ausgegangen.

Der Garten des Hauses befindet sich auf der westlichen sowie südlichen Gebäudeseite. Die Geh- und Fahrwege sind gepflastert. Weiterhin befindet sich auf der südwestlichen Gebäudeseite eine Terrasse, welche teilweise überdacht ist. Die Doppelgarage ist an die nordöstliche Gebäudeseite angebaut und kann sowohl von der südlichen Grundstücksseite sowie auch von der westlichen Seite befahren werden. Sie ist massiv gebaut, verfügt über eine Klinkerfassade und über eine Flachdachkonstruktion. Für die Zufahrten sind manuell zu bedienende Blechttore verbaut.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem ungepflegten Zustand, sodass ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau festgestellt werden konnte. Substanzschäden waren jedoch im Rahmen des Ortstermines nicht festzustellen. Die Gesamtgebäudekonzeption ist als zweckmäßig zu bezeichnen.

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	732 m ²
Topographie	Eben
Zuschnitt/Form	Nahezu rechteckig
Sichtbarkeit	Normal sichtbar
Erschließungsgrad	<p>Es besteht auskunftsgemäß eine Versorgung mit öffentlichem Wasser, Strom, Telefon und Internet.</p> <p>Es besteht auskunftsgemäß Anschluss an das öffentliche Abwassersystem.</p>
Baurecht	<p>Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 16.09.2024) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „15-Sevelter Straße“ vom 17.08.1982. Gemäß dem Bebauungsplan befindet sich der zu bewertende Bereich in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von II, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer Grundflächenzahl von 0,35 bei offener Bauweise.</p> <p>Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach den Vorgaben des § 30 BauGB.</p>
Baugenehmigung	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung der bewertungsgegenständlichen Gebäude 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 über die öffentliche Straße „Kiebitzstraße“ aus südlicher Richtung sowie über den „Rotkehlchenweg“ aus westlicher Richtung zu erreichen. Die Straßen sind ortsüblich ausgebaut.
Denkmalschutz	Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmallisten nicht dem Denkmalschutz.
Hochwasser	Laut Auskunft des Geoviewers des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz ² vom 16.09.2024 liegt das bewertungsrelevante Flurstück nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Somit liegt keine Wertminderung vor.

² Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Grundbuch

Auszug vom: 23.07.2024
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Cloppenburg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	7953	1	Cloppenburg	32	86/21	732,00

Gesamtfläche 732,00
davon zu bewerten 732,00

Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
7953	4 und 5	1	86/21	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - dingliches Wohnungsrecht nach BGB, siehe Erläuterungen zur Abt. II	siehe Erläuterungen zur Abt. II	83.186

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Hauptfläche	732	195,00					Ja	142.740

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

BODENWERT (gesamt)

142.740

Richtwertanpassung
zu 1 Hauptfläche

Bodenrichtwert: 195,00 EUR/m²

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

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg.-Herst.-kosten EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1980	70	26	340,00 m² BGF	1.404	17,00	Linear	62,86	207.430
2	Garage	1	1980	60	26	62,00 m² BGF	405	12,00	Linear	56,67	12.185

Σ 219.615

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8620

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	219.615
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 6.588
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	226.203
+ Bodenwert	142.740
Vorläufiger Sachwert	368.943
± Marktanpassung	-10,00% -36.895
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	332.048
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Austausch Fenster inkl. Schadensbeseitigung	50.000
Brennwerttherme	20.000
- Sonstige Wertabschläge	
Entrümpelung	10.000
SACHWERT	252.048

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	2,20

Tabellarische NHK	769 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	769 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8270 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.404 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,7560 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	1.061 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

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	1,8620 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	405 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,7560 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	306 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Vergleichswert

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	EUR/m ² (Stk.) - Werte					Marktwert EUR
			Kauf- preis	Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
Einfamilienhaus	1	200,00				1.725	1.725	345.000
Garage								

Spannenwerte lt.

Vorläufiger Vergleichswert 345.000

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge	
Entrümpelung	10.000
Ersatzinvestitionskosten Hei- zungsanlage	20.000
Mängelbeseitigung	50.000

Vergleichswert 265.000

Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Für die Vergleichswertableitung wurden die Faktoren für Einfamilienhäuser gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2024 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt. Dabei wurde, gemäß der Modellerläuterung eine „marktübliche“ Grundstücksgröße berücksichtigt. Gemäß der Onlinedarstellung³ wurde ein objektspezifisch angepasster Wert je m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert in Höhe von rd. 2.000 €/m² abgeleitet (rd. 200 m²/Wfl. und 195,00 € Bodenwert).

Unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für abweichende modifizierte Baujahre (hier rd. 0,80 für das Baujahr 1980) und Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flurstücksfläche (hier 0,98 für 732 m²) sowie einem Lagefaktor für die Stadt Cloppenburg (hier 1,10) leitet sich ein Vergleichswert in Höhe von rd. 1.725 €/m² Wfl. bzw. für das Gesamtvergleichsobjekt ein Wert in Höhe von gerundet 345.000 € ab.

Unter Berücksichtigung der Wertabschläge für Ersatzinvestitionen sowie Mängelbeseitigungen (zusammen 80.000 € als besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) leitet sich ein Vergleichswert in Höhe von rd. 265.000 € ab. Der Sachwert befindet sich im Bereich des ermittelten Vergleichswertes und bestätigt diesen somit.

³ Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/vergleichsfaktoren>

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	142.740
	Sachwert	252.048
	Vergleichswert	265.000
Lasten	dingliches Wohnungsrecht nach BGB	83.186
Marktwert		169.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	840
Vergleichsparameter bez. auf lastenfreie Werte ohne unrentierliche Flächen	EUR/m ² WNFI.	1.260

Erstellt am: 04.09.2024

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Christian von Derenthall
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel
HypZert F, WAVO WRV

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
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	03.09.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	10.09.2024
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	16.09.2024
Flurkarte	vorhanden	16.09.2024
Sachwertfaktor	vorhanden	16.09.2024
Vergleichswert	vorhanden	16.09.2024
Übersichtskarte 1	vorhanden	16.09.2024
Übersichtskarte 2	vorhanden	16.09.2024
Übersichtskarte 3	vorhanden	16.09.2024

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Bodenrichtwertkarte

Sachwertfaktor

Vergleichswert

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Übersichtskarte 3

Fotodokumentation
Außenansicht I



Außenansicht II



Küche EG



Heizung (defekt)



Wohnzimmer



Wohnzimmer II



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer III



Bad EG



Schlafzimmer II EG



WC



Dachfenster



Wandstauraum



Abstellraum DG



Schlafzimmer DG



Dachfenster (defekt)



WC DG



Fenster (defekt)



Fenster (defekt)



Fenster (defekt)



Wohnraum DG



Wohnraum DG



Fenster (defekt)



Garanzufahrt

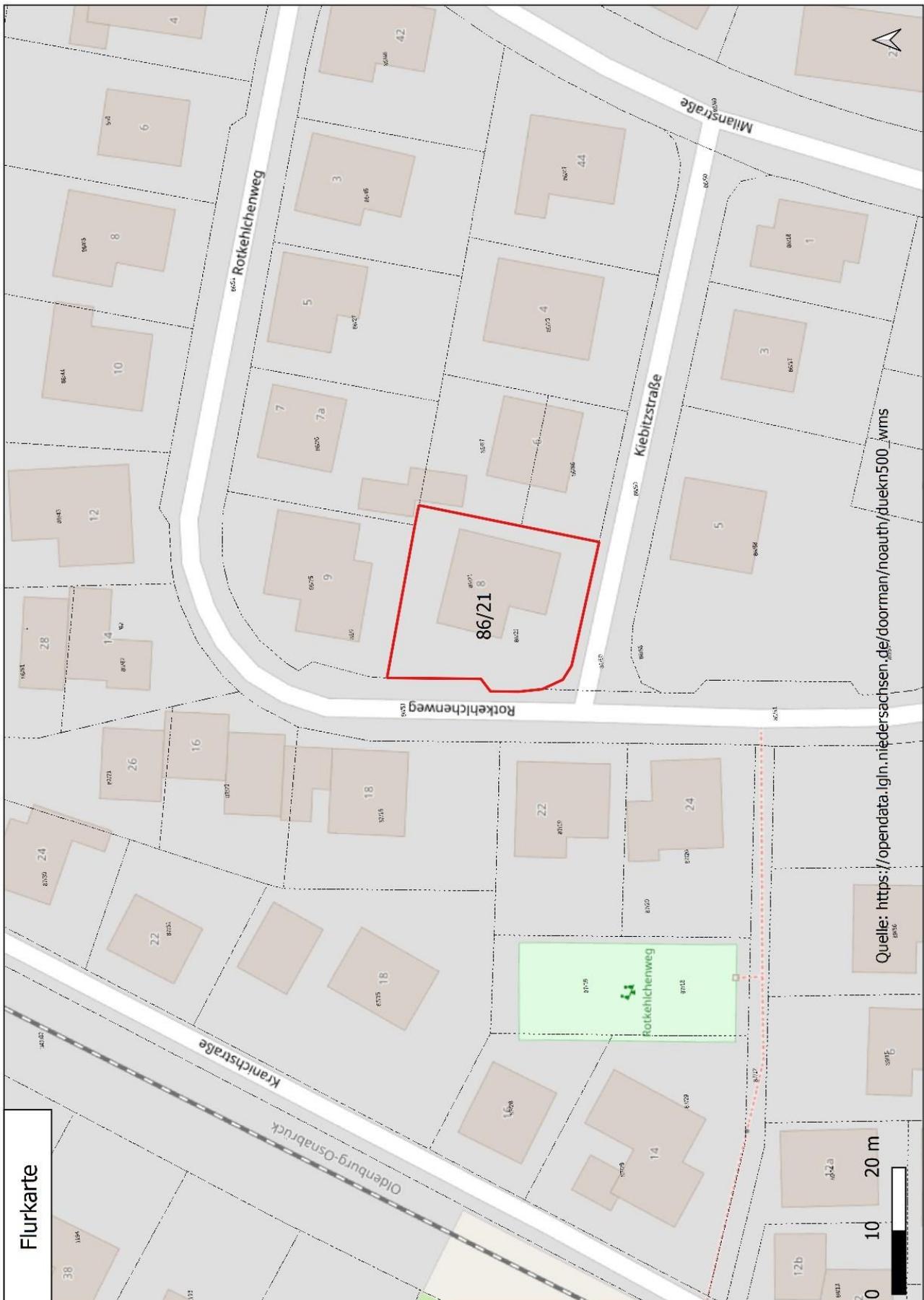


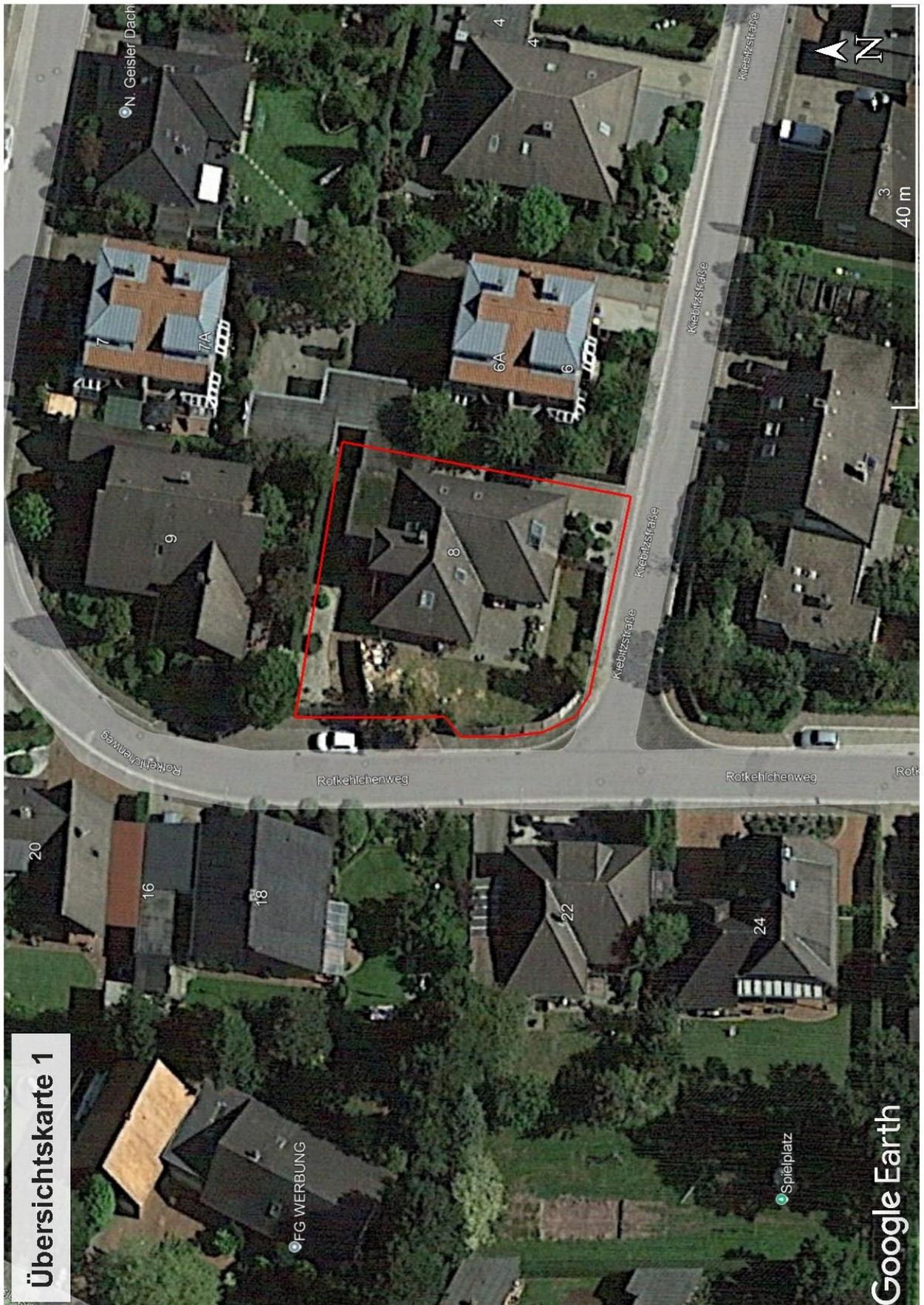
seperater Zugang DG



Garage







Übersichtskarte 1

