

Kurzfassung des Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000603

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	49685 Emstek
Straße	Sperlingweg 1
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	9 K 33/23
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Objektbesichtigungstag	09.01.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	09.01.2024
Qualitätsstichtag	09.01.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

385.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 06.11.2023 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

Vorliegend handelt es sich um eine beauftragte Kurzfassung des Vollgutachtens.

Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 57/46 der Flur 23 der Gemarkung Emstek (Landkreis Cloppenburg; Bundesland Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 5179 von Emstek unter der lfd. Nr. 1 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	1.404 m ²
Topographie	Eben
Zuschnitt/Form	Trapezförmig
Sichtbarkeit	Normal sichtbar
Erschließungsgrad	Es besteht auskunftsgemäß eine Versorgung an das öffentliche Wasser, Strom, Telefon und Internet. Es besteht Anschluss an das öffentliche Abwassersystem.
Baurecht	Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 06.12.2023) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 77. Es handelt sich um eine Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 und einer Vollgeschosszahl von II in offener Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.
Baugenehmigungen	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung des bewertungsgegenständlichen Gebäudes vorausgesetzt.
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 gepflasterte Straße „Sperlingweg“ zu erreichen, welcher als Sackgasse endet. Die Anbindung ist für die nachhaltige Nutzung ausreichend gut geeignet.
Denkmalschutz	Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmalliste (Einsicht vom 11.01.2024) nicht dem Denkmalschutz.
Bergbau	Gemäß Online-Karte Numis (Niedersächsisches Umweltportal, Abruf: 11.01.2024) liegt das Objekt nicht im Bereich sogenannter Hohlraumverdachtsgebiete bzw. Gebieten mit Hohlräumen.
Hochwasser	Gemäß Online-Viewer des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Abruf: 11.01.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Somit ist eine Hochwassergefährdung aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudeart	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Baujahr	1998
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	250 m² BGF

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Zustand mit durchschnittlicher Ausstattungsqualität, überwiegend in der Baualtersklasse. Die architektonische Gestaltung ist auf Grund der vollständigen Holzbauweise als außergewöhnlich zu bezeichnen. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit.

Bauweise	Holzbauweise
Fundament	Beton
Dachaufbau	Holzdachstuhl
Dachform	Satteldach
Eindeckung	Tonpfannen, beschichtet
Fassade	Holz
Terrasse	Vorhanden
Decke	Holzdecke zum EG und DG
Innenwände	Holzwände
Fenster/Außentüren	Kunststofffenster zweifachverglast
Innentüren	Holztüren
Bodenbeläge	Laminat, PVC, Teppich, Fliesen im Bad im EG und DG
Wandbeläge	Holz, Fliesen
Treppe	Holz
Heizung	Zentralheizung mit Gas, BJ 2022
Warmwasseraufbereitung	Zentrale Wasseraufbereitung
Sanitärinstallation	Bad mit WC und Dusche im EG Bad mit WC und Badewanne im DG
Elektroinstallation	Nutzungentsprechende Elektroinstallation
Außenanlagen	Vorplatz, Wege und Terrasse sowie Carport im Garten gepflastert. Begrünung mit Baumbestand und Hecken im rückwärtigen Garten

Besondere Bauteile	Keine
Belichtung und Belüftung	Die Belichtung der Innenräume ist als durchschnittlich anzusehen. Die Wohn-/Schlafräume sind direkt belichtet und belüftet. Das Badezimmer im EG und im DG werden ebenso über ein Fenster belichtet und belüftet.
Konzeption/Grundrisse	Insgesamt baualterstypische Grundrissituation.
Ausstattungsqualität	Zeitgemäße Heizungsanlage und Elektrik, wahrscheinlich baualterstypische Wasserrohre.
Unterhaltungszustand	Gut
Baumängel/-schäden	Es konnten keine substanzgefährdenden Baumängel – oder -schäden während der Besichtigung festgestellt werden. Aus Haftungsgründen wird darauf hingewiesen, dass alters- und bauartbedingt Bauschäden und -mängel nicht auszuschließen sind. Zur Feststellung empfiehlt der Gutachter eine Begutachtung durch einen Bausachverständigen.
Energetische Beurteilung	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude dem energetischen Standard entspricht, der sich aus den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Vorschriften ergab. Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Modernisierungen	Das Wohnhaus wurde 1998 errichtet. Die Heizung wurde 2022 erneuert und das Bad im DG teilweise modernisiert (siehe Beschreibung)

Beurteilung baulicher Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus wird heute bewohnt. Der Bewertungsgegenstand wurde in seiner Konstruktion und Grundriss seit der Errichtung des Gebäudes nicht wesentlich verändert. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand, aber mit baualterstypischer, teilmodernisierter Ausstattungsqualität.

Grundbuch

Auszug vom: 15.11.2023
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Emstek

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	5179	1	Emstek	23	57/46	1.404,00

Gesamtfläche 1.404,00
davon zu bewerten 1.404,00

Abteilung I, Eigentümer

Die Miteigentümer sind dem Auftraggeber bekannt.

Erläuterungen zur Abteilung II

Grundbuch von Emstek, Blatt 5179

Eintragungen

Lfd. Nr. 3 betreffend die lfd. Nr. 1 im BV: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 33/2023).

Wertung

Zu der lfd. Nr. 3: Die eingetragene Anordnung zur Zwangsversteigerung ist vorliegend ohne Werteinfluss. Die Eintragung beinhaltet Verfügungsbeschränkungen gemäß § 21 Abs. Nr. 2 InsO, Insolvenzverfahrenseröffnungen und Zwangsversteigerungen. Im vorliegenden Fall wirkt sich diese Last nicht wertmindernd auf das bewertungsgegenständliche Flurstück aus, da eine Zwangsversteigerung dieser Fläche realisiert werden soll.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 06.12.2023) des Landkreises Cloppenburg (Bauamt, Frau Engelke) ist zulasten des zu bewertenden Flurstücks keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten/Kontaminierung

Laut telefonischer Auskunft des LK Cloppenburg (Altlasten und Bodenschutz, Frau Gronowski Tel. 04471 / 15 584) vom 06.12.2023 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster für das zu bewertende Flurstück vorgenommen worden.

Verdachtsmomente konnten im Rahmen des Ortstermins und anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen für das Bewertungsobjekt nicht gesehen werden. Aus haftungsrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass Altlasten jedoch nicht ausgeschlossen werden können.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	1.404	160,00					Ja	224.640

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

BODENWERT (gesamt)

224.640

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Baujahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertminderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	1	1998	70	44	250,00 m ² BGF	1.529	17,00	Linear	37,15	281.085

Σ 281.085

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830

Alterswertgeminderte Herstellungskosten **281.085**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% **14.054**

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen **295.139**

+ Bodenwert **224.640**

Vorläufiger Sachwert **519.779**

± Marktanpassung -25,00% **-129.945**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **389.834**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
Feuchtigkeitsschäden Badezimmer DG **5.000**

SACHWERT **384.834**

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 dem baulichen Zustand der Gebäude am Tage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre sowie durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der vom Gutachter eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Die Auswertungen zu Sachwertanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg des Gutachterausschusses basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Zur Einhaltung der Modellkonformität mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes wird vorliegend für die Kalkulation eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der Alterswertminderung erfolgt unter Berücksichtigung der Objektkonzeption, des Sanierungsgrades, des Objektzustands sowie bereits erfolgter Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage des Punkteverfahrens gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV.

Im Rahmen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ergibt sich eine Punktzahl von 4. Das Wohnhaus weist gemäß angesetzter Punktzahl der Modernisierungselemente einen kleinen Modernisierungsgrad auf.

Unter Berücksichtigung der Formel ($RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$) zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt sich demnach eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Das fiktive Baujahr des Gebäudes errechnet sich damit auf 1998. Somit entspricht das fiktive Baujahr auch dem tatsächlichen Baujahr.

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 III. Quartal 2023).

Baunebenkosten

Es ergeben sich Baunebenkosten von 17 % für Wohngebäude.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt.

Für die vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 5 % als angemessen erachtet.

Baumängel und Bauschäden/Restbaukosten

Das Badezimmer im Dachgeschoss weist leichte Feuchtigkeitschäden auf. Für die Behebung der Schadensursache sowie der Beseitigung der Feuchtigkeitschäden werden pauschal 5.000 € in Abzug gebracht.

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge

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 ermittelte 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 2023 herangezogen und nach gutachterlichem Ermessen berücksichtigt.

Dieser wurde mit den jeweiligen sachwertspezifischen Eigenschaften über das Sachwertberechnungs-Tool (vorläufiger Sachwert 519.779 €, BRW 160,00 €/m², Landkreis Cloppenburg, Gemeinde Emstek) des Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2023 mit 0,75 ausgewiesen.

Der lage- und objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor beträgt 0,75. 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 ein Marktanpassungsfaktor von 0,75 als sachgerecht erachtet und für die Kalkulation in Ansatz gebracht.

Vergleichswert

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen aufgeführten Normobjekte beziehen sich ausschließlich auf eine Massivbauweise; Holzmassivbauweisen werden nicht berücksichtigt, weshalb auf eine Vergleichswertberechnung nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorliegend verzichtet wird.

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	224.640
	Sachwert	384.834
<hr/>		
Marktwert		385.000

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

Fotodokumentation
Außenansicht



Eingangsbereich



Schlafzimmer



offener Sitz- und Wohnbereich



Küche



Badezimmer EG



Galerie



Schlafzimmer DG



Badezimmer Mängel



Feuchtigkeitsprobleme Fliesen



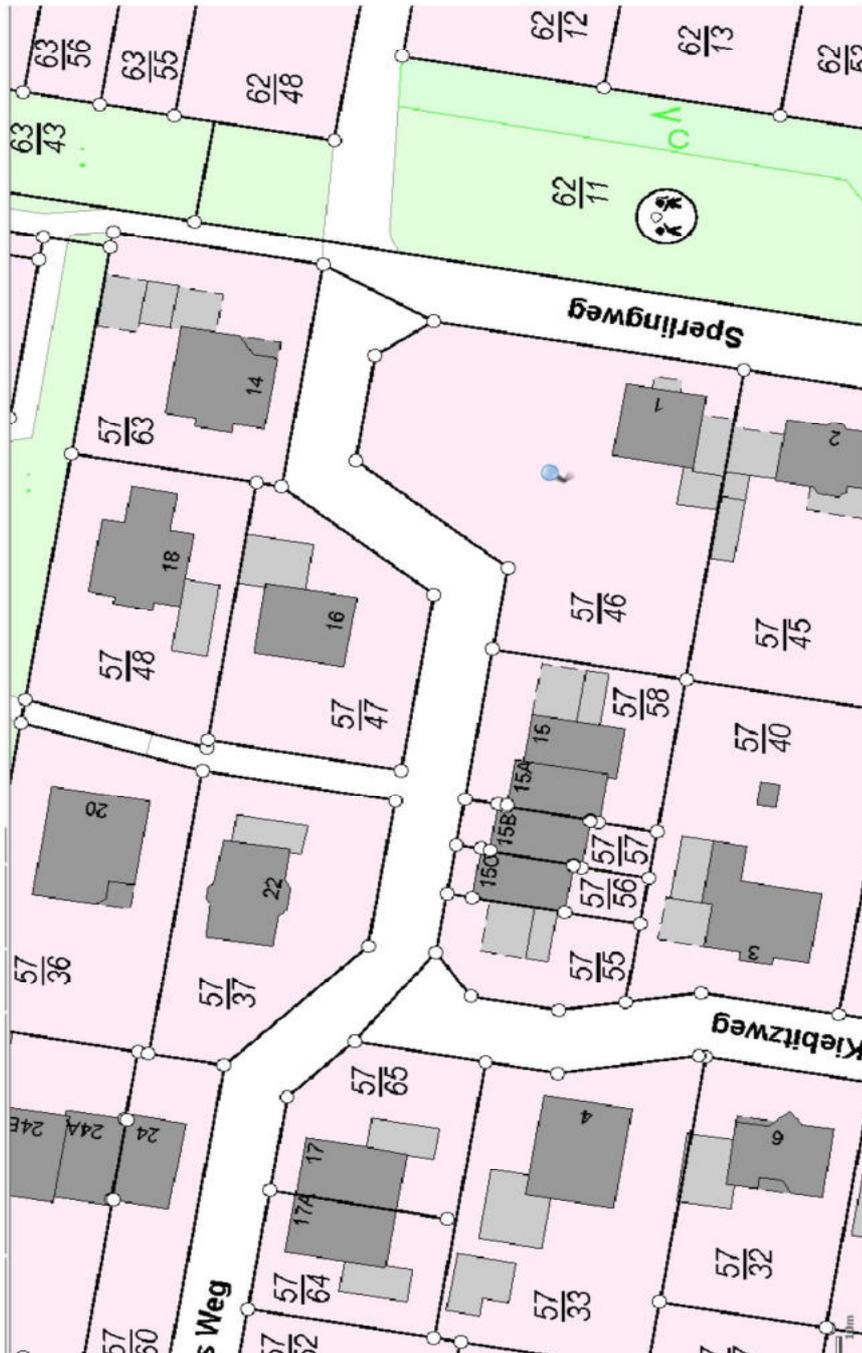
Gartenbereich



Rückseite







1

¹ Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) (2024).