
AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Winkelsett
Straße, Hausnummer:	Mahlstedt 13
Bebauung:	Hofstelle mit Wohnhaus und diversen Nebengebäuden ca. 1930-er Jahre als Ursprungsbaujahr
Baujahre:	ca. 1954 Neubau Hühnerstall ca. 1972 Anbau Stall ca. 1990 Bau einer Silageplatte ca. 2003 Erw. des Wohnhauses (Einbau Dachgaube)
Wohnfläche:	nicht ermittelt
Nutzfläche:	nicht ermittelt
Gemarkung:	Winkelsett
Flur:	2
Flurstück(e):	9/3
Gesamtfläche:	59.693 m ²
Grundbuchbezirk:	Winkelsett
Grundbuchblatt:	526, lfd. Nr. 11
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.08.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.08.2023 mit

650.000 €



Niedersachsen

sowie den Barwert des Eintrages in Abteilung II des Grundbuchs (Altenteilsrecht) zum Wertermittlungstichtag 02.08.2023 zu

70.0000 €

ermittelt.

Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Merkmale sind dem Grundstück nachfolgende Entwicklungszustände zuzuordnen:

Flurstück 9/3	6.822 m ²	Bauland für Wohnen im Außenbereich
	52.871 m ²	Ackerland
Gesamtfläche: 59.693 m²		

Bauliche Anlagen

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung stichtagsbezogen ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Kleinere Abweichungen in den Grundrissdarstellungen gegenüber der tatsächlichen Grundrissgestaltung haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Sämtliche Bilder wurden bei der örtlichen Bauaufnahme am 06.12.2022 oder bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 02.08.2023 aufgenommen.

Nach äußerem Augenschein stellen sich sämtliche Gebäude entweder als abgängig oder in einem stark vernachlässigten Unterhaltungszustand dar. Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses übersteigen die erforderlichen Investitionen für eine Sanierung einen gegebenenfalls noch vorhandenen Zeitwert einzelner Gebäude. Mit anderen Worten: Die Zeitwerte der Gebäude werden von den Sanierungskosten vollständig kompensiert. Verkehrswertanteile der Gebäude lassen sich auf dem Grundstücksmarkt nicht mehr realisieren.

Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses sind Immobilien im Außenbereich stark nachgefragt. Auch wenn im vorliegenden Fall die Gebäude wirtschaftlich abgängig sind, besteht durchaus ein entsprechender potenzieller Käuferkreis der Resthofstelle. Auch die trotz Alleinlage vorhandene Nähe zur Kreisstadt Wildeshausen, sowie die gute überregionale Verkehrsanbindung sind vorteilhaft zu beurteilen.

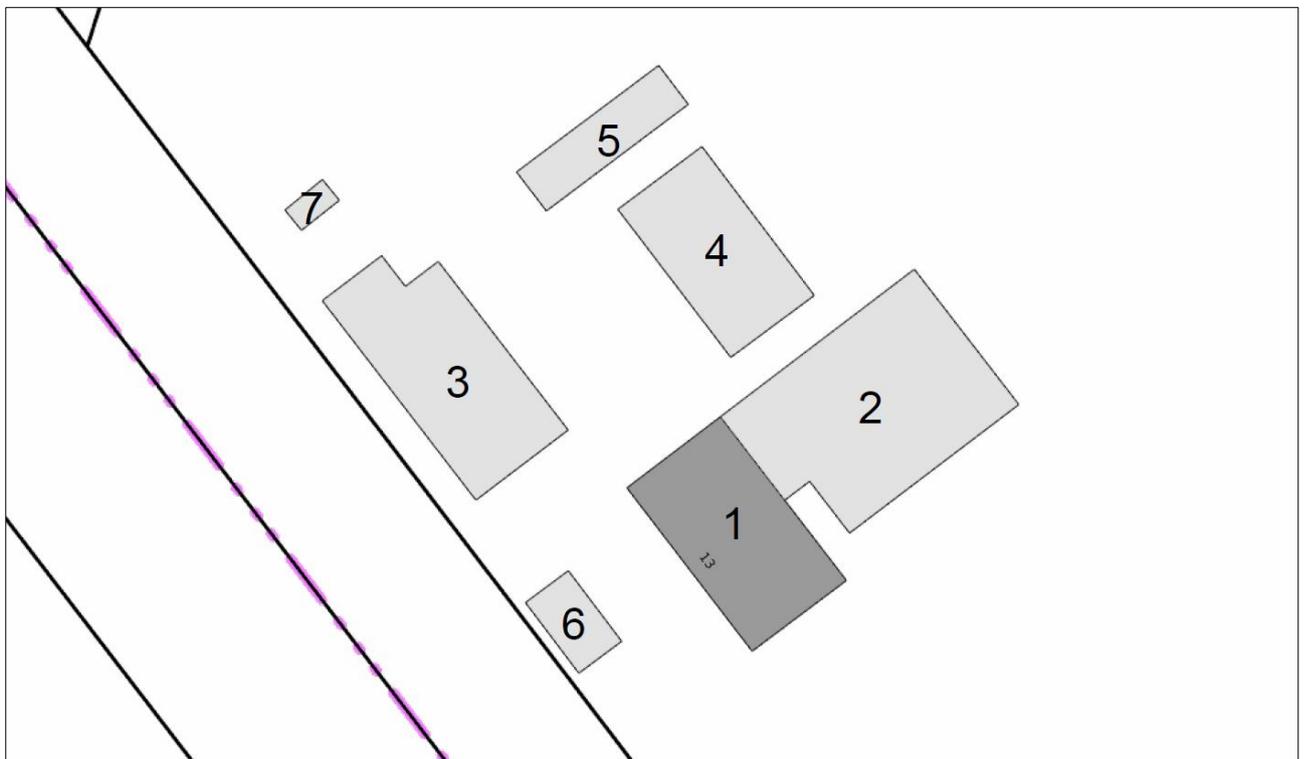
Der Gutachterausschuss hat im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gutachten u.a. auch die vorliegenden Bauakten gesichtet. Anhand der Bauakten konnte die Genehmigungssituation jedoch

nicht eindeutig rekonstruiert werden. Der Gutachterausschuss hat daher zusätzlich auch bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eine Anfrage zum Bestandsschutz des Gebäudeensembles gestellt.

Seitens der Baugenehmigungsbehörde wurde daraufhin eine Einschätzung zum Gebäudebestand anhand der dort vorliegenden Unterlagen (ohne eigene Ortsbesichtigung) durchgeführt. Eine verbindliche Aussage zum Bestandsschutz einzelner Gebäude kann jedoch lediglich im Rahmen einer formellen Bauvoranfrage getätigt werden. Diese könnte dann ggf. auch ein, von den hier dargestellten Angaben, abweichendes Ergebnis erbringen.

Weiterhin konnte der Bestandsschutz lediglich hinsichtlich der Gebäudekörper beurteilt werden. Da nicht bekannt ist, wann die ursprünglich genehmigten Nutzungen aufgegeben wurden, konnten der Bestandsschutz bezüglich der jeweiligen Gebäudenutzung nicht abschließend beurteilt werden.

Für genehmigungspflichtige Sanierungs- und Baumaßnahmen bzw. Umnutzungen sind entsprechende Baugenehmigungen einzuholen. Grundsätzlich können jedoch nur zulässigerweise errichtete Gebäude Bestandsschutz genießen.



Ausschnitt aus dem Lageplan des Landkreises Oldenburg (Anlage 1)

Nachfolgend sind die zu den einzelnen Gebäuden getätigten Aussagen wiedergegeben.

Gebäude Nr. 1 (siehe anliegenden Lageplan) ist das Wohnhaus. Es ist durch einen Brand im Jahr 2006 ungefähr zur Hälfte vollständig zerstört worden. Die noch intakte Hälfte des Wohnhauses kann aus Sicht des Bestandsschutzes grundsätzlich saniert und instandgesetzt werden.

Der Wiederaufbau der zerstörten Haushälfte und des nordöstlich angrenzenden Stallgebäudes (**Gebäude Nr. 2**), welches ebenfalls durch den Brand vollständig zerstört wurde, ist nicht mehr möglich. Die hier in Frage kommende Rechtsgrundlage für den Wiederaufbau § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fordert eine alsbaldige Neuerrichtung. Diese ist grundsätzlich gegeben, wenn ein bis zwei Jahre nach dem Brand eine entsprechende Bauvoranfrage oder ein entsprechender Bauantrag eingeht. Dieses Zeitfenster ist deutlich überschritten.

Gebäude Nr. 3 weist nur geringfügige Schäden auf, die wohl aufgrund unterbliebener Instandhaltung erfolgt sind. Hier ist der Bestandsschutz des Gebäudekörpers nicht angegriffen. **Gebäude Nr. 4** weist insbesondere im Dach stärkere Schäden auf. Allerdings ist auch hier der Bestandsschutz des Gebäudekörpers nicht angegriffen und eine Instandsetzung möglich.

Für **Gebäude Nr. 5** lässt sich nur schwierig eine Aussage treffen. Auf den Fotos ist das Gebäude nicht oder kaum abgebildet. Die vorliegenden Luftbilder lassen vermuten, dass das Dach dieses Gebäudes weitreichend eingestürzt ist. Wann und wodurch dies geschehen ist, kann von hiesiger Seite nicht ermittelt werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bestandsschutz für dieses Gebäude erloschen ist, sollte nicht ein Naturereignis für den Schaden innerhalb der letzten ein bis zwei Jahre verantwortlich sein.

Gebäude Nr. 6 lässt keine äußeren Schäden erkennen, sodass hier der Bestandsschutz des Gebäudekörpers gegeben sein sollte.

Gebäude Nr. 7 ist auf den Fotos nicht/kaum abgebildet und auch auf den uns vorliegenden Luftbildern nicht zu erkennen, weshalb hier keine Aussage möglich ist

Auch wenn sich die vorstehenden Einschätzungen der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen einer formalen Bauvoranfragen vielleicht nicht im Detail bestätigen würden, teilt der Gutachterausschuss die Auffassung, dass für die Resthofstelle – trotz des nachteiligen Gebäudezustands - ein Baurecht gegeben ist, und auch weiterhin eine Wohnnutzung erfolgen kann.

Der Gutachterausschuss weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass aus den vorstehenden Angaben keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Da die Gebäude wirtschaftlich und überwiegend auch baulich abgängig sind, und der Gutachterausschuss nur eine sehr eingeschränkte Besichtigung durchführen konnte, sind keine detaillierteren Angaben zu den Gebäuden möglich. Der Gutachterausschuss verzichtet daher auf eine ausführliche Gebäudebeschreibung.

Die aufgeführten Angaben beruhen lediglich auf einige äußerlich sichtbare Ausstattungen/Gewerke oder auf Angaben in einigen älteren Bauakten. Sämtliche Angaben sind in jedem Fall unverbindlich.

Wohnhaus (Gebäude 1)

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss 02.08.2023 und bei der örtlichen Bauaufnahme am 06.12.2022)



südwestliche Ansicht (02.08.2023)



südwestliche Ansicht



südwestliche Ansicht



südliche Ansicht



südöstliche Ansicht (02.08.2023)

Grundrisse

Der zuständigen Baugenehmigungsbehörde lagen keine Bauakten zur Errichtung des Wohnhauses vor. Lediglich der Bauzeichnung „Anbau eines Stallgebäudes“ aus 1972 konnte ein Ausschnitt zur Grundrisszeichnung des Wohnhauses, sowie zur „Erweiterung des Wohnhauses“ eine Bauzeichnung aus dem Jahre 2003 zum „nachträglichen Einbau einer Gaube in ein bereits ausgebautes Dachgeschoss“ entnommen werden.

Schuppen (Gebäude 3)

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme am 06.12.2022 und bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 02.08.2023)



südliche Ansicht (02.08.2023)



westliche Ansicht (06.12.2022)



südwestliche Ansicht (06.12.2022)

In den vorliegenden Bauakten liegen keine Grundrisse zum Schuppen vor.

Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Holzkonstruktion auf massivem Sockel

Baujahr(e):

erstmalig 1963 im Liegenschaftskataster nachgewiesen

Außenwände / Fassade:

- Verbretterung
- Wellblech

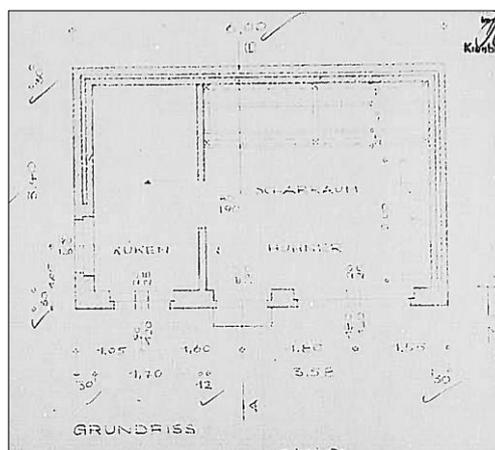
Dach:

- Satteldach mit Betondachsteinen

Stall (Gebäude 4)*nördliche Ansicht (06.12.2022)**nördliche Ansicht (06.12.2022)*

In den vorliegenden Bauakten liegen keine Grundrisse zum Schuppen vor.

- Baujahr(e): erstmalig 1963 im Liegenschaftskataster nachgewiesen
- Außenwände / Fassade:
 - Mauerwerk mit Putz, Giebel in Holz
- Dach:
 - flachgeneigtes Satteldach mit Tondachziegeln

Hühnerstall (Gebäude 5)*westliche Ansicht (06.12.2022)*

Grundriss

- Baujahr(e): ca. 1954 Neubau Hühnerstall

Schuppen (Gebäude 6)



westliche Ansicht (06.12.2022)

In den vorliegenden Bauakten liegen keine Grundrisse zum Schuppen vor.

Baujahr(e):	erstmalig 1963 im Liegenschaftskataster nachgewiesen
Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mauerwerk
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satteldach mit einfachen Trapezblechen

Schuppen (Gebäude 7)



westliche Ansicht



nordwestliche Ansicht

In den vorliegenden Bauakten liegen keine Grundrisse zum Schuppen vor.

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holz und Blechverkleidung
-----------------------	---

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Einleitung durch ein Pflanzenklärbeet; laut Auskunft des Landkreises Oldenburg wird die Nutzung des Pflanzenklärbeets nicht fortgeführt werden können.
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	keine Einfriedung
Sonstige Anlagen:	lt. Bauakte Silageplatte (Zustand unbekannt) Soweit erkennbar befindet sich auf der Hofstelle ein Heizöltank als Erdtank. Nach Angaben des Landkreises Oldenburg ist der Erdtank noch gefüllt bzw. nicht gereinigt.
Sonstige Nebengebäude:	nicht bekannt