

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000005

Einfamilienwohnhaus

PLZ, Ort	49624 Lönningen
Straße	Linderner Damm 8
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Cloppenburg
Gutachter/in	Christian von Derenthall
Objektbesichtigungstag	24.01.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	24.01.2024
Qualitätsstichtag	24.01.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

120.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 18.12.2023 des Amtsgerichts Cloppenburg wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt.

Bewertungsgegenstand

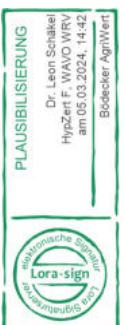
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das Flurstück 28 (3.120 m²) der Flur 82 der Gemarkung Lönningen (Landkreis Cloppenburg; im Bundesland Niedersachsen). Das Flurstück wird im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 6121 von Lönningen unter der lfd. Nr. 2 im BV geführt. Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut.

Vorbemerkung/Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtszeitpunkt 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.

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.



Stichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 24.01.2024 (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

Markt.....	5
Immobilienmarkt.....	5
Lage.....	6
Erläuterungen zur Makrolage.....	6
Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
Objekt.....	8
Erläuterungen zur Objektbesichtigung.....	8
Erläuterungen zum Grundstück.....	8
Erläuterungen zum Gebäude.....	9
Baubeschreibung.....	10
Grundbuch.....	12
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis.....	12
Erläuterungen zur Abteilung II.....	12
Baulastenverzeichnis.....	12
Erläuterungen zu Baulasten.....	12
Altlasten/Kontaminierung.....	13
Bodenwert.....	14
Erläuterungen zum Bodenwert.....	14
Sachwert.....	16
Sachwert (Marktwert).....	16
Erläuterungen zum Sachwert.....	16
Ableitung der Herstellungskosten.....	19
Ergebnis.....	20
Allgemeine Hinweise.....	21
Unterlagenübersicht.....	22
Anlagenverzeichnis.....	22
Fotodokumentation.....	23

Vermietbarkeit

Einschränkend auf die Vermietbarkeit wirkt der derzeitige Objektzustand sowie die Lage unmittelbar an der Straße.

Eine Vermietbarkeit ist im derzeitigen Zustand als nicht gegeben bzw. sehr stark eingeschränkt anzusehen.

Vermarktbarkeit

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.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die objektive Drittverwendungsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der 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 "Einfamilienhäuser" 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.

Markt

Immobilienmarkt

Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung (24.01.2024).

Marktlage

Allgemein ist die Marktlage von Einfamilienhäusern im Landkreis Cloppenburg zurzeit als durchschnittlich einzuschätzen. Hinsichtlich der Mikrolage sind jedoch Unterschiede festzustellen. Die Mikrolage des Bewertungsobjektes ist aufgrund der Lage in Emstek als durchschnittlich zu beurteilen.

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit höheren Finanzierungskosten für Kaufinteressenten ist ein gedämpftes Nachfrageverhalten zu erkennen, was sich auch bereits bei den aktuellen Kaufpreisen bemerkbar gemacht hat.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen wird für den Landkreis Cloppenburg für das Berichtsjahr 2023 ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 280.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Die Anzahl an Kaufverträgen im Landkreis Cloppenburg in diesem Marktsegment betrug 501 Stk. im Berichtsjahr 2023 (582 Stk. im Vorjahr). Im Vergleich zum Vorjahr macht das einen Rückgang von -11,8 % der Transaktionszahlen aus.

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen liegt das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg in der Baualtersklasse 1991 bis 2010 bei durchschnittlich 330.000 €.

Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zeigt sich in den aktuellen Zahlen des Immobilienmarktdatenportals des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Der Preisindex für Eigenheime ist von seinem Höchststand im Juni 2022 (183,61 Punkte) zum November 2023 (149,67 Punkte) um rd. 20 % gefallen. Daraus ist ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise erkennbar.

Gemäß einer PLZ-Abfrage der Online-Datenbank des vdpResearch vom 23.01.2024 werden Kaufpreise für Eigenheime in mittlerer Lage in Höhe von 1.740 €/m² (einfache Ausstattung) und 1.850 €/m² (mittlere Ausstattung) und in einfacher Lage in Höhe von 1.720 €/m² (einfache Ausstattung) und 1.790 €/m² (mittlere Ausstattung) dargestellt. Diese Preise gelten jedoch für Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Gemarkung Lönigen

Makrolage Die Stadt Lönigen liegt rd. 25 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Cloppenburg im Landkreis Cloppenburg. Dort direkt angrenzend sind die Landkreise Lastrup und Essen.

Durch Lönigen verläuft die Bundesstraße 213. Östlich gelegen verläuft die Bundesautobahn 1. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Cloppenburg

Stadt: Lönigen

Einwohner: ~ 14.800 (Stand 12/2022)

Arbeitslosenquote: 4,3 % (LK Cloppenburg, Stand Januar 2024)

Demograf. Entwicklung (2020 - 2035): + 4,9 % (LK Cloppenburg; Quelle: Wegweiser Kommune)

Fazit Makrolage

Mittlere Makrolage im südwestlichen Gebiet des Landkreises Cloppenburg mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsanbindung.

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1,7 km nördlich vom Zentrum von Lönigen im Bereich landwirtschaftlich geprägter Nutzflächen. Die Bewertungsliegenschaft befindet sich auf der östlichen Straßenseite des „Linderner Damms“, welcher als öffentliche Straße ausgebildet ist.

Das Bauumfeld besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofanlagen und Einfamilienhäusern.

Entfernung City Ca. 1,7 km zum Stadtzentrum von Lönigen.

Individualverkehr Die Anbindungen im Individualverkehr sind durchschnittlich ausgebaut. Über die Bundesstraße B 213 sowie Land- und Kreisstraßen besteht Anbindung an die östlich rd. 35 km (Luftlinie) entfernt gelegene Autobahn A 1; im weiteren Verlauf mit Anbindung an die A 29 im Norden sowie die A 40 im Süden bei Osnabrück.

Parkplätze stehen im öffentlichen Raum begrenzt zur Verfügung. Innerhalb der Bewertungsliegenschaft stehen Parkplätze für bis zu vier PKW zur Verfügung.

ÖPNV

ÖPNV-Anbindungen bestehen über die rd. 1.000 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Schulzentrum/Linderner Straße“ mit den Buslinien 913, 927, 928 und 940 sowie 945 und über die rd. 1,48 km entfernt gelegenen Bushaltestelle „Löningen Bahnhof“ mit den zuvor genannten Buslinien sowie der Buslinie 925.

Der Bahnhof Essen (Oldb.) mit Anbindung an das regionale Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in rd. 15,8 km Entfernung.

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Löningen. 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 mäßig gute Wohnlage in Löningen im Außenbereich mit durchschnittlicher Infrastruktur und durchschnittlich ausgebauter Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Flurstücks wurde durch Christian von Derenthall, öbuv. Sachverständiger sowie Dr. Greta Langer (Mitarbeiterin im Ingenieurbüro Bödecker AgriWert/BLWert Partnerschaftsgesellschaft) am 24.01.2204 durchgeführt. An der Ortsbesichtigung nahmen des Weiteren die Eigentümer 2.2 und 2.3 (gemäß Grundbuchangabe) teil.

Das Einfamilienwohnhaus wurde von außen und innen besichtigt.

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

Erläuterungen zum Grundstück

Größe	3.120 m².
Topographie	Überwiegend eben.
Zuschnitt/Form	Rechteckig.
Sichtbarkeit	Normal sichtbar.
Erschließungsgrad	Auskunftsgemäß besteht Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon und Internet. Es besteht kein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem. Hierfür besteht eine eigenständige Dreikammergrube.
Baurecht	Gemäß Online-Auskunft im Geoportal des Landkreises Cloppenburg (Abruf: 12.01.2024) befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Lönningen vom 12.01.2024 (Frau Kopmeyer 05432 / 9410 30) liegt der Bewertungsgegenstand nicht innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.
Baugenehmigungen n	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 über die asphaltierte Straße „Linderner Damm“ zu erreichen. Die Anbindung ist für die nachhaltige Nutzung ausreichend gut geeignet. Die Straße befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Denkmalschutz	Das Gebäude unterliegt laut der öffentlich einsehbaren Denkmalliste (Einsicht vom 23.01.2023) nicht dem Denkmalschutz.
Bergbau	Gemäß Online-Karte Numis (Niedersächsisches Umweltportal, Abruf: 23.01.2024) 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: 23.01.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Somit ist eine Hochwassergefährdung aufgrund der Lage auszuschließen.

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 beziehen 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.

Gebäudebeschreibung

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde um 1930 als Einfamilienhaus errichtet. Ein eingeschossiger Flachdachanbau mit Garagen im östlichen Bereich des Haupthauses erfolgte im Jahr 1988. Im Zuge dessen wurden auskunftsgemäß auch einfache Sanierungsmaßnahmen an der Fassade durchgeführt. Das Gebäude ist von baualtersentsprechender, einfacher architektonischer Gestaltung. Die architektonische Gestaltung ist als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen. Es gibt kleine und beengte Zimmer, insbesondere im Dachgeschoss, die den heutigen architektonischen Standards nicht mehr entsprechen.

Das Haus ist in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet worden. Es ist nicht unterkellert, das EG und das DG sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Angrenzend nach Osten befindet sich ein massiv errichteter Anbau, der mit einem Flachdach versehen ist. Der Raum dient als Abstellraum. Zudem sind dort zwei Garagen vorzufinden. Das Wohnhaus birgt zwei Wohneinheiten, eine im EG und eine im DG; es sind zwei separate Stromanschlüsse vorhanden. Der äußere Eindruck des Bewertungsgrundstückes ist als vernachlässigt zu beschreiben. Das Grundstück war zum Teil ungepflegt. Das Wohnhaus befand sich auch im Innenbereich in einem ungepflegten, stark vernachlässigten Zustand und war aufgrund von Hausrat, Gegenständen und Müll in Teilbereichen nur eingeschränkt zugänglich. Das Gebäude macht einen seit Jahren unbewohnten Eindruck, wurde jedoch nach Auskunft beim Ortstermin noch bis vor kurzem bewohnt. Das Gebäude befindet sich bis auf Fassadensanierung innerhalb der letzten Jahrzehnte weitestgehend noch im Zustand aus dem Baujahr. Die Elektro-, Wasser- und Heizungsleitungen (Ölheizung) sind ebenfalls noch aus dem Ursprungsbaujahr. Im Ist-Zustand ist

das Wohnhaus nur eingeschränkt bewohnbar. Das Gebäude ist hinsichtlich der architektonischen Gestaltung nicht ansprechend, es müsste grundlegend umstrukturiert werden. Eine veraltete Bausubstanz, alte Leitungen, alte und teilweise undichte Fenster, ein Wasserschaden und eine teilweise nicht vorhandene Wärmedämmung führen im vorliegenden Fall dazu, dass eine Renovierung notwendig ist, um das Haus vollständig wohnwirtschaftlich nutzbar zu machen. Im Rahmen dieses Gutachtens wird jedoch lediglich das Bewertungsszenario des IST-Zustands des Objekts berücksichtigt.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Baujahr	1964
Ausstattungsstufe	einfach (1,8)
Gebäudemass	350 m² BGF

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem desolaten Zustand. Die architektonische Außengestaltung entspricht dem ursprünglichen Baujahr und ist demnach nicht mehr als zeitgemäß einzuschätzen. Das Wohnhaus verfügt über Stromanschlüsse und zwei Eingänge, was eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten ermöglicht – eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss.

Bauweise	Massive Bauweise
Fundament	Beton
Dachaufbau	Holzdachstuhl
Dachform	Satteldach
Eindeckung	Tonpfannen
Fassade	Ziegel
Balkon	Überdachter Balkon im DG
Decke	--
Innenwände	Tlw. Ziegel, anteilig Leichtbauwände im Bereich der Schrägen
Fenster/Außentüren	Holz – und Kunststofffenster
Innentüren	Holztüren
Bodenbeläge	Laminat, Vinyl sowie Teppich und Fliesen
Wandbeläge	u.a. Tapeten
Treppe	Holz
Heizung	Alte Ölheizung
Warmwasseraufbereitung	-

Sanitärinstallation	Bäder mit Dusche, Wanne und WC
Elektroinstallation	Elektroinstallation dem Baujahr entsprechend.
Außenanlagen	Garagen im Anbau ohne gepflasterte Zuwegung, Begrünung mit Baumbestand und Hecken im rückwärtigen Garten, eingefriedetes Grundstück auch zur Straße hin
Besondere Bauteile	Keine.
Belichtung und Belüftung	Die Belichtung der Innenräume ist als mäßig anzusehen. Die Wohn- /Schlafräume sind teilweise direkt belichtet und belüftet. Insgesamt erfolgt die Belüftung über Fensterlüftung.
Konzeption/Grundrisse	Insgesamt baualterstypische Grundrissituation, die nicht mehr zeitgemäß ist. Der gesamte Grundriss des Wohnhauses ist vor allem im DG nicht mehr zeitgemäß. Es gibt gefangene Zimmer. Die Zimmer sind klein.
Ausstattungsqualität	Unterdurchschnittlich und stark abgenutzt.
Unterhaltungszustand	Unterdurchschnittlich.
Baumängel/-schäden	Siehe „Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge“
Energetische Beurteilung	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Eindrücke beim Ortstermin ist das Objekt energetisch als nicht zeitgemäß zu bezeichnen. Energetische Erüchtigungen sind notwendig.
Modernisierungen	Das Objekt weist einen starken Modernisierungs- und Instandhaltungsstau auf.

Beurteilung baulicher Zustand Wohnhaus

Das Wohnhaus ist unbewohnt. Der Bewertungsgegenstand wurde in seiner Konstruktion und Grundriss seit der Errichtung des Gebäudes augenscheinlich nicht verändert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt im Rahmen der Besichtigung in einem ungepflegten Zustand.

2 Baubeschreibung für Garagen

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr	1988
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemass	80 m² BGF

Grundbuch

Auszug vom: 08.01.2024
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Lönigen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	6121	2	Lönigen	82	28	3.120,00

Gesamtfläche 3.120,00
davon zu bewerten 3.120,00

Abteilung I, Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Auftraggeber bekannt.

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 6121 sind keine weiteren Flurstücke eingetragen.

Erläuterungen zur Abteilung II

Grundbuch von Lönigen, Blatt 6121

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 betreffend die Lfd. Nr. 2 im BV: Starkstromrecht an den Grundstücken Flur 21 Flurstück 365 für die Nordwestdeutsche Kraftwerke AG, Hamburg, Schöne Aussicht 14. Das Recht zur Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Mai 1966 eingetragen am 14. Juli 1966 und umgeschrieben am 4. Juli 1986.

Lfd. Nr. 5 betreffend die Lfd. Nr. 2 im BV: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (9 K 38/2023).

Wertung

Lfd. Nr. 1: Aufgrund der Lage der Leitungen und den Eindrücken des Ortstermins liegt, bedingt durch den Leitungsverlauf direkt am Wohnhaus, eine Wertminderung vor. Siehe Berücksichtigung unter „sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge (Werteinfluss durch Leitungsführung)“.

Lfd. Nr. 5: 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 17.08.2023) des Landkreises Cloppenburg (Bauamt, Frau Engelke) ist zulasten des Flurstücks 28, Flur 82, Gemarkung Lönigen keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten/Kontaminierung

Laut telefonischer Auskunft des LK Cloppenburg (Altlasten und Bodenschutz, Herr Grollius Tel. 04471 / 15 734) vom 12.01.2024 sind zulasten des bewertungsgegenständlichen Flurstücks keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet.

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
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Hauptfläche/Einfamilienwohnhaus	1.500	50,00					Ja	75.000
2	Nebenfläche/Gartenfläche	1.620	13,80					Nein	22.356

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

Bodenwert (rentierliche Anteile)	75.000
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	22.356
BODENWERT (gesamt)	97.356

Richtwertanpassung

zu 1 Hauptfläche/Einfamilienwohnhaus

Bodenrichtwert: 32,50 EUR/m²

Quelle: www.gag.niedersachsen.de / Stand: 01.01.2023

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwerte

Laut Online-Abfrage (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>) vom 23.01.2024 des Gutachterausschusses in Niedersachsen ist für das bewertungsgegenständliche Flurstück der folgende Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone: 01903603) veröffentlicht:

Gemischte Baufläche im Außenbereich: 50,00 €/m² (baureifes Land, 1.500 m²)

Der Stichtag ist der 01.01.2023.

Für vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Flächengrößen sind Anpassungsfaktoren veröffentlicht worden (Umrechnungstabelle 0110906).

Für private Grünflächen und Hausgartenland sind keine Bodenrichtwerte veröffentlicht. Für unbebaute landwirtschaftliche Grünlandflächen wird der folgende Bodenrichtwert veröffentlicht (Bodenrichtwertzone 01909045):

- 4,60 €/m² (Grünland / Sand/Moor)

Der Stichtag ist jeweils der 01.01.2023.

Darstellung der Grundstücksmarktdaten

In den Grundstücksmarktdaten 2024 sind keine weiteren übertragbaren Daten veröffentlicht worden.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 sind Ausführungen zum Bodenwert privater Grünflächen und Hausgartenland veröffentlicht worden.

Die Untersuchung zeigt, dass für Gartenlandflächen im Landkreis Cloppenburg im Außenbereich im Mittel bei 9,00 €/m², bei einer Spanne von 5,00 – 15,00 €/m² (bzw. rd. 45 Prozent des entsprechenden Bodenrichtwertes) gezahlt werden.

Bodenwert

Das bewertungsgegenständliche Flurstück mit einer Größe von 3.120 m² ist wie folgt zu unterteilen:

a: Hauptfläche Einfamilienwohnhaus rd. 1.500 m²

b: Teilfläche Gartenbereich rd. 1.620 m²

Zu a:

Die bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche entspricht den wertrelevanten Eigenschaften der Mehrheit der in der Bodenrichtwertzone vorkommenden Grundstücke. Wegen der Übereinstimmung der wertprägenden Faktoren wird der mit dem Wohnhaus bebaut Teil mit einem Bodenwert in Höhe von 50,00 €/m² als sachgerecht angesehen und übernommen.

Zu b:

Die unbebaute Flurstücksteilfläche stellt sich als Gartenland dar. Vorliegend wird, da kein Bodenrichtwert für Gartenlandflächen veröffentlicht ist, ein Bodenwert in Höhe des dreifachen Wertes für Grünland und somit 13,80 €/m² als sachgerecht angesehen und übernommen. Der Wertansatz liegt in der Spanne der veröffentlichten Richtwerte im Grundstücksmarktbericht 2021.

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	Einfamilienwohnhaus	1	1964	70	10	350,00 m² BGF	1.310	17,00	Linear	85,72	76.604
2	Garagen	1	1988	60	10	80,00 m² BGF	397	12,00	Linear	83,34	5.926

Σ 82.530

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 82.530

+ Zeitwert der Außenanlagen 3,00% 2.475

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 85.005

+ Bodenwert 75.000

Vorläufiger Sachwert 160.005

± Marktanpassung -10,00% -16.001

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 144.004

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert 22.356

- Sonstige Wertabschläge		
Merkantiler Minderwert	10,00%	14.401
Müllentsorgungskosten		5.000
Beseitigung Wasserschaden		10.000
Werteinfluss durch Leitungsführung (Elektrosmog)	10,00%	14.401

SACHWERT 122.558

Erläuterungen zum Sachwert

Gebäudeeckdaten

Die Größe der Bruttogrundfläche wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen oder Bauzeichnungen eigenständig über den Lageplan ermittelt sowie vor Ort plausibilisiert. Die Nutzfläche wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen oder Bauzeichnungen eigenständig auf Grundlage der Bruttogrundfläche und den für die jeweilige Nutzungsart üblichen Ausnutzungsfaktoren abgeleitet und 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 in der NHK 2010 definierte Objekttyp gewählt:

Wohnhaus: Typ freistehendes Einfamilienhaus 1.21 in Verbindung mit der Standardstufe 1,80.

Garage: Typ Einzelgaragen/Mehrfachgaragen 14.1 in Verbindung mit der Standardstufe 3,00

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 des Gebäudes am Tage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres sowie durchgeführter Instandhaltungs- und 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 auf einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Zur Einhaltung der Modellkonformität mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Vorliegend wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren als marktgerecht und angemessen erachtet, woraus sich ein fiktives Baujahr von 1964 ableitet. Für die Garagen wird, da diese das Gebäudeschicksal mit dem Wohnhaus teilen, eine gleichlautende Restnutzungsdauer angesetzt.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde aufgrund rein wirtschaftlicher Aspekte gewählt. Sie entspricht dem baulichen Zustand der Gebäude unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Modernisierungsmaßnahmen.

In Übereinstimmung mit der ImmoWertV wird eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde gelegt.

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude zum Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (NHK 2010) bis zum Wertermittlungstichtag 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 Wohngebäude und 12 % für die Garage.

Außenanlagen

Für die vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 3 % als angemessen erachtet.

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 Werteinfluss 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).

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge:

Das zu bewertende Einfamilienhaus befindet sich derzeit in einem ungepflegten und in großen Teilen vermüllten Zustand. Für notwendige Aufräumarbeiten und Müllentsorgung wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 5.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Im Rahmen des Ortstermins wurde ein Wasserrohrbruch vorgefunden, welcher augenscheinlich in der Geschossdecke auftrat. Dieser Schaden ist zum Bewertungszeitpunkt nicht behoben, weshalb vorliegend ein Reparaturkostenansatz in Höhe von gutachterlich überschlägig ermittelten 10.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht wird.

Des Weiteren befindet sich auf dem Bewertungsflurstück ein Strommast mit einer Leitungsführung direkt nördlich des Wohnhauses. Durch die nahe Leitungsführung am Wohnhaus wird gutachterlich ein negativer Werteinfluss auf den Bewertungsgegenstand bejaht (potenzieller Einfluss des umgangssprachlichen Elektroschmogs auf die Gesundheit), welcher in einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 10 % wertmindernd berücksichtigt wird.

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 Wertermittlungsobjektes 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 160.005 €, BRW 50,00 €/m²) des Gutachterausschusses zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 mit 0,96 ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall liegen drei der sieben Bewertungsmerkmale des Bewertungsobjektes außerhalb der Spanne der Stichprobenübersicht (Merkmale: Bodenrichtwert, Standardstufe und Restnutzungsdauer). Daher ist der ausgewiesene Sachwertfaktor nicht übertragbar und wird verworfen. Angesichts dessen, dass die drei Merkmale unterhalb der ausgewiesenen Spannen liegen, wird ein Abschlag in Höhe von 10 % (Sachwertfaktor 0,90) als sachgerecht erachtet und für die Kalkulation in Ansatz gebracht.

Merkantiler Minderwert

Der merkantile Minderwert bezeichnet die Minderung des Verkaufswerts einer Immobilie, die besteht, obwohl das Schadensereignis vollständig und sachgemäß behoben wurde. Der Schaden oder Mangel haftet weiterhin an dem Objekt trotz ordnungsgemäßer und vollständiger Instandsetzung. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH-Urteil vom 08.12.1977, Az.: VII ZR 60/76) beruht die Annahme des merkantilen Minderwerts auf dem Verdacht verborgen gebliebener Schäden. Dadurch entsteht bei möglichen Kaufinteressenten eine Abneigung gegenüber der Immobilie. Es entsteht ein Schaden (Wertverlust) ohne einen tatsächlichen Mangel am Objekt.

Wegen des vorhandenen Wasserschadens (siehe hierzu Bemerkungen unter „Sonstige Wertabschläge“) wird ein Ansatz in Höhe von 10 % als merkantiler Minderwert wegen des Verdachts weiterer Folgeschäden des Wasserrohrbruchs als marktgerecht erachtet und wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	1,80

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	171,81
Dach		1,0				15	112,05
Fenster und Außentüren		1,0				11	82,17
Innenwände und -türen		1,0				11	82,17
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	82,17
Fußböden	1,0					5	33,75
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	67,23
Heizung	1,0					9	60,75
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	40,50
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	675	747	858	1.038	1.294		Σ 732

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	732 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	732 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.310 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	0,7560 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	990 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garagen

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	218 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	218 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	397 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	0,7560 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	300 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ergebnis

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	97.356
	Sachwert	122.558

Marktwert	120.000
------------------	----------------

Erstellt am: 24.01.2024

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
Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal	vorhanden	23.01.2024
Flurkarte	vorhanden	23.01.2024
Hochwassergefährdung	vorhanden	23.01.2024
Hohlraumverdacht	vorhanden	23.01.2024
Übersichtskarte 1	vorhanden	20.02.2024
Übersichtskarte 2	vorhanden	20.02.2024

Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Abruf der Bodenrichtwerte und Flächennachvollzug über das Geoportal

Hochwassergefährdung

Hohlraumverdacht

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

Fotodokumentation
seitliche Außenansicht



Außenansicht



Zufahrt Linderner Damm



Straßenseitiger Eingang



Eingang



Haustür



Anbau



Abstellbereich



Wohnungstür



Bad EG



Flurbereich



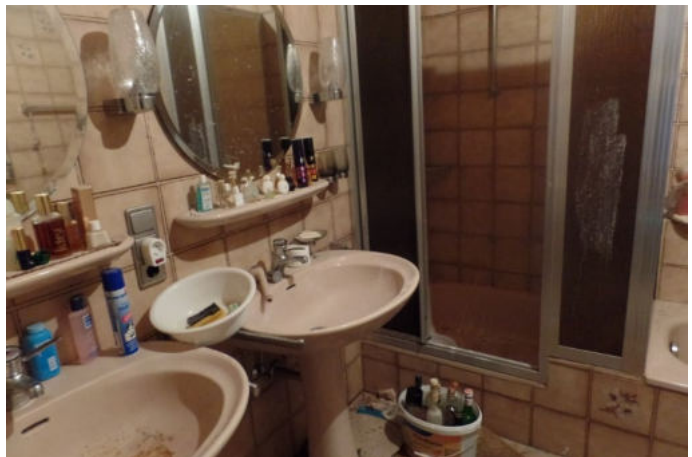
Innendecke



Badezimmer DG



Badezimmer EG



Flur



Zimmer EG



Zimmer EG



Innenwand EG



Fußboden EG



Innenbereich



Elektrokasten



zweiter Eingang



Hollztreppe



DG



Fenster



Fenster



Dachgeschoss



Flur DG



Wasserschaden DG



Wasserschaden DG



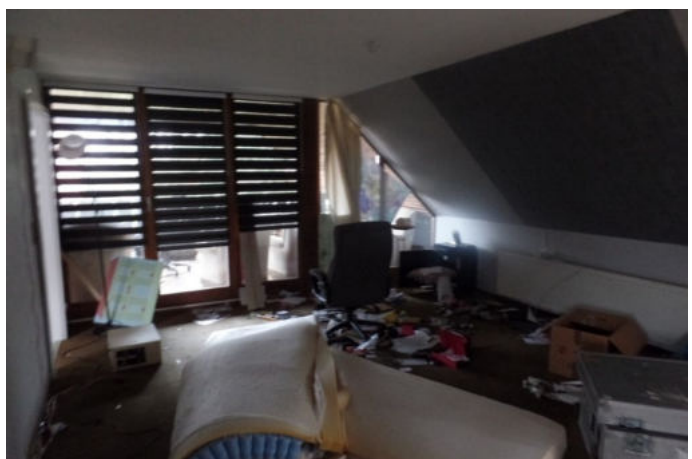
Wasserschaden



Zimmer DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Garagen



Blick auf Garagen



Garten

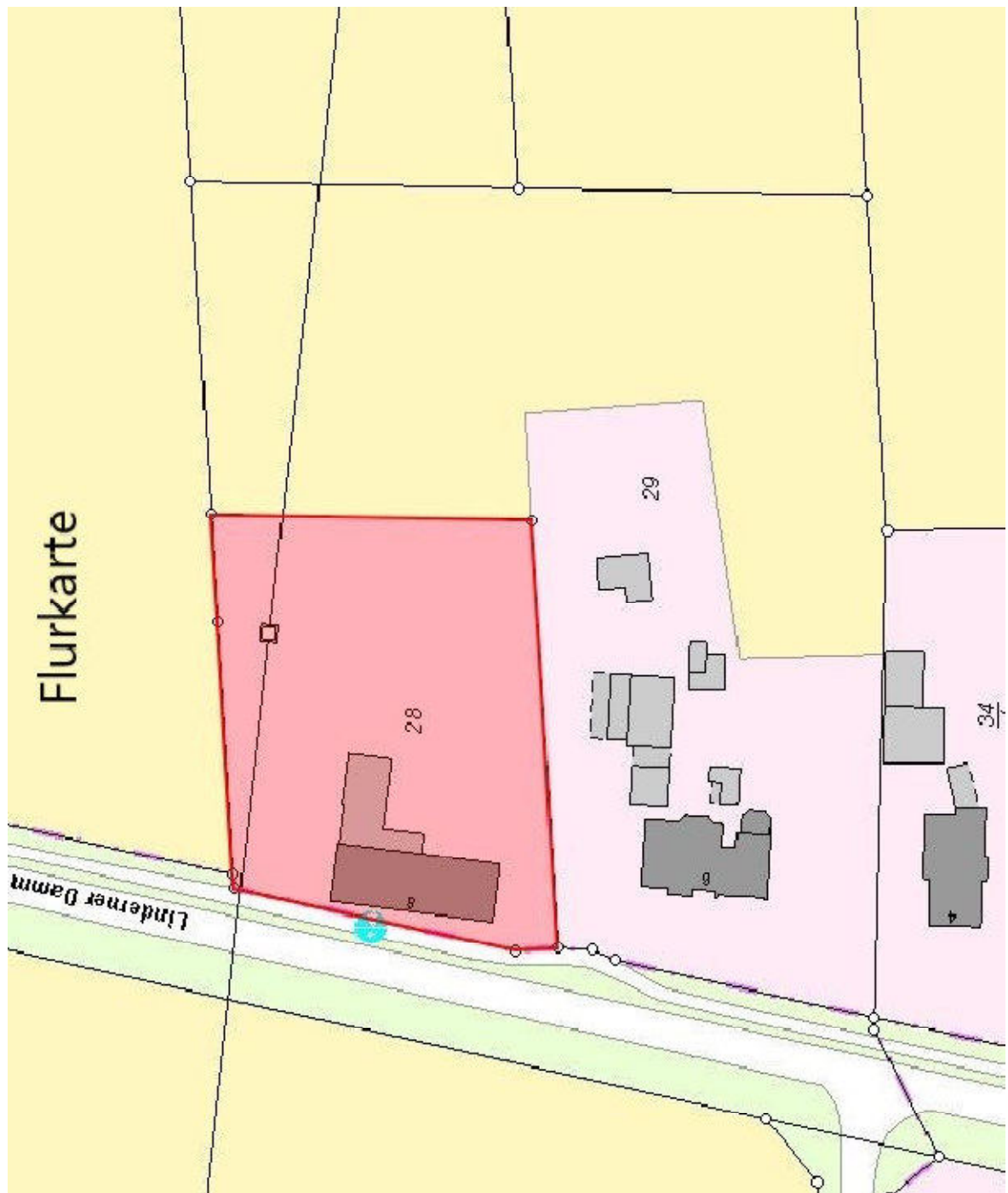


Gartenbereich



Strommasten







Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 23.01.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Linderner Damm 8, 49624 Lönigen
Gemarkung: 3234 (Lönigen), Flur: 82, Flurstück: 28

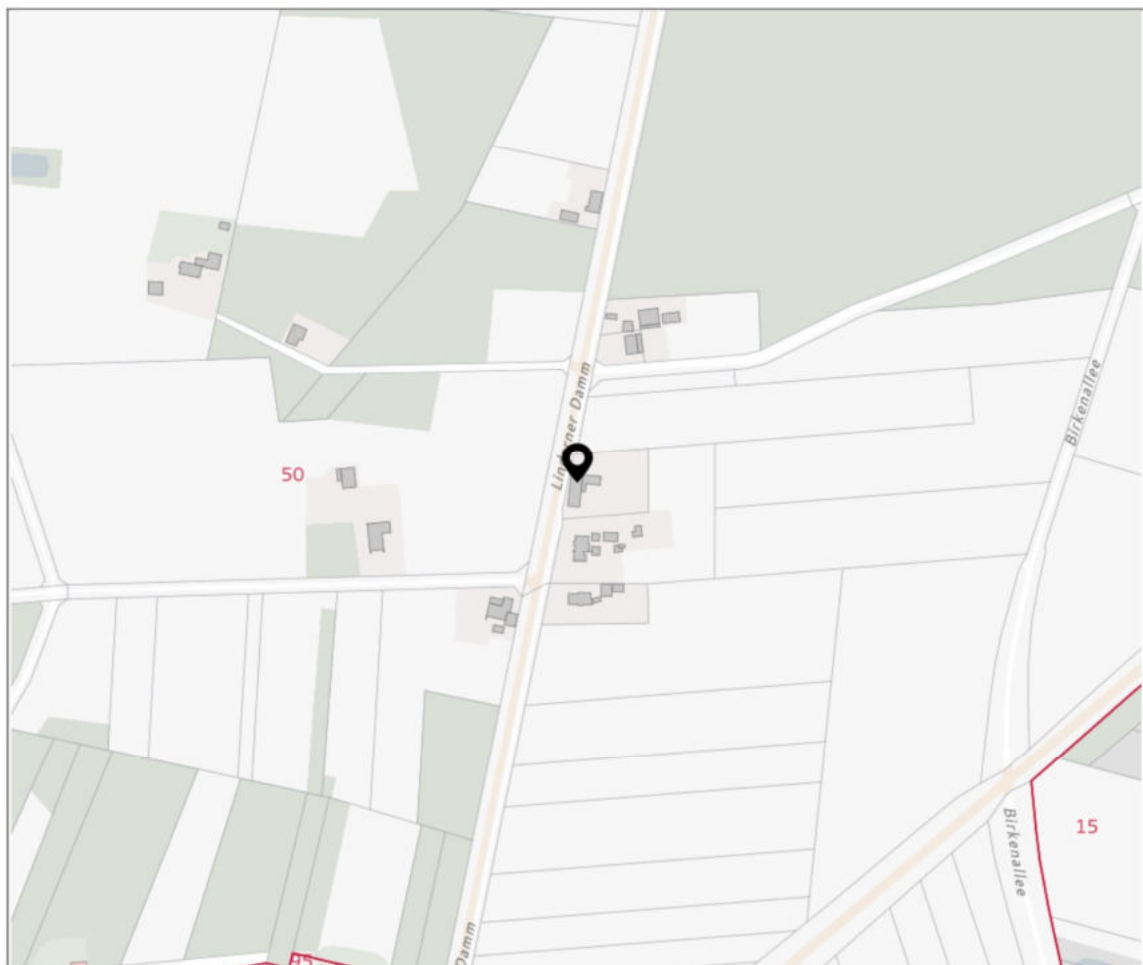


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

