



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Saterland, Kleine Straße 8



Niedersachsen

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:	Saterland
Straße, Hausnummer:	Kleine Straße 8
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	160 m ²
Gemarkung:	Scharrel
Flur:	21
Flurstück:	5
Gesamtfläche:	1.503 m ²
Grundbuchbezirk:	Scharrel
Grundbuchblatt:	2055, lfd. Nr. 1
Eigentümerin:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.2023 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.04.2023 mit

185.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Angaben

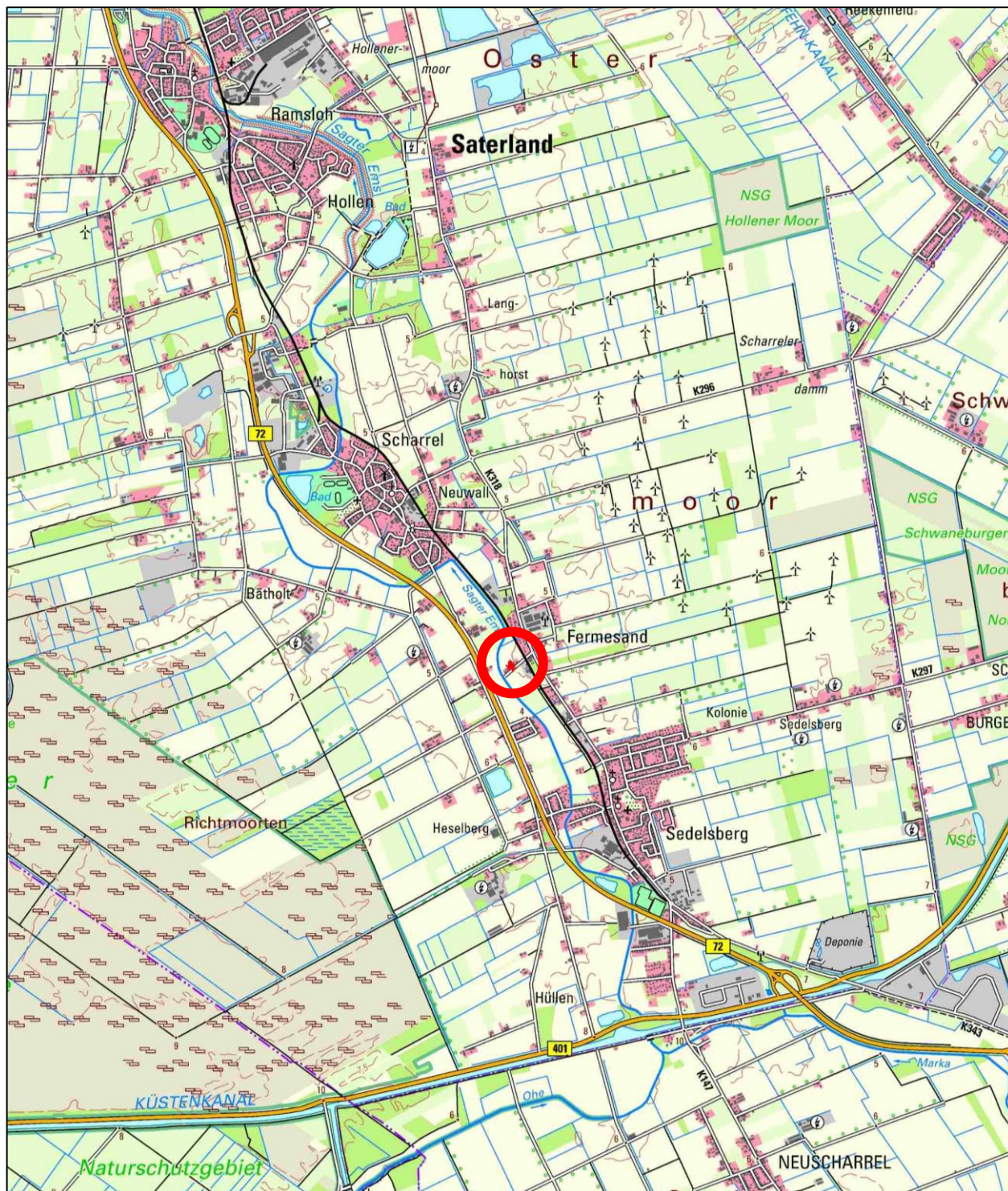
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt ist aktuell unbewohnt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und
Umfang):
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Scharrel der Gemeinde Saterland an der Straße „Kleine Straße“. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Saterland (Kirche) beträgt ca. 7,3 km und zum Zentrum der Stadt Friesoythe ca. 10,8 km. Die direkte Wohnumgebung ist vereinzelt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Flächen der Landwirtschaft geprägt.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



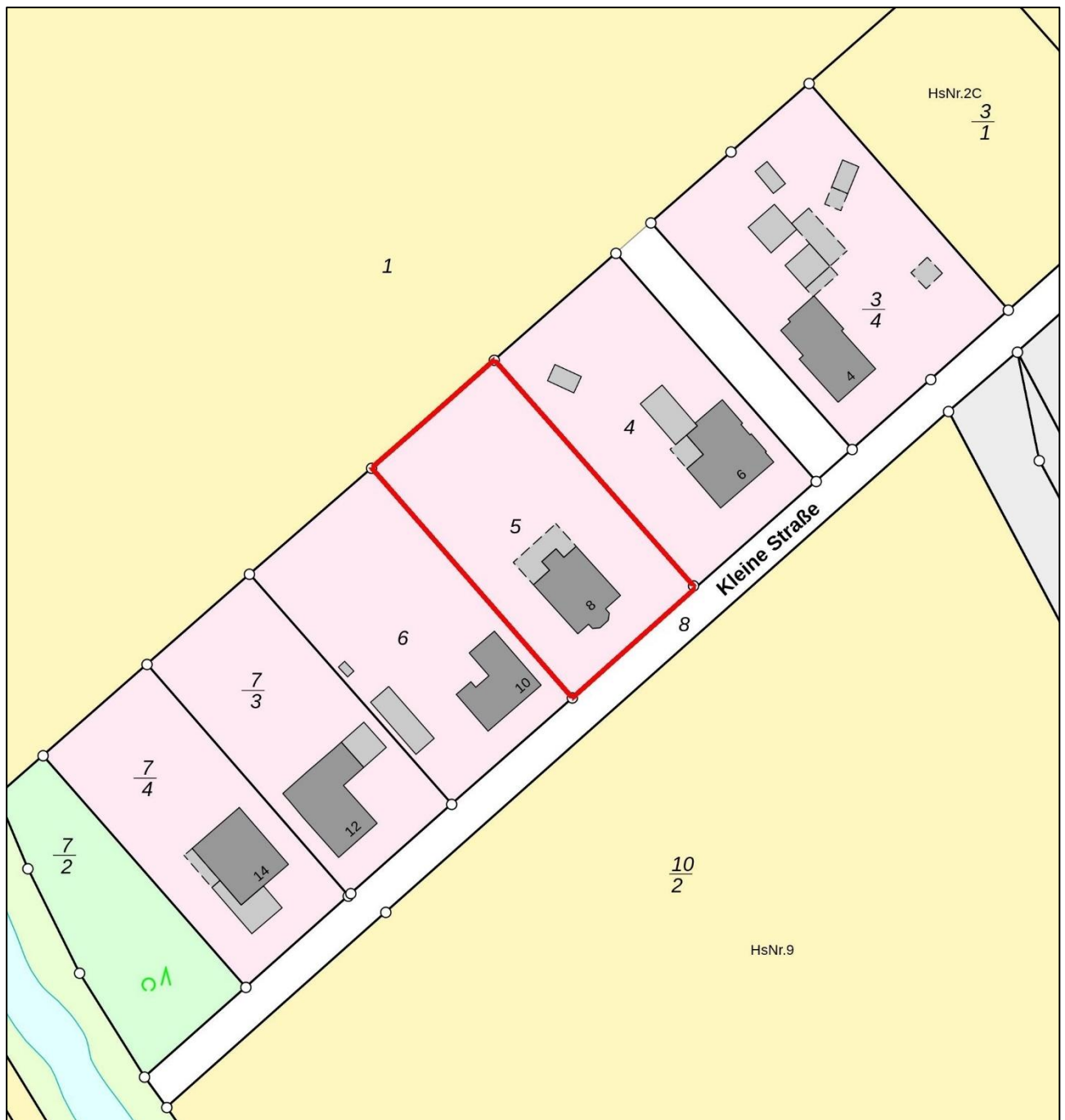
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 1.503 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Direkt ersichtliche Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist wild bewachsen.

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss unbewohnt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Kleine Straße“ erschlossen.

Straßentyp:	Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße.
Straßenausbau:	Die Fahrbahn ist asphaltiert; Geh- und Radwege, Beleuchtungseinrichtungen sowie eine Befestigung des Seitenstreifens sind nicht vorhanden.
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Seite 10).

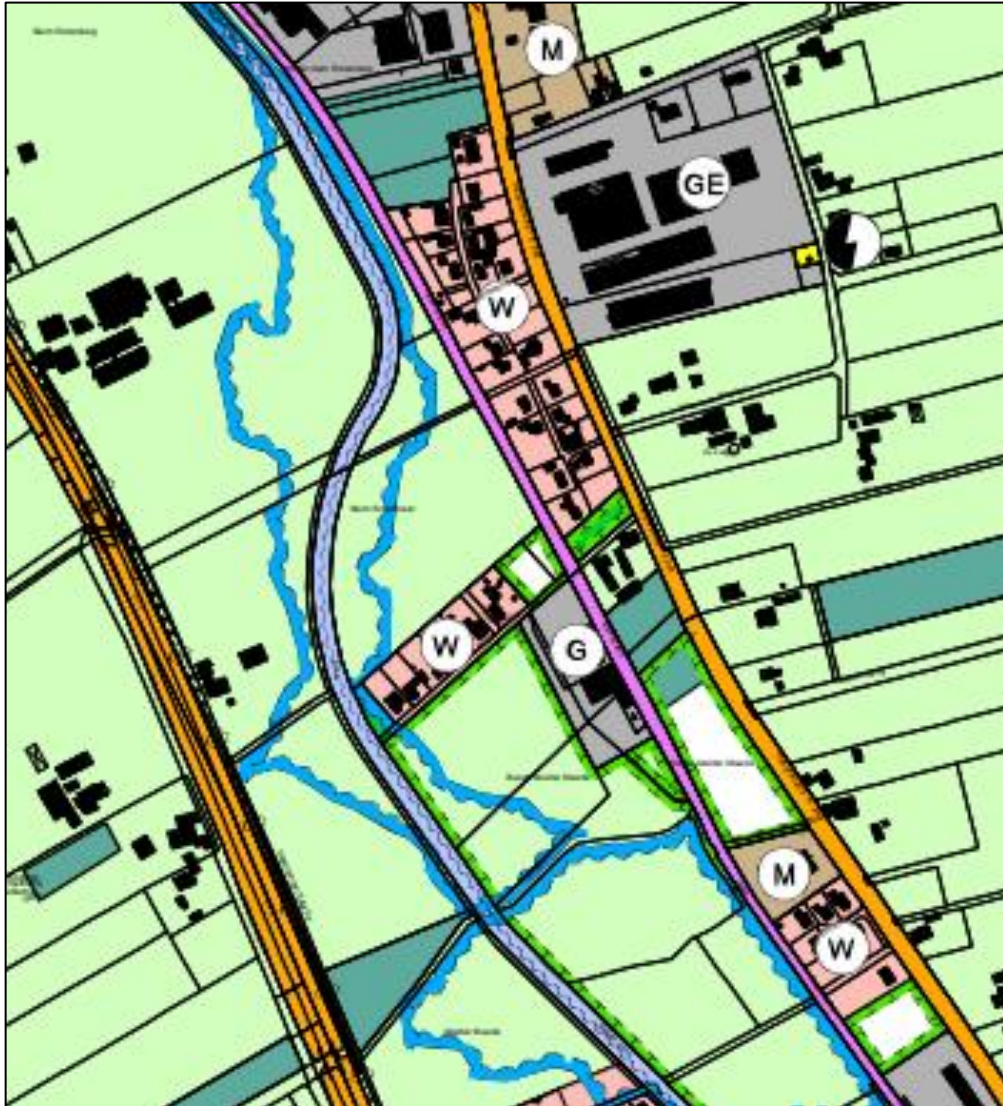
Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Saterland liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Nach Auskunft der Gemeinde Saterland ist jedoch eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks zu Wohnzwecken nicht möglich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saterland (ohne Maßstab)

Hinweis auf fehlende Baugenehmigung:

Anhand der Bauakten konnte nicht festgestellt werden, ob eine Baugenehmigung für die rückwärtige Überdachung vorhanden ist. Es ist vom Gutachterausschuss nicht verbindlich geklärt worden, ob Baugenehmigungen vorliegen oder ggf. Nachgenehmigungen erforderlich und möglich sind. Eine verbindliche Klärung kann nur unter Einbeziehung der Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die derzeitige Nutzung fortgesetzt werden kann.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Kleine Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 26.01.2023, neben einem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III (Grundpfandrechte) des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Hauptgebäude



Südöstliche Ansicht



*Nordöstliche Ansicht –
Eingang zum Wertermittlungsobjekt*



Östliche Ansicht



Östliche Ansicht



Westliche Ansicht



Südöstliche Ansicht



Nordwestliche Ansicht



Nördliche Ansicht



Badezimmer



Wohnzimmer

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in konventioneller Bauweise
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr:	1994 (bezugsfertig)

Größe:

Wohnfläche:	160 m ²	lt. Bauakte
Nutzfläche:	0 m ²	

Raumaufteilung:

Einstufung/Besonderheiten:	<i>Siehe anl. Grundrisse</i> Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
----------------------------	--

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Satteldach mit Betondachsteinen ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech (Dachrinne zugewachsen)
Außentüren:	▪ Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) ▪ Nebeneingang: Kunststoff ohne Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ Rollläden ▪ Dachflächenfenster (südwestliche Seite)
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecke (lt. Bauakte)
Treppe(n):	▪ Offene Holztreppe zum Obergeschoss
Deckenflächen:	▪ tlw. mit Tapete und Anstrich im Erdgeschoss
Bodenbeläge:	▪ tlw. Bodenfliesen im Erdgeschoss
Innenwandflächen:	▪ keine nutzbaren Malerflächen ▪ Fliesenspiegel in der Küche

-
- | | |
|-------------------------|--|
| Innentüren: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Erdgeschoss nicht vorhanden ▪ Türzargen ausgebaut |
| Sanitäreinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad mit WC (gefließt) ▪ restliche Sanitäranlagen demontiert, Anschlüsse sind vorhanden, keine Deckenverkleidung und Wandfliesen (s. Bilder 2.6.1) |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaszentralheizung lt. Bauakte, Funktionalität konnte nicht geprüft werden |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ dem Baujahr entsprechende technische und elektrische Ausstattung |
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrasse mit Überdachung (nicht fachgerecht erbaut), tlw. abgängig und ohne Baugenehmigung errichtet (s. Bildaufnahmen, Seite 14) |

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|---------------------------|--|
| Baumängel / Bauschäden: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ tlw. fehlende Verfugung des Verblendmauerwerks ▪ fehlendes Eingangspodest ▪ überwiegender Rückbau des Innenbereiches im Erdgeschoss ▪ Sanitäranlagen im Bad demontiert, keine Deckenverkleidung und Wandfliesen vorhanden ▪ Terrasse mit Überdachung tlw. abgängig |
| Einstufung des Zustandes: | <p>Das Wohnhaus entspricht im Baustil den architektonischen Merkmalen des Baujahres. Durch den Rückbau im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag keine Wohnnutzung möglich. Es sind zusätzliche Leistungen notwendig, um das Gebäude wieder bezugsfertig herzustellen. Zur Einstufung des Zustandes des Dachgeschosses kann vom Gutachterausschuss keine Aussage getroffen werden.</p> |

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des modifizierten Baujahres

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	29 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	41 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss (lt. Bauakte)
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation (lt. Bauakte)
Grundstücksbefestigungen:	Überwiegend ohne Befestigung
Terrasse:	Betonsteinpflaster, Freisitz vor der Terrasse mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Einfriedung mit Hecke (Wildwuchs), straßenseitig ohne Einfriedung
Gartenanlage:	Gartenanlage ist nicht angelegt (verwildert)
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine

Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Saterland, Kleine Straße 8

zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 und zum Qualitätsstichtag 21.04.2023 nach marktüblicher Rundung zu

185.000 €

(in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

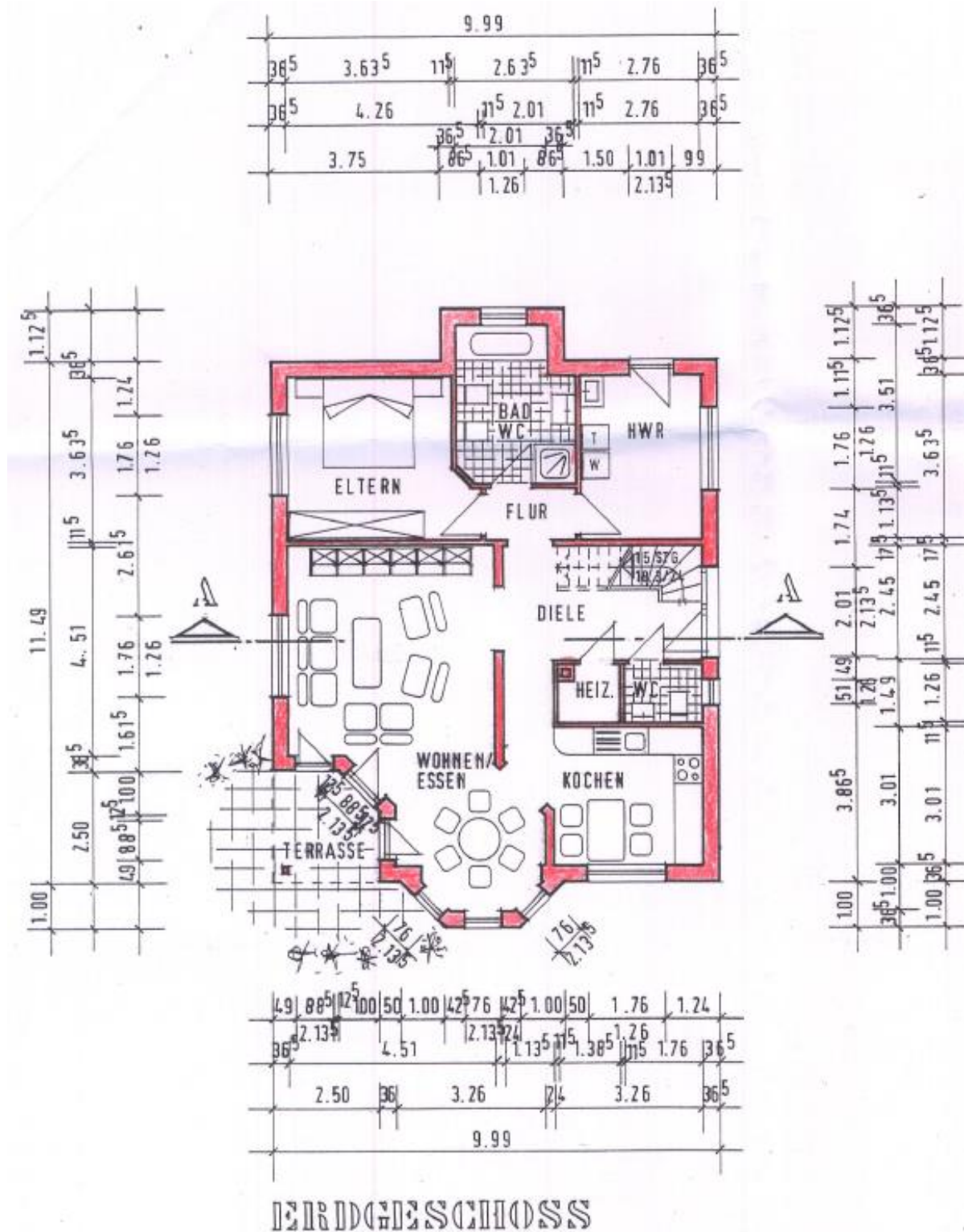
ermittelt.

Anlage zum Gutachten

Grundrisse

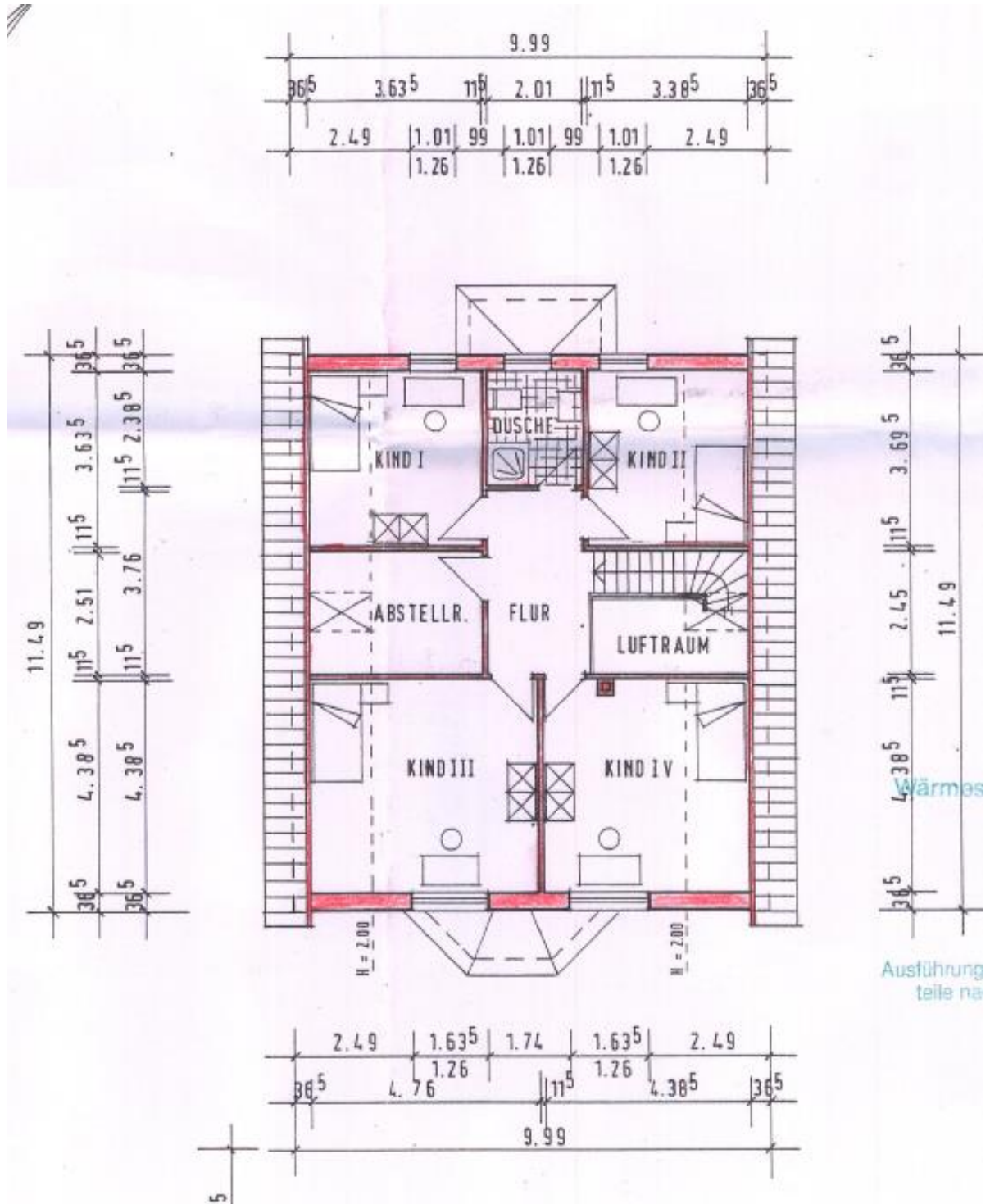
Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

- Die im Erdgeschoss bezeichnete Terrasse ist nicht vorhanden. Das Außenmauerwerk verläuft rechtwinklig über den Terrassenbereich.



Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Dachgeschoss



Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Wohnen/Essen	$ \begin{aligned} &4,51 \times 4,51 \\ &+ 3,10 \times 1,35 \\ &+ 3,26 \times 1,125 \\ &+ 2,635 \times 0,375 \\ &+ \frac{2,635 + 1,385}{2} \times 0,625 \\ &+ 1,385 \times 0,24 \\ &+ 1,26 \times 0,24 \end{aligned} $	= 31,08 m ²
Terrasse	$ \begin{aligned} &(2,50 \times 2,50 \\ &- \frac{1,00 \times 1,00}{2}) \times 1/4 \end{aligned} $	= 1,44 m ²
Kochen	$3,01 \times 3,26$	= 9,81 m ²
Heizung	$1,385 \times 1,26$	= 1,75 m ²
Wc	$1,26 \times 1,76$	= 2,22 m ²
Diele	$ \begin{aligned} &2,45 \times 4,885 \\ &+ \frac{3,25 + 2,125}{2} \times 1,135 \\ &- 2,80 \times 1,00 \end{aligned} $	= 12,22 m ²
Flur	$1,135 \times 2,01$	= 2,28 m ²
Eltern	$ \begin{aligned} &3,835 \times 3,635 \\ &+ \frac{1,50 + 1,135}{2} \times 0,375 \\ &+ 1,135 \times 0,25 \end{aligned} $	= 13,98 m ²
Bad/Wc	$ \begin{aligned} &2,635 \times 3,51 \\ &- \frac{0,375 \times 0,375}{2} \\ &- 0,625 \times 1,125 \end{aligned} $	= 8,48 m ²
HWR	$2,76 \times 3,635$	= 10,03 m ²
Kind I	$(3,635 - 0,85) \times 3,635$	= 10,12 m ²
Dusche	$2,01 \times 2,385$	= 4,79 m ²
Kind II	$(3,385 - 0,85) \times 3,635$	= 9,21 m ²
Abstellraum	$(3,635 - 0,85) \times 2,51$	= 6,99 m ²
Flur	$ \begin{aligned} &3,76 \times 2,01 \\ &+ 2,51 \times 0,20 \end{aligned} $	= 8,06 m ²
Kind III	$(4,76 - 0,85) \times 4,385$	= 17,15 m ²
Kind IV	$(4,385 - 0,85) \times 4,385$	= 15,50 m ²
		165,11 m ²
		./. 3% 4,95 m ²
Wohnfläche gesamt		<u>160,16 m²</u>