



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Bösel, Raheweg 39



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:	Bösel
Straße, Hausnummer:	Raheweg 39
Bebauung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2019
Wohnfläche:	179
Gemarkung:	Bösel
Flur:	42
Flurstück(e):	159/28
Gesamtfläche:	852 m ²
Grundbuchbezirk:	Bösel
Grundbuchblatt:	4939
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2023 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.01.2023 mit

290.000 €

ermittelt.

Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter vorhanden
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Es liegt kein Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vor.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
In dem besichtigten Wohnhaus war kein Hausschwamm erkennbar.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Bezüglich dieses Punktes verweist der Gutachterausschuss auf die Ausführungen im Abschnitt 2.3.1.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
In den dem Gutachterausschuss vorliegenden Unterlagen sind keine Altlasten verzeichnet.
- ob auf dem Grundstück eine Photovoltaikanlage oder Biogasanlage betrieben wird:
Auf dem Grundstück wird keine Photovoltaikanlage oder Biogasanlage betrieben.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Bösel an dem Raheweg 39. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Bösel beträgt ca. 1,0 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

Die 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 Wertermittlungsobjekt ist 852 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022



Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Stellplätze und Wege sind nicht befestigt. Auf dem nicht überbauten Bereich des Grundstücks wurden keine Rasenflächen oder Ziergärten angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Raheweg erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Gehweg / Radweg einseitig vorhanden Straßenbeleuchtung
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. Im NIBIS Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten dargestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

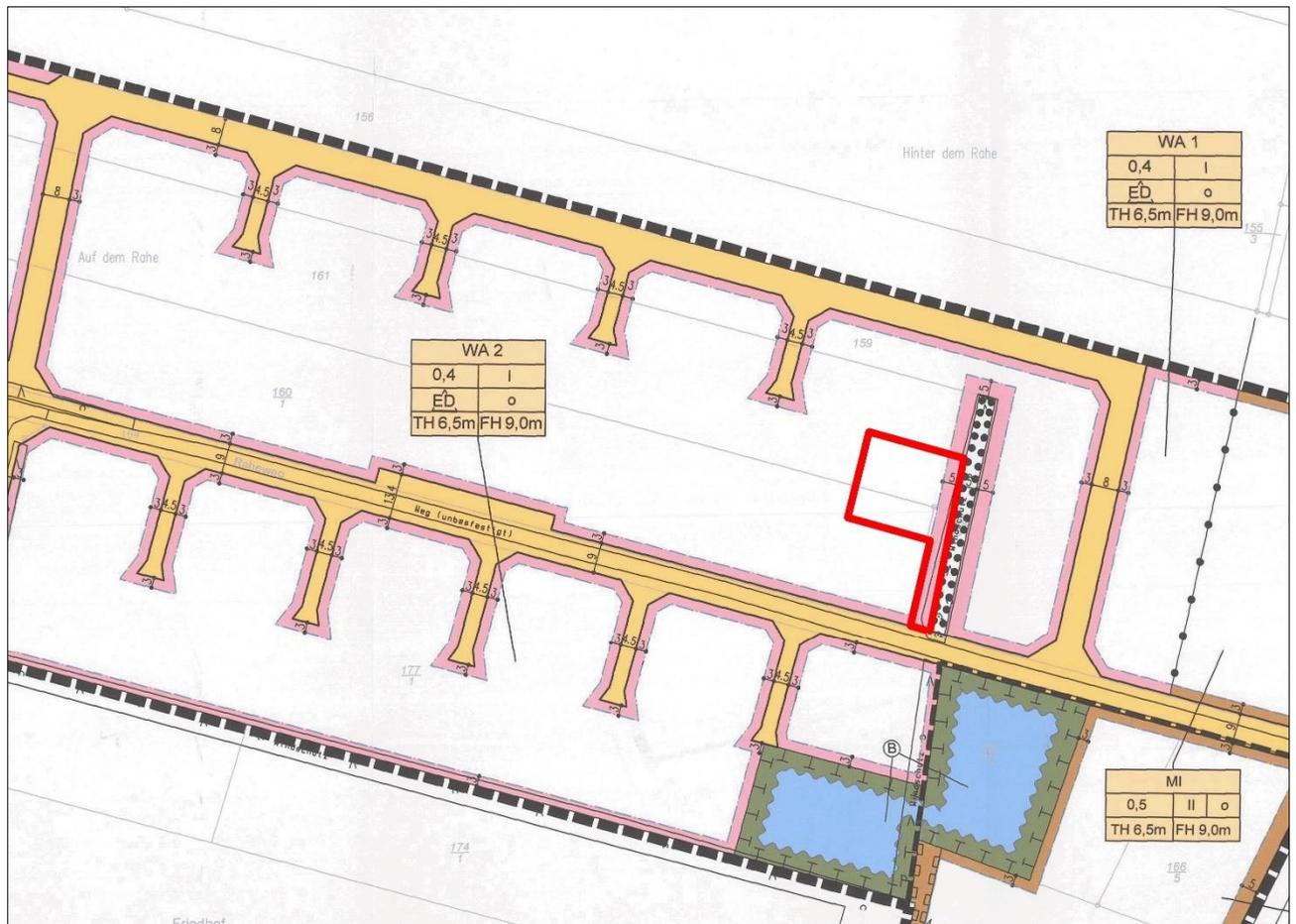
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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, die die Nutzbarkeit betreffen.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 17.10.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 51 „Bösel-Nord“ der Gemeinde von Bösel.

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser)
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
max. Traufhöhe:	6,5 m
max. Firsthöhe	9,0 m



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Bösel-Nord“ der Gemeinde von Bösel (ohne Maßstab)

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über den „Raheweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass auch in naher Zukunft keine Straßenausbaubeiträge zu erwarten sind.

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 23.11.2022 bis auf die Eintragung „zur Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung“ für die Gemeinde Bösel und die Eintragung „zur Anordnung einer Zwangsversteigerung (9 K 43 / 22)“ keine Eintragungen enthalten.

Die vorstehenden Einträge in Abteilung II des Grundbuchs sind für die nachfolgende Wertermittlung ohne Einfluss.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III 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

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

Hauptgebäude

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme am 15.12.2022 sowie bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 24.01.2023)

Das Wohnhaus wurde 2019 als Fertighaus („Holzrahmenbau“) von der Firma „Massa“ (Haustyp: „MAE LifeStyle 03“) errichtet. Innerhalb des Gebäudes sind noch einige Restarbeiten erforderlich. Darüber hinaus ist eine lt. vorliegender Bauakte genehmigte Garage bisher nicht errichtet. Ebenso sind keinerlei Grundstücksbefestigungen oder sonstige Außenanlagen (z.B. Eingangspodest, Terrasse, Garten) angelegt.



südlicher Giebel



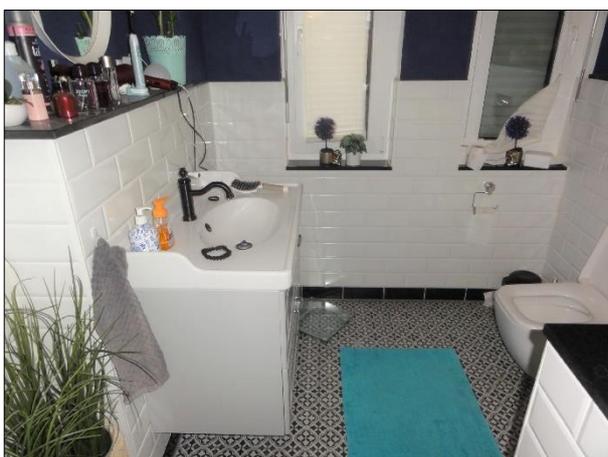
südlicher Giebel / westliche Traufe



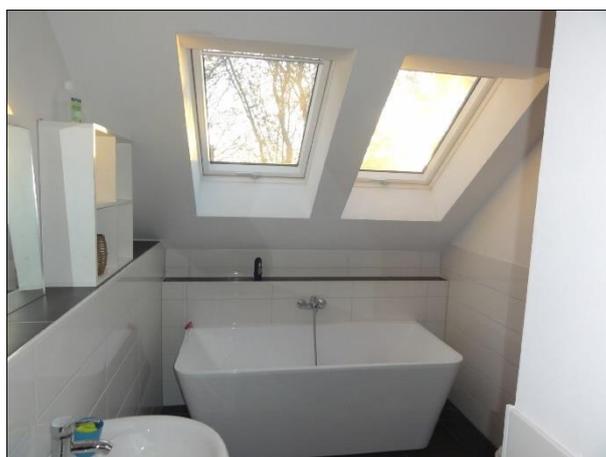
westliche Traufe / Garten



nördlicher Giebel



Bad Erdgeschoss



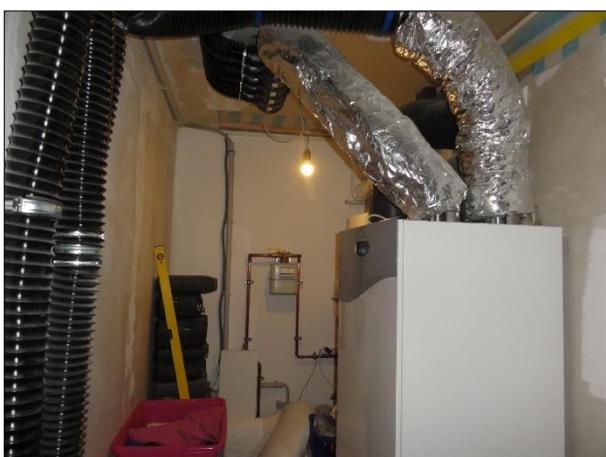
Bad Dachgeschoss



Diele / Treppenhaus



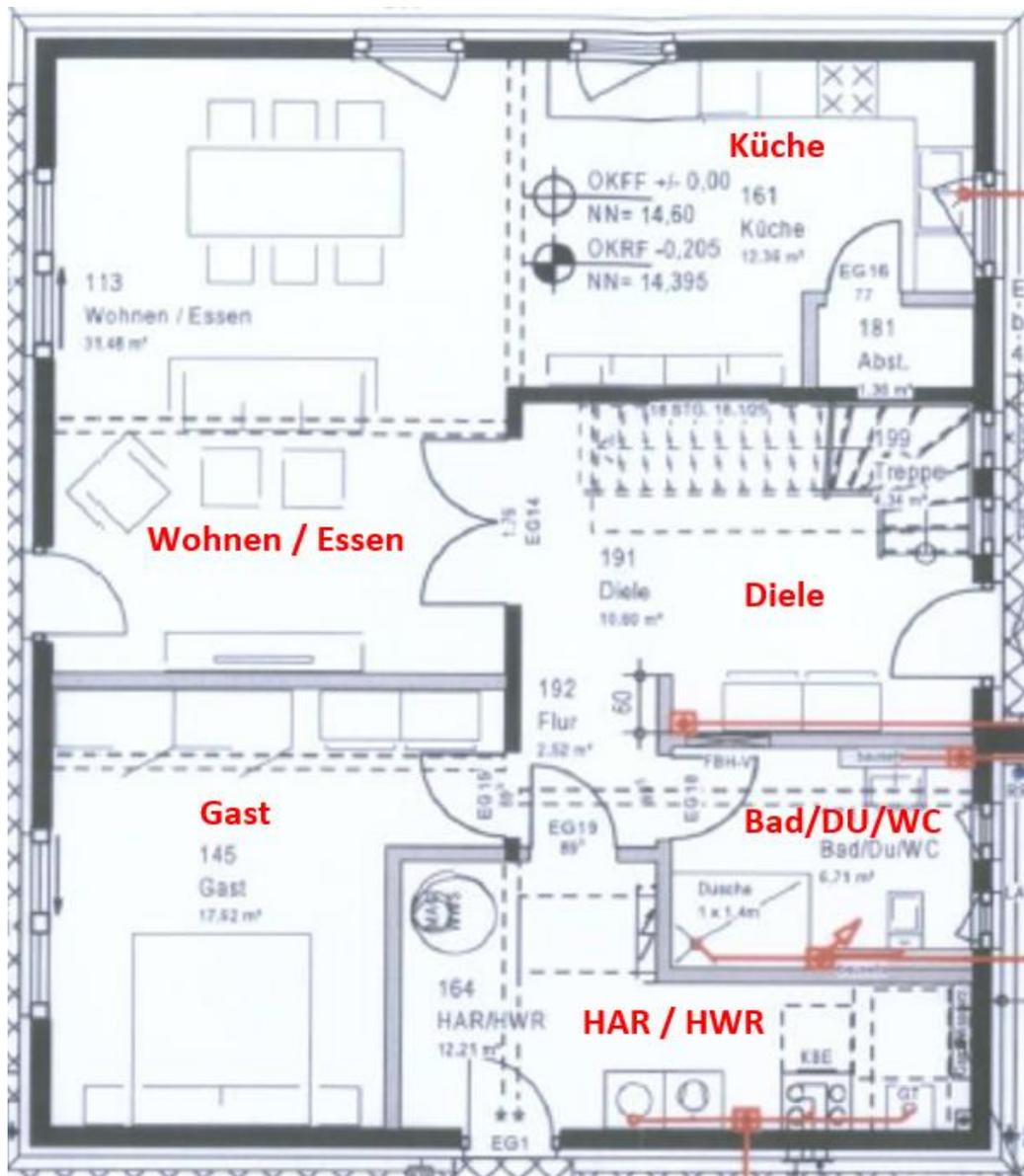
Raum „Gast (Rohbauzustand)



Be- und Entlüftungsanlage

Grundrisse

Nachfolgenden Darstellungen (unmaßstäblich) wurden den vorliegenden Bauakten entnommen und lediglich für die Darstellung im Gutachten ergänzt bzw. angepasst. Kleinere Abweichungen zur Örtlichkeit sind für die nachfolgende Wertermittlung untergeordnet.



Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Gebäudetyp:	freistehendes Einfamilienhaus (Fertighaus)
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):	2019
<u>Größe:</u>	
Bruttogrundfläche:	ca. 234 m ² (lt. Bauakte)
Wohnfläche:	ca. 179 m ² (lt. Bauakte)
<u>Raumaufteilung:</u>	
Einstufung:	s. Grundrissdarstellungen
Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß
	keine
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände / Fassade:	Holzrahmenbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Holzkonstruktionen mit zweilagiger Gipskartonverkleidung
Dach:	Satteldach mit Tondachziegel Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff-mit Lichtausschnitt Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach) Rollläden (überwiegend elektrisch)
Geschossdecken:	Estrichboden mit Fliesenbelag im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Laminat im Obergeschoss
Treppe(n):	geschlossene Holztreppe mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung
Deckenflächen:	überwiegend Gipskartonverkleidung mit Farbanstrich (teilweise unvollendet)
Bodenbeläge:	Erdgeschoss: Fliesen Obergeschoss: Laminat
Innenwandflächen:	Wandfliesen in den Nassräumen (halbhoch), ansonsten Gipskartonverkleidung mit Farbanstrich (teilweise unvollendet)

Innentüren:	übliche Holztüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, ebenerdige Dusche, Waschbecken Bad im OG mit WC, Badewanne, 2 Waschbecken, ebenerdige Dusche
Heizung:	Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserversorgung (Speicher) Warmwasserbereitung mit Unterstützung durch Solarthermieanlage
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ zeitgemäße Schalter und Sicherung ▪ Wohnraumbelüftung
Besondere Bauteile:	zusätzlicher, dritter Giebel mit 3m breite

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Größere und für die Wertermittlung relevante Mängel oder Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigungen nicht erkennbar. Zum Wertermittlungstichtag sind jedoch noch umfangreiche Restarbeiten am Wohnhaus erforderlich. Beispielhaft seien hier die wesentlichen Arbeiten genannt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Malerarbeiten im Treppenhaus ▪ Maler und Abschlussarbeiten im Hauswirtschaftsraum ▪ das Gästezimmer des Erdgeschoss befindet sich im Rohbauzustand. Hier fehlen zum Teil Dämmungen sowie Wand- und Deckenbekleidungen mit Gipskartonplatten ▪ in Teilbereichen fehlen Sockelleisten und Übergänge
Einstufung des Zustandes:	insgesamt befindet sich die Immobilie in einem mäßigen Unterhaltungszustand

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung etwa der Standardstufe 4,0 zuzuordnen.

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. Er setzt eine dem Baujahr der Bauweise und der Ausstattung entsprechende gute Energieeffizienz voraus.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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:	4 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Restnutzungsdauer:	66 Jahre

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

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.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch Kaufpreise berücksichtigt, die auf die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst wurden. Die zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt ist durch eine individuelle weitere Marktanpassung bedacht worden. Die weiteren individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgerecht berücksichtigt.

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 aktuellen lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Bösel, Raheweg 39

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.01.2023 nach marktüblicher Rundung zu

290.000 €

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.