



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Damme, Am Sportplatz 7A



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:	Stadt Damme
Straße, Hausnummer:	Am Sportplatz 7A
Bebauung:	Wohnhaus mit Carport
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	152 m ²
Nutzfläche:	63 m ²
Gemarkung:	Damme
Flur:	91
Flurstück:	17/1
Gesamtfläche:	1.721 m ²
Grundbuchbezirk:	Damme
Grundbuchblatt:	9655
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2023 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.11.2023 mit

277.000 €

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.

Angaben

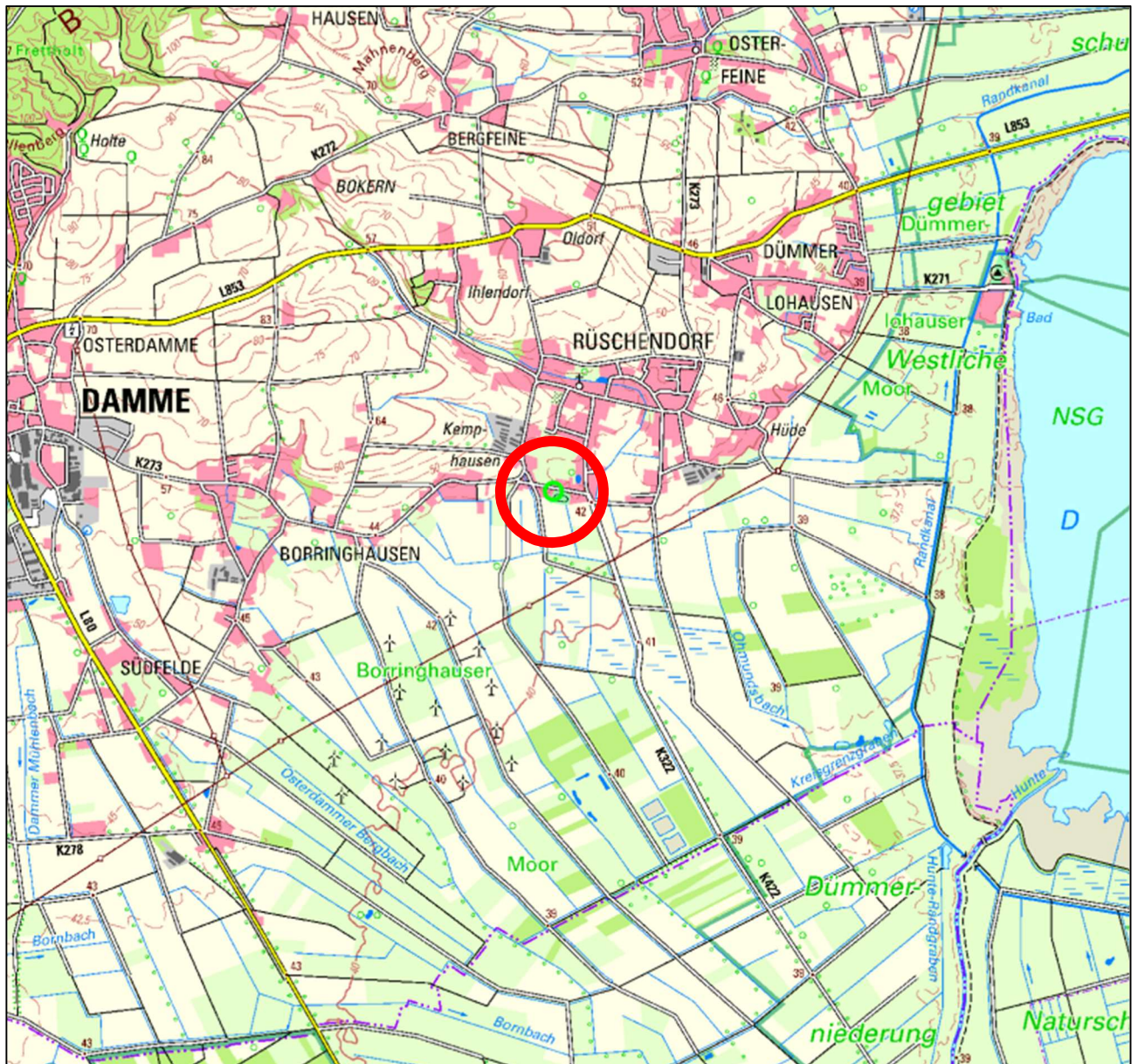
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- 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 oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen 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.

Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Rüschen Dorf (Kemphausen) der Stadt Damme, an der Straße „Am Sportplatz“. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Damme beträgt ca. 4,5 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



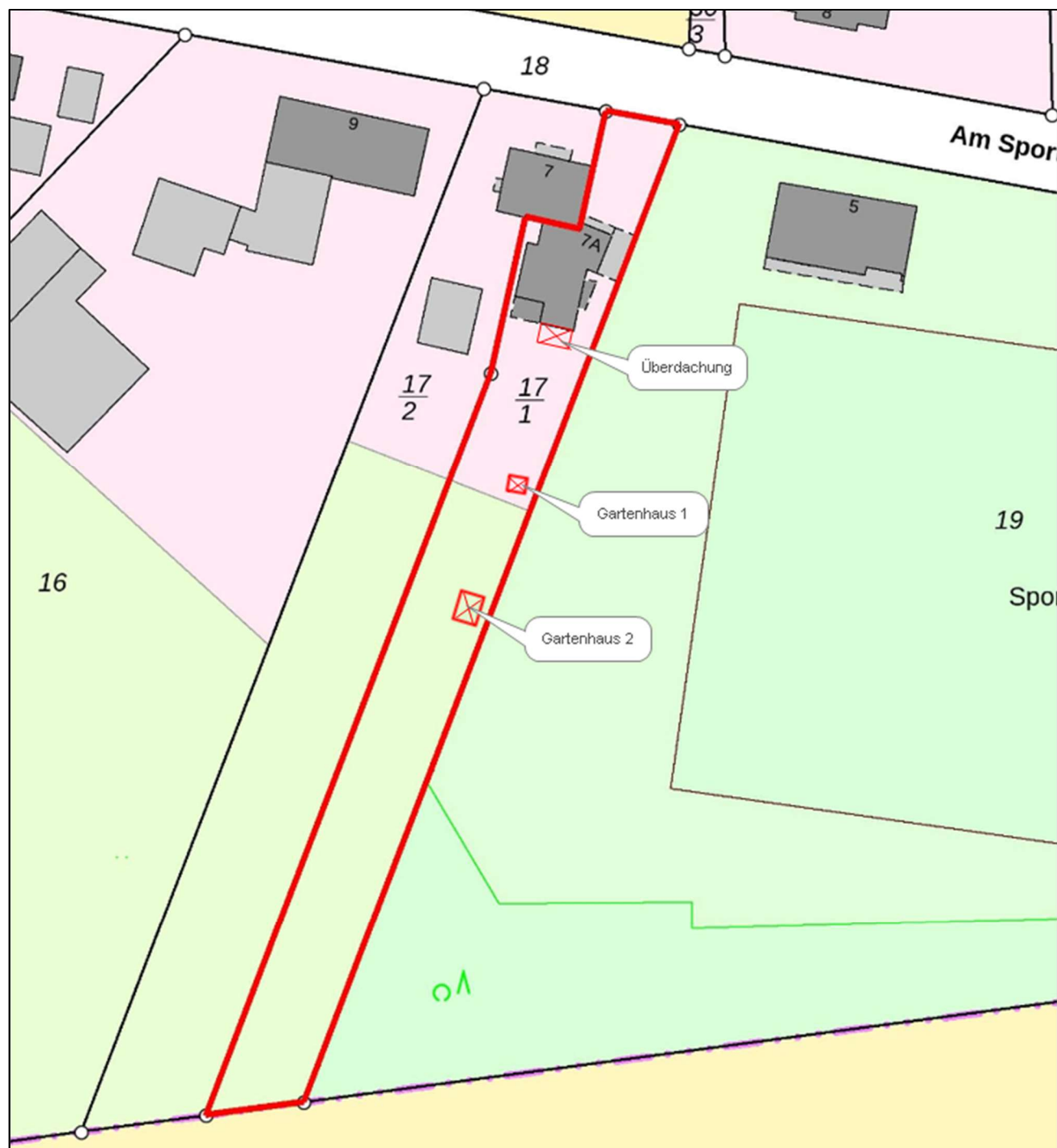
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 1.721 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 Objekte (Überdachung und Gartenhäuser) in der Karte wurde lediglich für dieses Gutachten als Skizze in rot ergänzt. Für die endgültige (offizielle) Eintragung in das Liegenschaftskataster ist gegebenenfalls eine kostenpflichtige Gebäudevermessung erforderlich.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Carport bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt. Südlich der Wohnbaufläche schließt eine Grünlandfläche an, die teilweise als Garten genutzt wird.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig Gehwege / Radwege und Beleuchtungseinrichtungen
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.

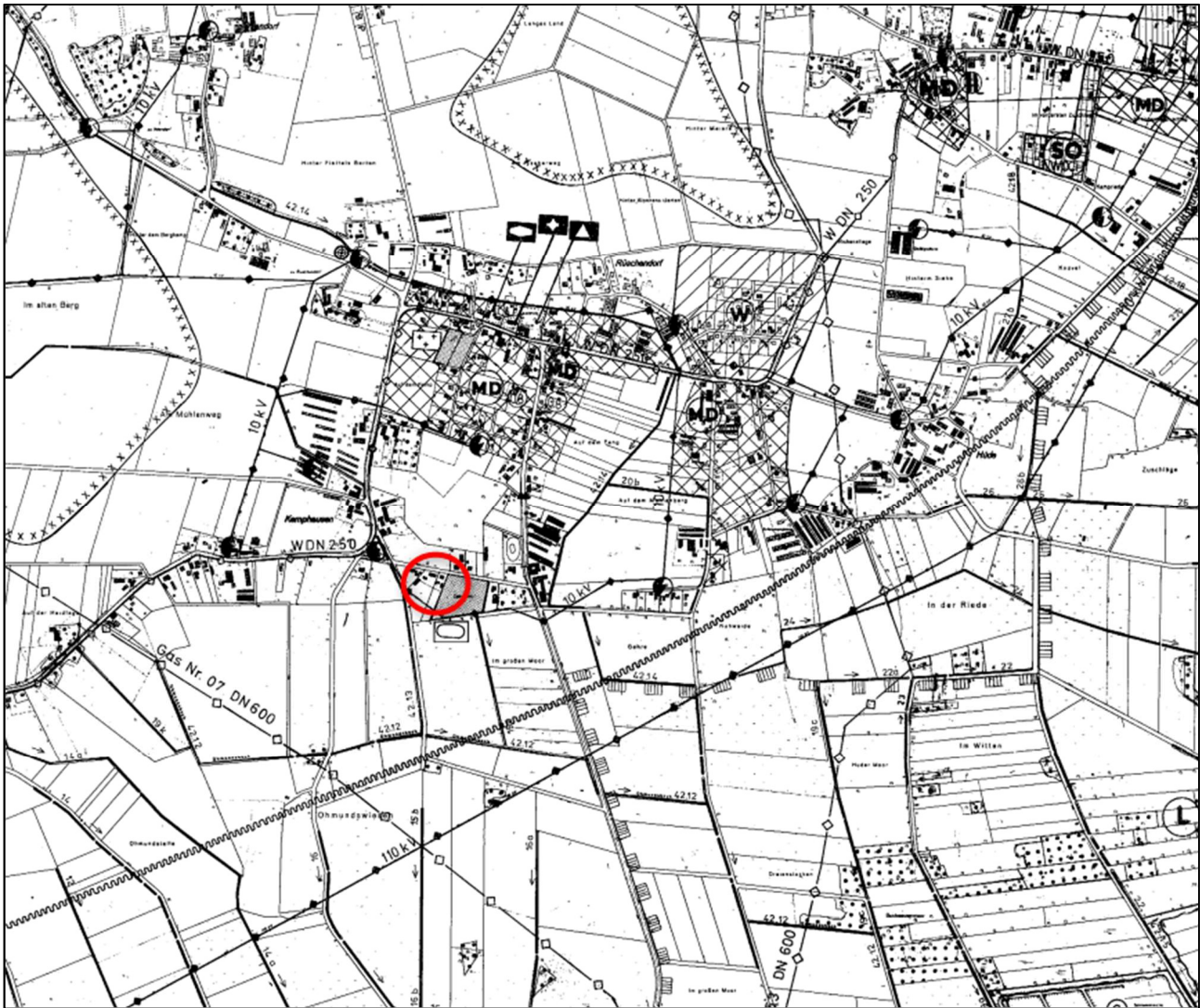
Rechtliche Gegebenheiten

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 Stadt Damme (Seite 10), in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Damme (ohne Maßstab)

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Stadt Damme handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. 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 Überdachung sowie für die Gartenhäuser vorhanden sind. Es ist vom Gutachterausschuss nicht 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 Sportplatz“ 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.

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

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt vom 30.08.2023 nachfolgende Eintragungen enthalten (Seite 11).

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung antragsgemäß nicht berücksichtigt.

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



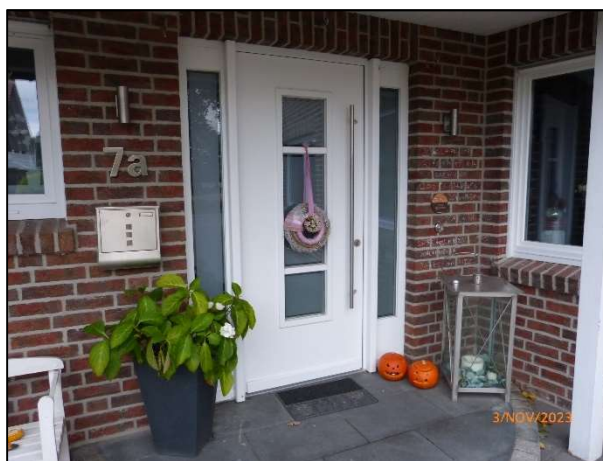
südwestliche Ansicht - Wohnhaus



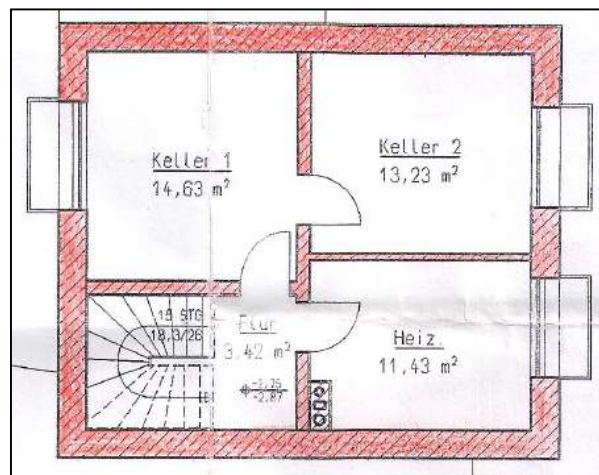
südliche Ansicht – Eingangsbereich / Anbau an bestehendes Wohnhaus



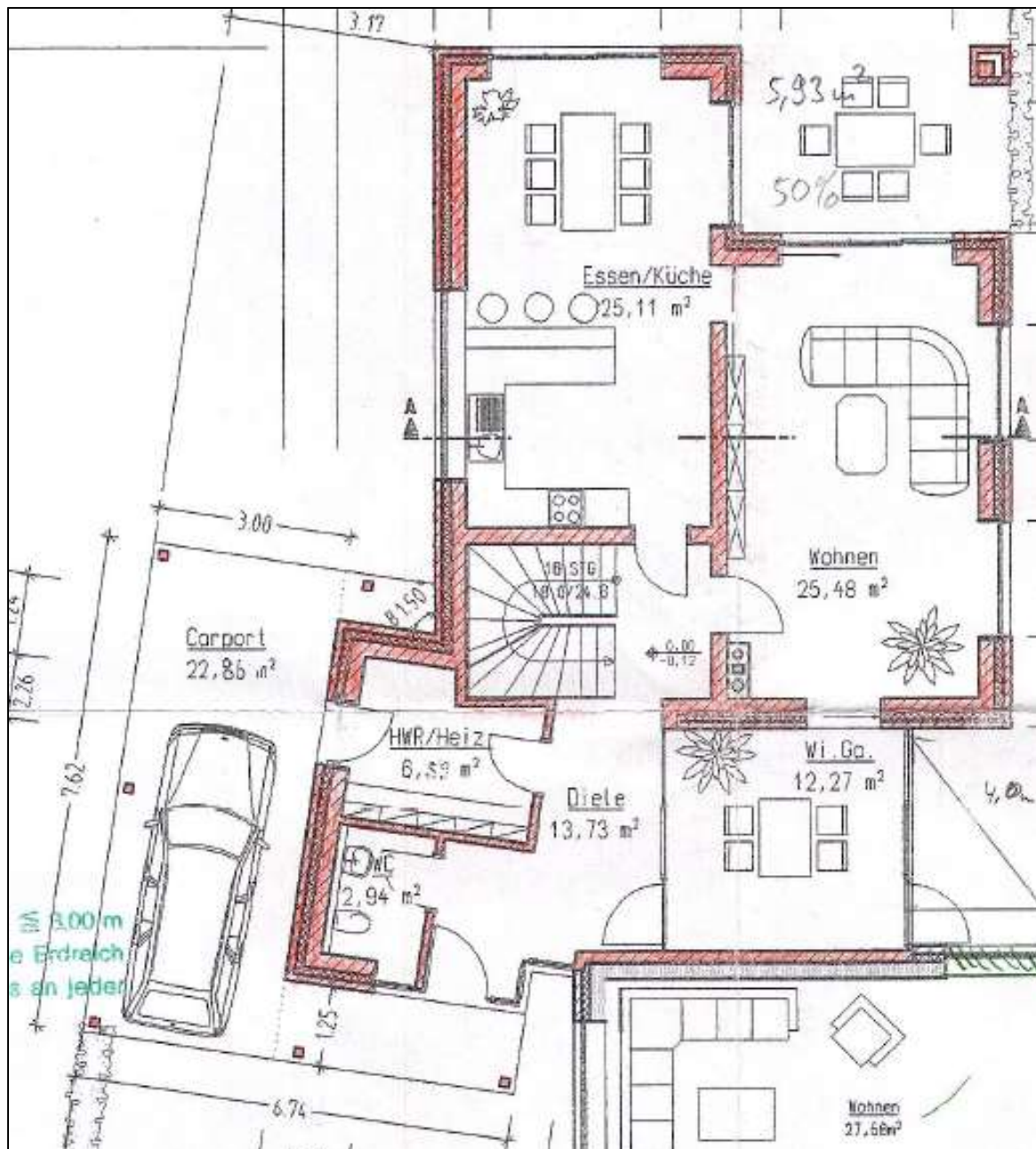
westliche Ansicht



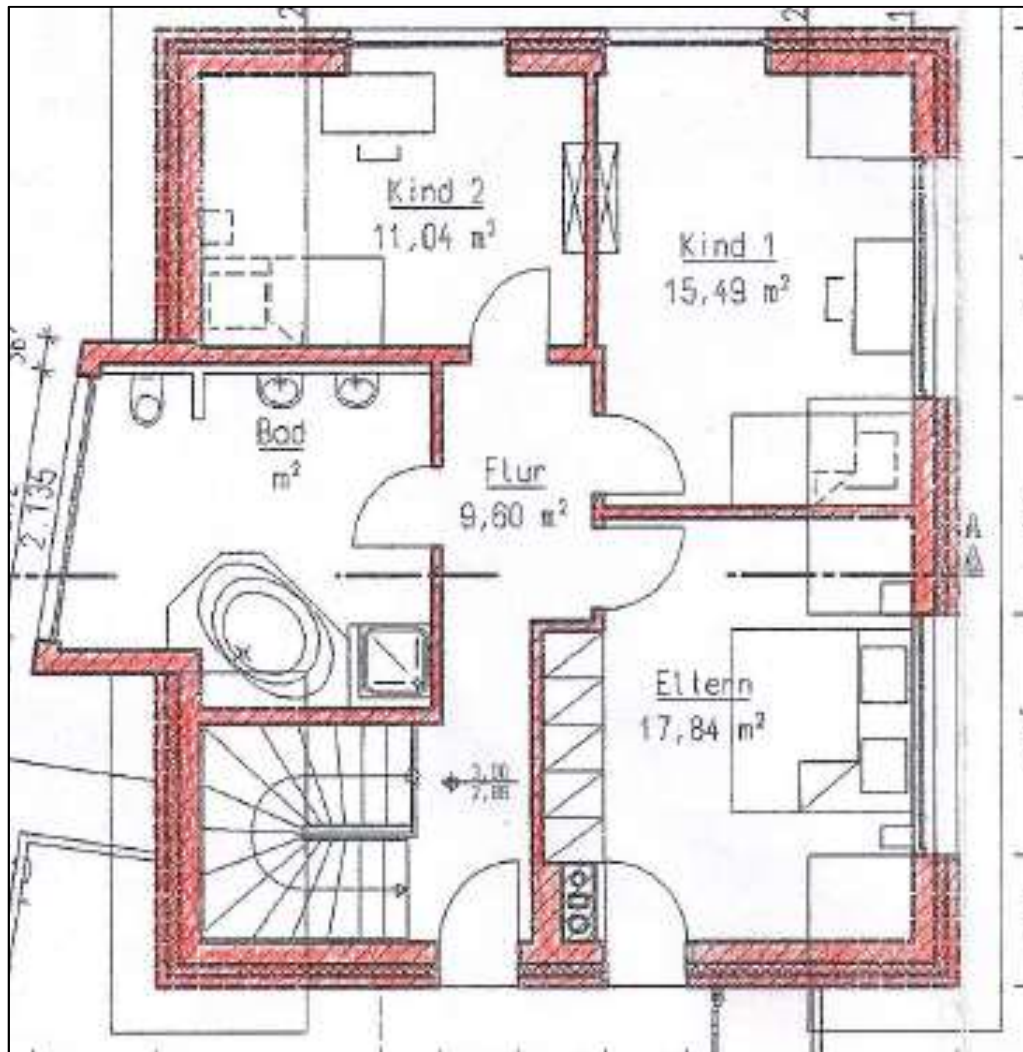
südliche Ansicht - Eingang

Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Wohnhaus mit Carport in konventioneller Bauweise

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: ca. 2011 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Bruttogrundfläche: ca. 296 m²

Wohnfläche: ca. 152 m²

Nutzfläche: ca. 63 m²

<u>Raumaufteilung:</u>	<i>siehe anliegende Grundrisse</i>
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
Besonderheiten:	keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Satteldach mit Tondachziegel ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	▪ Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) und 2 feststehenden Seitenteilen ▪ Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung; innenliegende Sprossen ▪ Rollläden ▪ Dachflächenfenster ▪ Dreieckfenster im Giebel
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecke (laut Bauakte) ▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss (laut Bauakte)
Treppen:	▪ zum Kellergeschoss (nicht bekannt) ▪ offene Holzterre zum Dachgeschoss ▪ zum Spitzboden (nicht bekannt)
Deckenflächen:	▪ Tapete und Anstrich ▪ weitere Materialien sind nicht bekannt ▪ im Carport Sichtbalken und Vertäfelung
Bodenbeläge:	▪ Fliesen ▪ weitere Bodenbeläge sind nicht bekannt ▪ im Carport Betonsteinpflaster
Innenwandflächen:	▪ nicht bekannt
Innentüren:	▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ WC im EG mit Waschbecken, WC-Becken (laut Bauakte) ▪ Bad im DG mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, 2 Waschbecken, WC-Becken (laut Bauakte)
Heizung:	▪ Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (laut Bauakte)

Technische Ausstattung:	▪ dem Baujahr und der Nutzung entsprechende technische und elektrische Ausstattung
Besondere Bauteile:	▪ Dachterrasse ca. 25 m² Grundfläche ▪ Dachgauben: Satteldachkonstruktion mit je ca. 5 m² Anichtsfläche ▪ Freisitz

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss waren am Gebäudeäußeren keine Baumängel und Bauschäden erkennbar.
Einstufung des Zustandes:	Das Wohngebäude mit Carportanbau entspricht äußerlich in Baustil und Ausstattung den architektonischen und energetischen Merkmalen des Baujahres. Der Gutachterausschuss unterstellt im Innenausbau eine zeitgemäße und dem Baujahr entsprechende Ausstattung.

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:	insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße und 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 eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung 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.

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:	12 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	58 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr entspricht dem Ursprungsbaupjahr 2011.

1.1.1 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonpflaster
Terrasse mit Überdachung:	Holzkonstruktion mit Eindeckung, Fußboden mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Einfriedung mit Hecke, Maschendraht und Holzelementen
Gartenanlage:	Garten mit Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	▪ einfacher Schuppen: ca. 15 m² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen (ohne Wert) ▪ Carport: ca. 23 m² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachpfannen, Fußboden aus Betonsteinpflaster
Sonstige Anlagen:	▪ Vordach am Eingang



Blick auf das Grundstück



Blick in das Carport

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 angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen 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

Stadt Damme, Am Sportplatz 7A

zum Wertermittlungstichtag 03.11.2023 und zum Qualitätsstichtag 03.11.2023 nach marktüblicher Rundung zu

277.000 €

(in Worten: Zweihundertsiebenundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.