



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Saterland, Am Schwalbenberg 14



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:	Am Schwalbenberg 14
Bebauung:	Zweifamilienhaus (als Erweiterungsbau)
Baujahr:	1957 Ursprung als Stallgebäude 1978 Erweiterung Zwischenbau und Verblendung 2003 Aufstockung und Neubau einer Eigentumswohnung
Wohnfläche (WE-Nr. 2):	134 m ² (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Ramsloh
Flur:	31
Flurstück:	29/8
Gesamtfläche:	1.035 m ²
Grundbuchbezirk:	Ramsloh
Grundbuchblatt:	2342 (Wohnungsgrundbuch), lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	500/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan)
Eigentümerin:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.2023 in der Besetzung

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

215.000 €

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 oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigen genutzt.
- 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:
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.

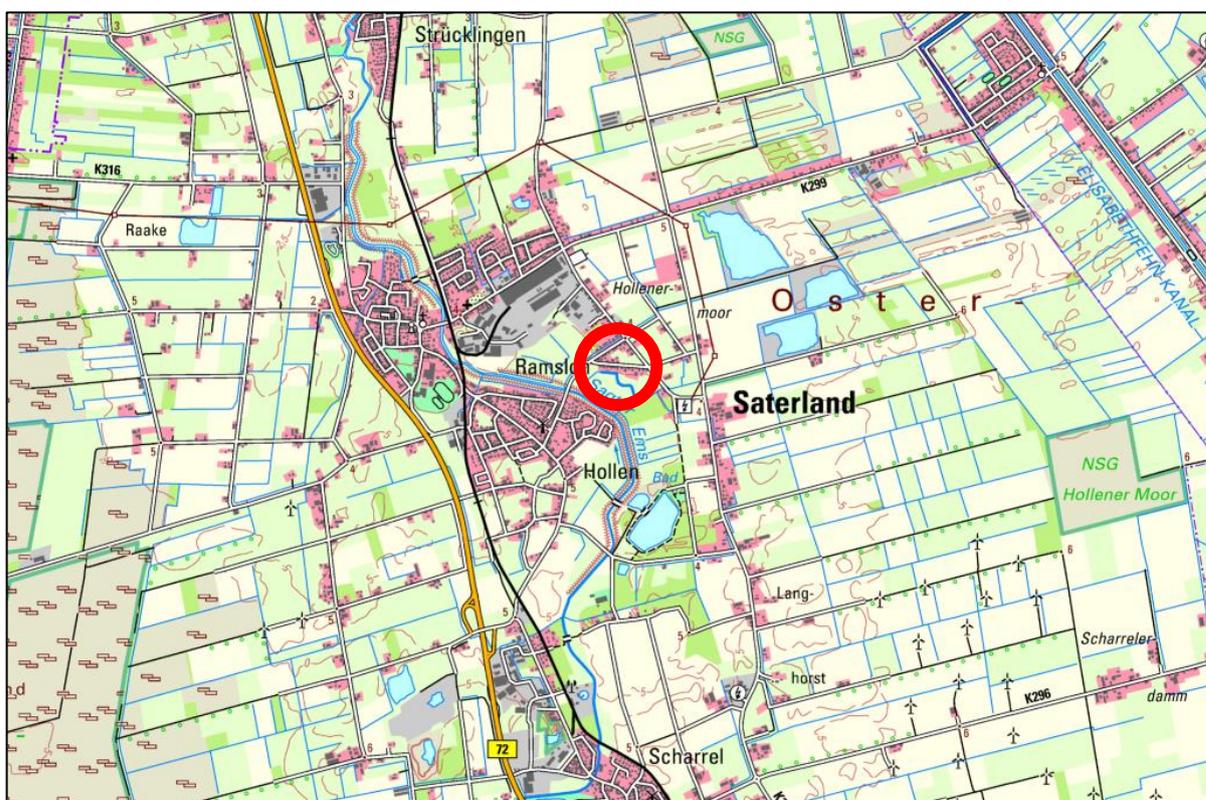
Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Ramsloh der Gemeinde Saterland außerhalb des Ortszentrums an der Straße „Am Schwalbenberg“. Die direkte Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum Ramsloh (Kirche) beträgt ca. 2,0 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 

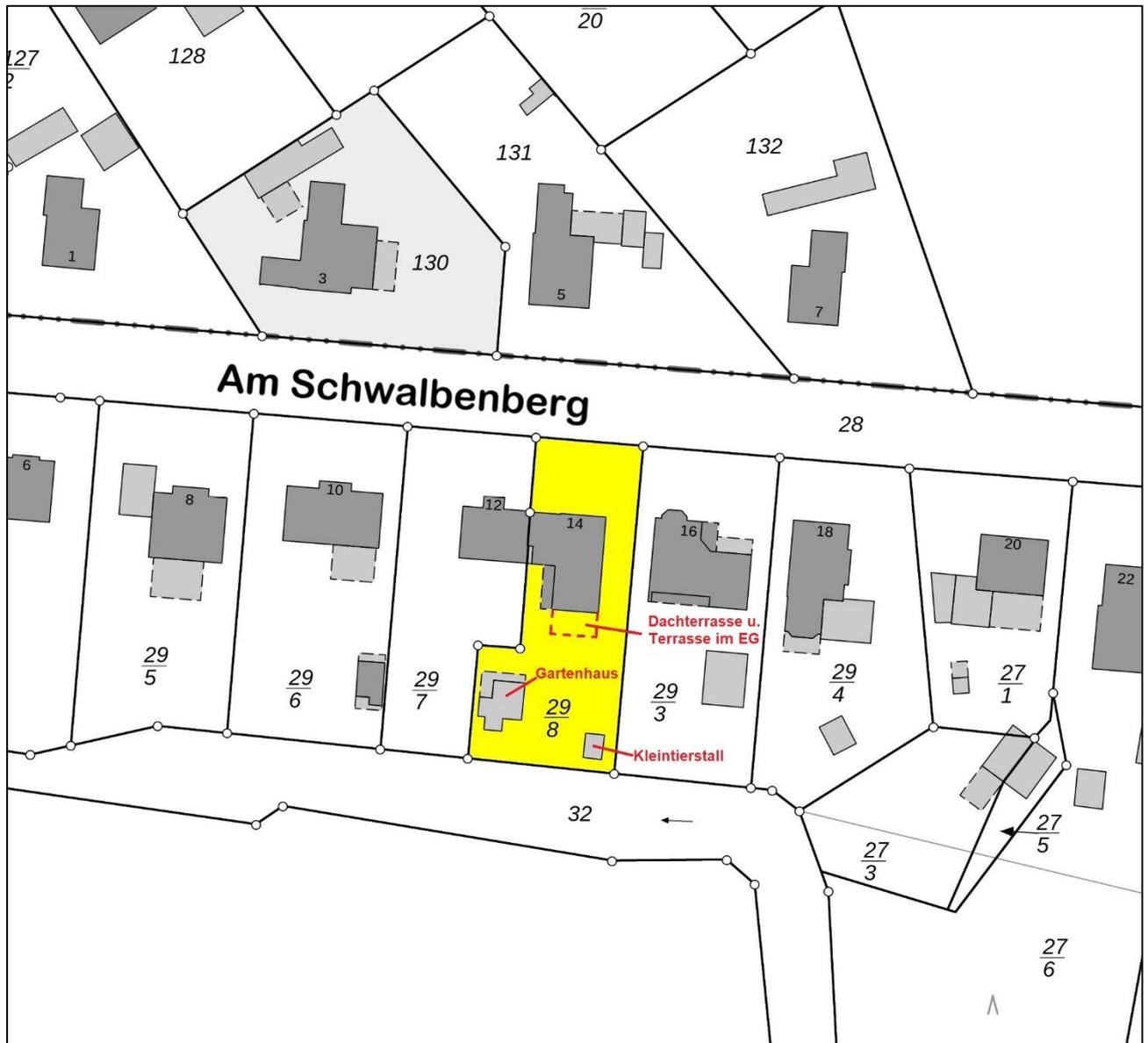
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist 1.035 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 

Der zu bewertende Gebäudebestand ist nicht vollständig im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Die ungefähre Darstellung der nicht eingemessenen Gebäudeteile (Terrasse und Dachterrasse) in der Karte wurde lediglich für dieses Gutachten als Skizze ergänzt. Für die endgültige (offizielle) Eintragung in das Liegenschaftskataster ist gegebenenfalls eine Gebäudevermessung erforderlich.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Zwischenbau als Erweiterungsbau zum ursprünglichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück noch ein größeres Gartenhaus sowie ein Kleintierstall vorhanden. Direkt ersichtliche Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Wege sind überwiegend befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit Rasenfläche und verschiedenen Gehölzen und im rückwärtigen Bereich mit einem Zierteich angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Schwalbenberg“ 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.

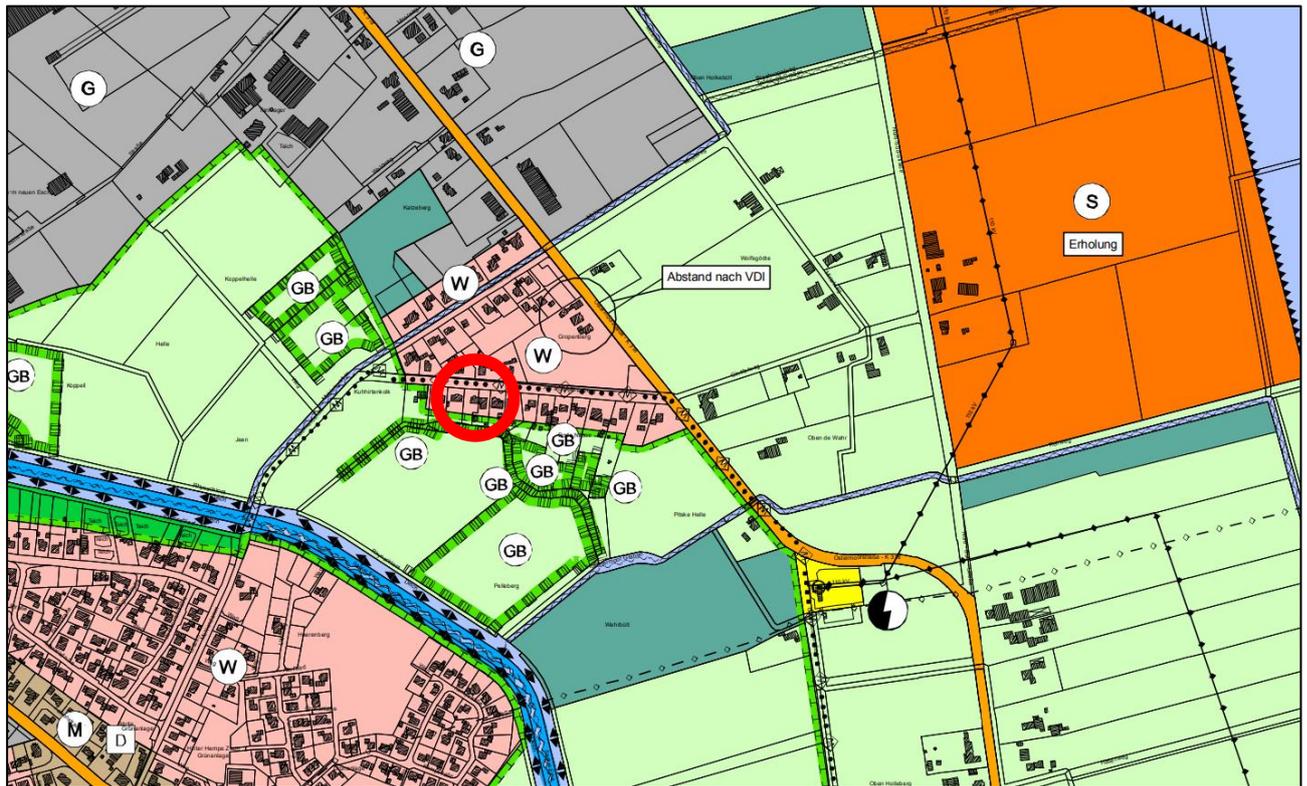
Rechtliche Gegebenheiten

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, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saterland wird das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, als Wohnbaufläche dargestellt (Seite 9).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saterland (ohne Maßstab)

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.04.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 92 mit der Bezeichnung „Am Schwalbenberg“ der Gemeinde Saterland.

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	-

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen 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.

Hinweis auf fehlende Baugenehmigung:

Anhand der Bauakten konnte nicht festgestellt werden, ob Baugenehmigungen für die rückwärtige Erweiterung des Wohnhauses mit Dachterrasse vorhanden sind. 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 „Am Schwalbenberg“ 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.

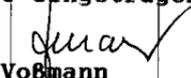
Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 2342 Ramsloh ist das zu bewertende Miteigentum wie folgt bezeichnet:

1	-	<p>500/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Ramsloh 31 29/8 Gebäude- und Freifläche, Am Schwalbenberg 2 E</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoß und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplanes.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blatt 2341 bis 2342.</p> <p>Es bestehen S o n d e r n u t z u n g s r e c h t e .</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 24.01.2000 unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 1798 eingetragen am 11.05.2000.</p>	
		 Voßmann	 Eilers

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt.

Auszüge aus dem Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnungseigentum und Grundstücksübertragungsvertrages vom 24. Januar 2000 des Notars Werner Kessing (UR-Nr. 24 aus 2000):

§ 2 **Teilung des Objektes**

Die Eigentümerin teilt nunmehr das Eigentum an dem ihr verbleibenden Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) und an Sondernutzungsflächen verbunden ist. Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan – bestehend aus Grundrisszeichnungen und Lageplan-, der dieser Urkunde als Bestandteil beigelegt ist und auf den Verwiesen wird.

Die Teilung geschieht wie folgt:

- 1. (...)*
- 2. Miteigentumsanteil von 500/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd- und Obergeschoß belegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnungseinheit, Bestehend im Erdgeschoß aus einer Diele mit Treppenaufgang, einem WC, einem Lernzimmer, sowie im Obergeschoß aus einem Badezimmer, zwei Kinderzimmern, einem Flur, einem Abstellraum, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Bodenraum, des weiteren verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an zwei Kraftfahrzeugabstellplätzen, ebenfalls im Lageplan mit Nr. 2 gekennzeichnet.*

2)

Alle Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde hierüber wird mit dieser Teilungserklärung beim Grundbuchamt eingereicht werden.

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sowie des jeweiligen Sondernutzungsrechtes ist der anliegende Aufteilungsplan maßgebend. Die vom Sondereigentum und Sondernutzungsrecht erfaßten Räumlichkeiten ergeben sich aus den Grundrißzeichnungen und dem Lageplan.

§ 7

Nunmehr überträgt die Erschienene zu 1) – nachstehend „Übergeberin“ genannt – den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem nach Vermessung des Grundbesitzes Flurstück 29/2 der Flur 31 Gemarkung Ramsloh im Eigentum der Erschienenen zu 1) verbleibenden Grundbesitz zur Größe von ca. 1.140 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der gemäß Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnungseinheit mit allen seinen gesetzlichen Bestandteilen auf die Erschienene zu 3) – nachstehend „Übernehmerin“ genannt -.

(...)

§ 9

Die Übertragung des 500/1.000 Miteigentumsanteils auf die Übernehmerin erfolgt frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und frei von öffentlichen Lasten.

(...)

§ 10

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Übergeberin und ihr Ehemann Gert Ernst Appelmann unter Ausschluß der Übernehmerin zur alleinigen Nutzung der Außenanlagen des Grundstücks mit Ausnahme der Zuwegung berechtigt sein sollen.

Die Übernehmerin verpflichtet sich, die uneingeschränkte alleinige Nutzung der Außenanlagen durch die Übergeberin und deren Ehemann auf Dauer zu dulden. Sie verpflichtet sich des weiteren, diese Duldungsverpflichtung im Falle einer vollzogenen Weiterveräußerung des mit diesem Vertrag erworbenen Miteigentumsanteils an dem Grundstück verbunden mit dem dazu begründeten Sondereigentum an den Rechtsnachfolger des veräußerten Wohnungseigentums weiterzugeben und diesen in gleicher Weise der Duldungsverpflichtung zu unterwerfen.

§ 11

Die Übernehmerin räumt der Übergeberin und deren Rechtsnachfolgern ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle hinsichtlich des für sie mit diesem Vertrag begründeten Wohnungseigentums ein.

Die Übernehmerin bewilligt und die Vertragsschließenden beantragen die Eintragung dieses Vorkaufsrechts zu Lasten ihres in dem neu anzulegenden Wohnungsgrundbuch einzutragenden 500/1.000 Miteigentumsanteiles verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnungseinheit und dem Sondernutzungsrecht an dem gleichfalls mit Nr. 2 gekennzeichneten Kraftfahrzeugabstellplätzen.

§ 12

Die Erschienenen zu 1) und 3) bestellen hinsichtlich des für sie mit diesem Vertrag begründeten jeweiligen Wohnungseigentums für den jeweiligen Eigentümer der gemäß ebenfalls heute beurkundetem Grundstücksübertragungsvertrages neu zu vermessenden Teilfläche aus dem Grundbesitz Flurstück 29/2 der Flur 31 Gemarkung Ramsloh zur Größe von ca. 880 qm eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Recht:

- *ein Wegerecht zur Benutzung neben dem Eigentümer, insoweit mit der Verpflichtung, die Wegeanlage neben dem Eigentümer des Herrschenden Grundstückes mit zu unterhalten.*

Der betroffene Grundstücksstreifen ist in der anliegenden Lageskizze durch rote Strichlinien gekennzeichnet.

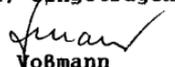
Die Erschienenen zu 1) und 3) bewilligen und beantragen, die vorstehend bestellte Grunddienstbarkeit in das jeweilige neu anzulegende Wohnungsgrundbuch einzutragen – bezüglich der Erschienenen zu 3) im Rang nach dem einzutragenden Vorkaufsrecht -, und zwar mit der Maßgabe, daß bei dem berechtigten Grundstück ebenso zu vermerken ist, wobei dem amtierenden Notar die genaue grundbuchmäßige Bezeichnung des herrschenden Grundstückes sowie des dienenden Grundstückes anhand der neuen Flurstücksnachweise des Katasteramtes nach durchgeführter Vermessung vorbehalten bleibt.

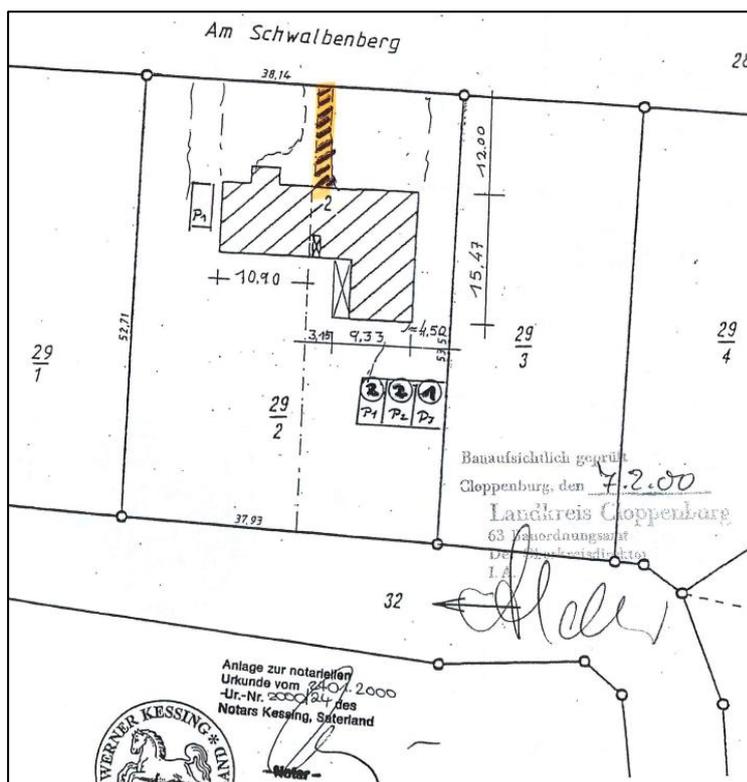
Hinsichtlich der detaillierten Inhalte wird auf den genannten Teilungsvertrag verwiesen.

Darüber hinaus ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 2342 noch nachfolgende Eintragung enthalten:

2 /zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Blatt 2339 Bestandsverzeichnis Nr. 1, dort eingetragen in Abteilung II unter Nr. 3
------------	---	---

In der Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt vom 26.01.2023 folgende Eintragungen enthalten.

1	1	Vererbliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Karin Appelmann geb. Wulf, geboren am 10.02.1950, wohnhaft in 26683 Saterland - Ramsloh, Am Schwalbenberg 2 Gemäß Bewilligung vom 24.01.2000 (UR 24/2000, Notar Kessing, Saterland) eingetragen am 11.05.2000. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Voßmann </div> <div style="text-align: center;">  Eilers </div> </div>
2	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 2339 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Gemäß Bewilligung vom 24.01.2000 (UR 24/2000, Notar Kessing, Saterland) eingetragen am 11.05.2000. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Voßmann </div> <div style="text-align: center;">  Eilers </div> </div>



Lageplan zum Wegerecht und der Kraftfahrzeugabstellplätze

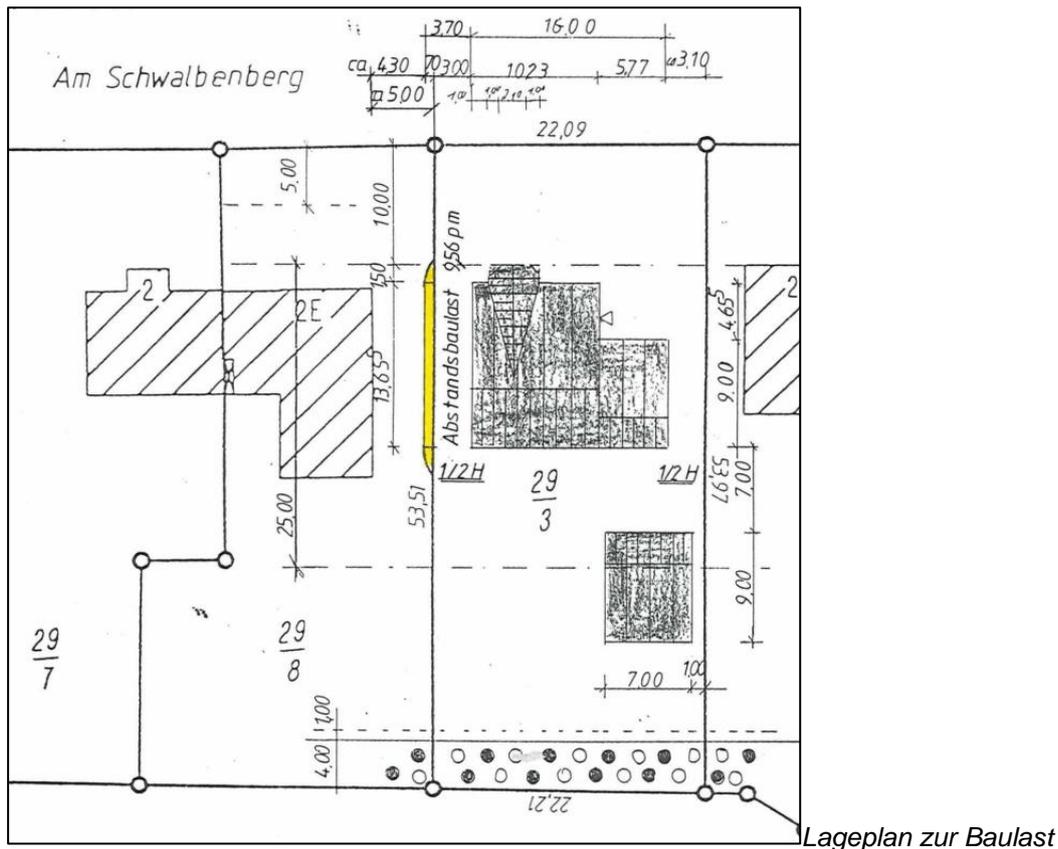
Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung im Abschnitt 3.4.4 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

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

Baulasten

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast mit folgendem Inhalt vor.

Wir als Eigentümer des Grundstückes in der Gemarkung Ramsloh, Flur 31, Flurstück 29/8, übernehmen, auch zu Lasten unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, dass von unserem Grundstück eine Teilfläche, die im beigefügten Lageplan gelb schraffiert und vermaßt ist, dem Nachbargrundstück in der Gemarkung Ramsloh, Flur 31, Flurstück 29/3, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Wir sind verpflichtet, mit unseren baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.



Denkmalschutz

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

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Laut Teilungsvertrag wurde eine Hausverwaltung vorerst nicht bestellt. Der Gutachterausschuss unterstellt interne Regelungen bei zu zahlenden Vorschüssen für die Instandhaltung, Verwaltung und den Gebrauch der gemeinschaftlichen Anlagen. Zu einem eventuell vorhandenen Guthaben aus der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft ist dem Ausschuss nichts bekannt. Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird von der Eigentümerin bewohnt.

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



nordöstliche Gebäudeansicht



östliche Gebäudeansicht



*überdachte Terrasse
(nicht Bewertungsgegenstand)*



Dachterrasse

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): kein Keller

Erdgeschoss (EG): überwiegend Wohneinheit 1
Zugang zu Wohneinheit 2

Dachgeschoss (DG): Wohneinheit 2

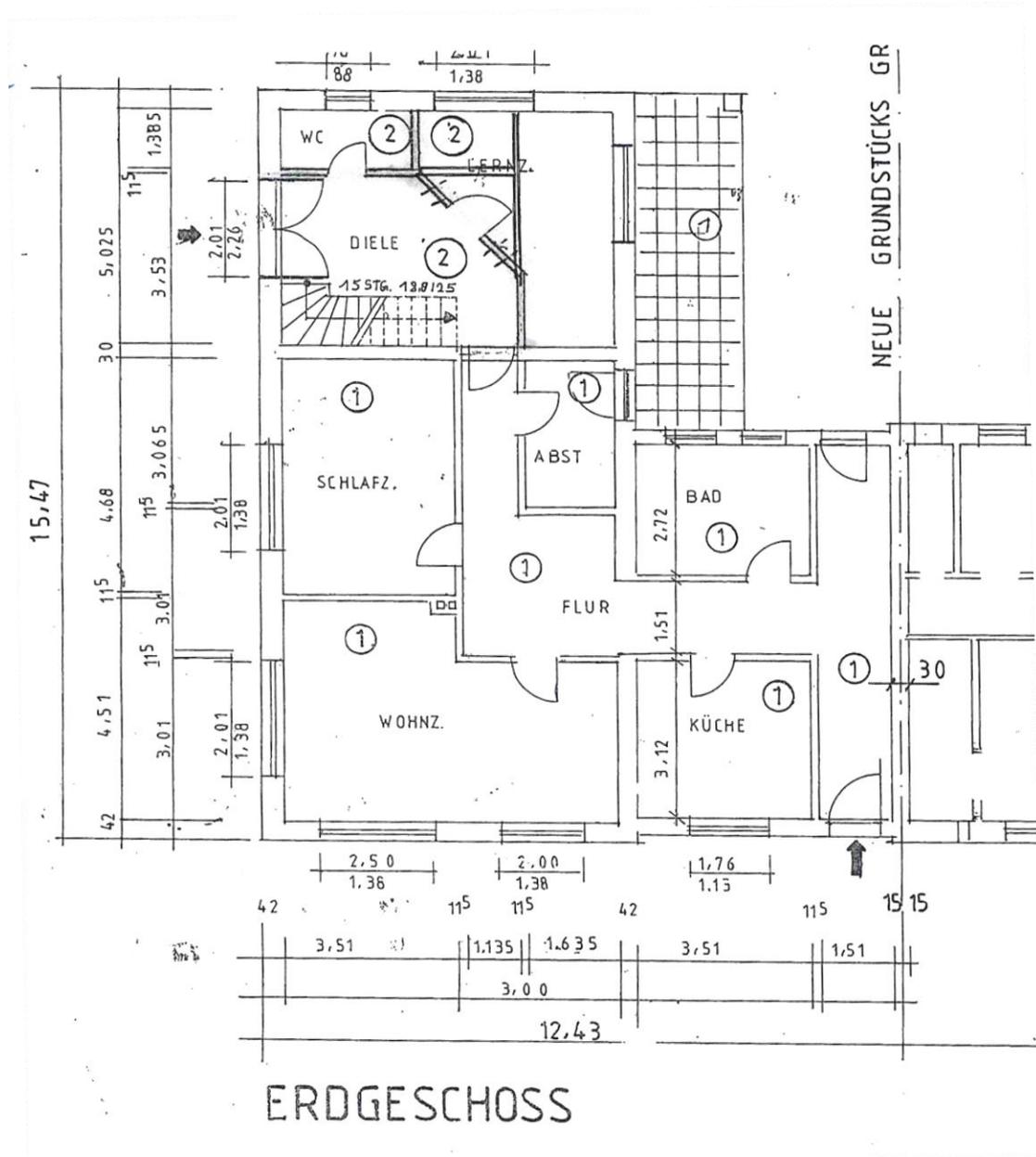
Baujahr: 1957 Ursprung als Stallgebäude
1978 Erweiterung Zwischenbau und Verblendung
2003 Aufstockung und Neubau der Eigentumswohnung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade: ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
- Dach: ▪ Satteldach mit Betondachsteinen
 ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Geschossdecken: ▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
 ▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
- Aufzugsanlage ▪ keine
- Außenanlagen:
(Gemeinschaftseigentum) ▪ Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
 ▪ Anschluss an die Kanalisation
 ▪ Pflasterung, Bewuchs
 ▪ Einfriedung überwiegend mit Hecke
- Baumängel / Bauschäden:
(Gemeinschaftseigentum) ▪ Fehlende Verfugung des Verblendmauerwerkes am
 Dachgeschoss
 ▪ Teilweise Feuchteschäden an den Dachflächenfenstern
- Einstufung des Zustandes:
(Gemeinschaftseigentum) Das Wohnhaus entspricht in Baustil und Ausstattung den
 architektonischen und energetischen Merkmalen der Um-
 baujahre. Es zeigt sich insgesamt in einen normalen Unter-
 haltungszustand mit kleinen Instandsetzungsdefiziten.
- sonstige bauliche Anlagen:
(Gemeinschaftseigentum) keine

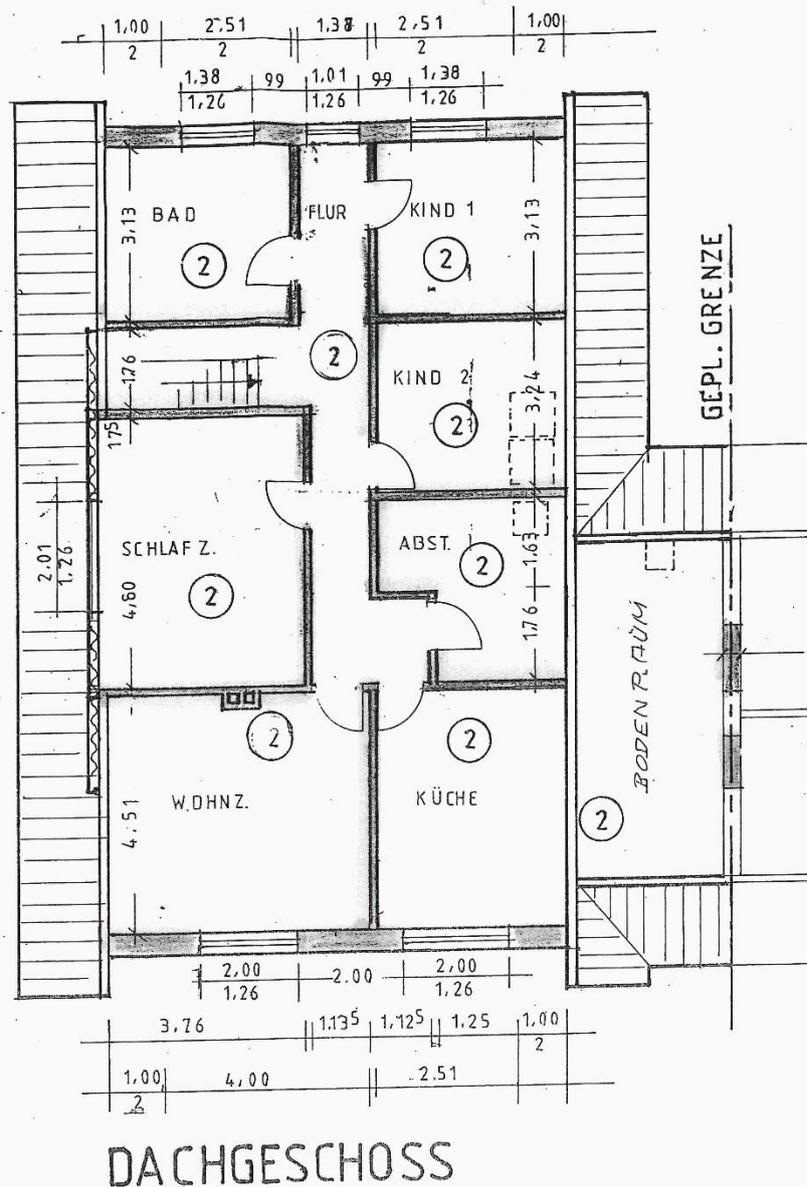
Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 2

Grundrisskizze des «Gegenstand» des Aufteilungsplanes:



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

- Das Lernzimmer wird als Vorraum/Abstellraum genutzt.
- Das WC ist über den Vorraum begehbar (nicht von der Diele)
- Von dem Vorraum gelangt man auf die rückwärtige Terrasse, welche nicht Gegenstand des zu bewertenden Wohnungseigentums ist



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

- Über den Flur im Dachgeschoss ist die rückwärtige Dachterrasse erreichbar.
- Der als Bad bezeichnete Raum wird als Heizungsraum/Abstellraum genutzt. Von diesem Raum gelangt man über eine Holzterrasse auf den Spitzboden.
- Der als Abstellraum bezeichnete Raum (sowie Teile des Bodenraums) ist zum Badezimmer ausgebaut.
- Der restliche Anteil des Bodenraums ist Bestandteil der Küche.
- Von der Küche geht eine kleine Speisekammer ab.
- Das Wohnzimmer erstreckt sich fast über die gesamte Giebelbreite.

Die Änderungen in der Grundrissgestaltung bzw. die abweichende Nutzung einzelner Räumlichkeiten sind für die folgende Wertermittlung lediglich von untergeordneter Bedeutung. An den Ausmaßen des Wohnungseigentums hat sich keine wesentliche und für die Wertermittlung entscheidende Änderung ergeben.

Aufteilung / Lage:	<u>Wohnung im Dachgeschoss:</u> Erdgeschoss: Vorraum/Abstellraum, WC Dachgeschoss: Flur, Heizung, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Kind 1 und Kind 2
Wohnfläche:	134 m ² (lt. Bauakte)
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">▪ geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen▪ offene Holzstiege zum Spitzboden
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete mit Anstrich▪ einfache Paneele
Wandflächen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Tapete mit Anstrich▪ Fliesen in den Sanitärräumen (raumhoch)▪ Vertäfelung
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">▪ Bodenfliesen▪ Laminat▪ PVC
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung▪ Dachflächenfenster aus Holz▪ Rollläden▪ Dreieckfenster im Giebel
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ Kunststoff mit Glasausschnitt und Isolierverglasung <u>Innentüren:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ glattgesperrte Holztüren in Holzzargen▪ Falttür
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Bad im Erdgeschoss mit Dusche, WC-Becken und Waschbecken▪ Bad im Dachgeschoss mit Wanne, Duschwanne ohne Duschkabine, WC-Becken und Waschbecken
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">▪ Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher) – nicht voll funktionstüchtig▪ Fußbodenerwärmung im Badezimmer und Wohnzimmer▪ Flachheizkörper▪ Handtuchheizkörper▪ Kaminanschluss im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">▪ dem Bau- und Umbaujahr entsprechende technische und elektrische Ausstattung

Besondere Bauteile:

- Dachterrasse mit ca. 20 m² Nutzfläche

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden – auch wenn vorhanden - nicht mit bewertet.

Baumängel / Bauschäden:
(Sondereigentum)

Bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss waren, über die genannten kleineren Restarbeiten und Unterhaltungsrückständen hinaus, keine größeren Baumängel oder Bauschäden, die für die Wertermittlung relevant sind, erkennbar.

Einstufung des Zustandes:
(Sondereigentum)

Die Eigentumswohnung zeigt sich in einem normalen Unterhaltungszustand mit kleinen Instandsetzungs- und Renovierungsrückständen.

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 des gesamten Wohnhauses

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	ca. 1991 Jahre (Mittel aus 1978 und 2003)
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine durchgreifenden Modernisierungen
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	38 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

Bei der **Eigentumswohnung** geht der Gutachterausschuss von einem **fiktiven Baujahr von ca. 2000** aus. Er berücksichtigt dabei auch die Räumlichkeiten im Erdgeschoss.

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 Vergleichsfälle 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 lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das **Wohnungseigentum Nr. 2** (lt. Teilungserklärung / Aufteilungsplan) am Wertermittlungsobjekt

Saterland, Am Schwalbenberg 14

zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 und zum Qualitätsstichtag 21.04.2023 nach marktüblicher Rundung zu

215.000 €

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)

ermittelt.

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Die Berechnung wurde der vorliegenden Bauakte entnommen.

Das Gebäude ist eingeschößig

Grundriss: $15,47 \times 7,35 + 5,13 \times 8,36 = 156,59 \text{ qm} \times 0,67 = 104,91 \text{ qm}$

Dachgeschoß L.H. 2.20 m. $14,75 \times 5,10 + 4,60 \times 1,50$

+ $5,26 \times 4,00$

= **103,16 qm** < 104,91 qm

Wohnfläche nach DIN 283

vorh. Wohnung

Flur $1,51 \times 7,61 \times 4,04 \times 1,50$
+ $3,00 \times 3,00 + 1,13 \times 3,13$ = 30,10 qm

Küche $3,51 \times 3,13$ = 10,95 qm

Wohnzimmer $3,00 \times 3,13 + 3,51 \times 4,51$ = 25,19 qm

Schlafzimmer $4,68 \times 3,51$ = 16,42 qm

Abstellraum $1,635 \times 3,065$ = 5,11 qm

Bad $2,72 \times 3,51$ = 9,54 qm

97,21 qm

Eigentumswohnung:

Diele $3,53 \times 2,76 + 1,51 \times 2,77$ = 13,92 qm

Lernzimmer $1,52 \times 5,02 + 1,51 \times 2,26$ = 11,04 qm

WC $1,385 \times 2,76$ = 3,82 qm

Flur $1,385 \times 10,10 + 1,76 \times 3,00$ = 19,21 qm

Bad $3,13 \times 3,01$ = 9,42 qm

Kinderzimmer 1 $3,13 \times 3,01$ = 9,42 qm

Kinderzimmer 2 $3,24 \times 3,01$ = 9,75 qm

Abstellraum $3,38 \times 3,01$ = 10,17 qm

Küche $4,51 \times 3,01$ = 14,54 qm

Wohnzimmer $4,50 \times 4,51$ = 20,29 qm

Schlafzimmer $4,60 \times 3,76$ = 17,29 qm

138,17 qm

Netto ./. 10 % ./. 3 % = 120,62 qm

Ramsloh, den 07.01.2000

BERNARD SCHÖNHÖF:
ARCHITEKT AKN 2.824/7
OSTERMOORSTR. 13:
26683 SATERLANI
044 98 1 661 FAX 17 6

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss geht im vorliegenden Bewertungsfall von einer **Wohnfläche von 134 m²** aus (Gesamtwohnfläche 138,17 m² abzüglich 3 % Putz). Ein Abzug von 10 % für Verkehrsflächen innerhalb der Wohnung ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht sachgerecht.