



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Bakum, Widukindstraße 5



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:	Bakum
Straße, Hausnummer:	Widukindstraße 5
Bebauung:	Mehrfamilienhausanlage mit Garagen
Baujahr:	1996 / 1997
Wohnfläche (WE-Nr. 8):	77,26 m ² (lt. Teilungserklärung)
Gemarkung:	Bakum
Flur:	30
Flurstück(e):	196/1 und weitere
Gesamtfläche:	1.544 m ²
Grundbuchbezirk:	Bakum
Grundbuchblatt:	5470 (Wohnungsgrundbuch), lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	74,65 / 1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 (lt. Aufteilungsplan) sowie einem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 6
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2024 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.09.2024 mit

105.000 €

ermittelt.

Angaben

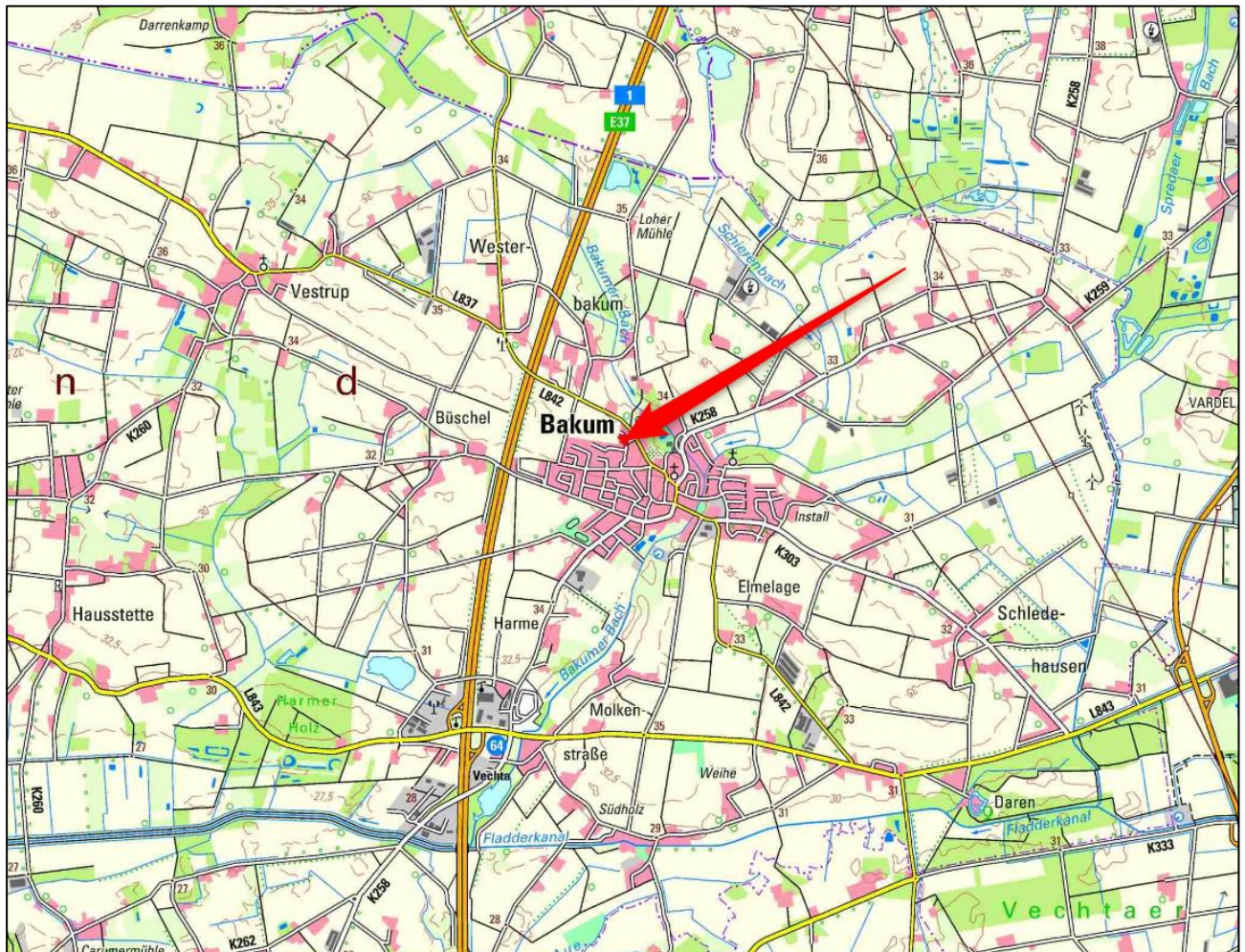
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:


- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Die Wohnung ist seit dem 01.08.2011 an die Firma „TruckWash Nufa-Reinigungs GmbH“ vermietet.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Verwalter bzw. Verwalterin des Wohnungseigentums ist Firma Immo Consult GmbH & Co.
KG vdd. HB Immo Verwaltungs GmbH.
- 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 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.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Bakum an der „Widukindstraße“. Die Entfernung zum Zentrum von Bakum beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 

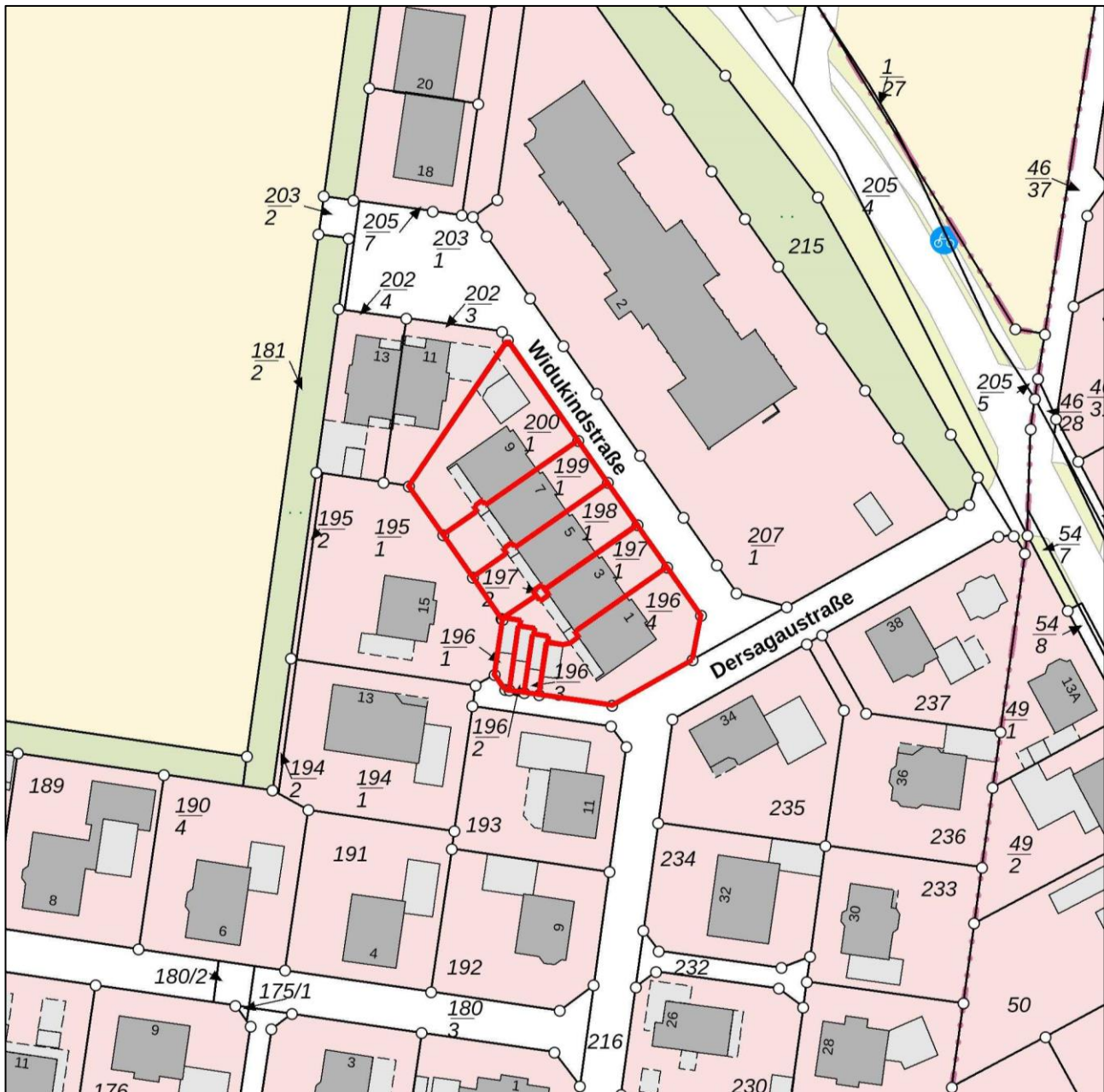
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist insgesamt 1.544 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 © 2024 

Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage mit Garagen bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit Rasenfläche angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Widukindstraße“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn gepflastert mit Parkbuchten Beleuchtung
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

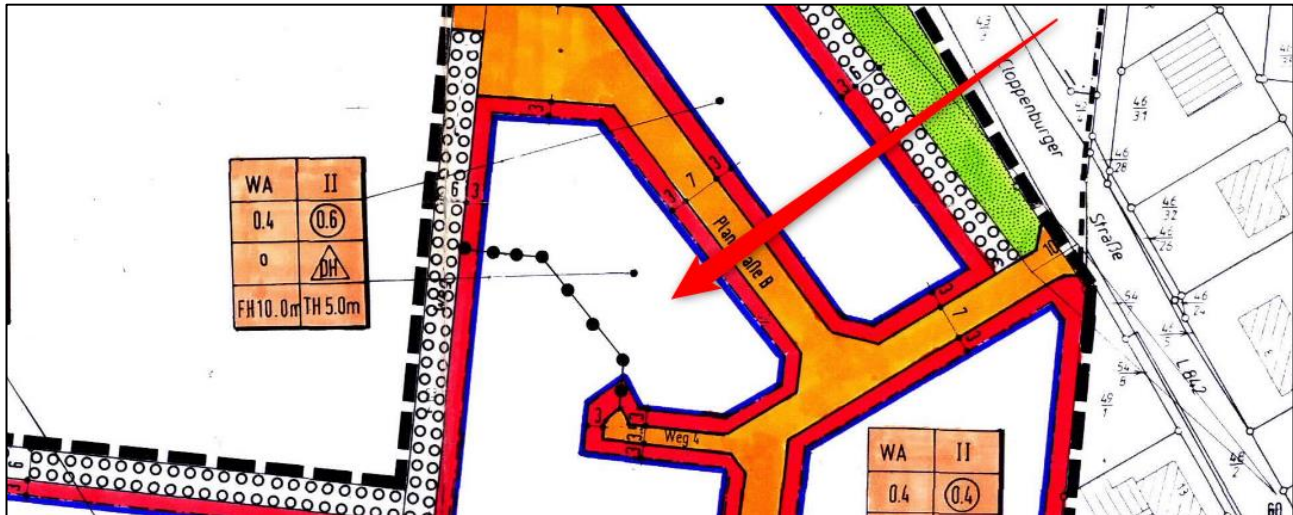
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 06.05.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26 „Cloppenburg Straße / Alter Kirchweg“ der Gemeinde Bakum.

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5
Firsthöhe:	max. 10 m
Traufhöhe:	max. 5 m



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Cloppenburg Straße / Alter Kirchweg“ der Gemeinde Bakum
(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 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 „Widukindstraße“ 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.

Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt, vom 21.05.2024 ausnehmend der Eintragung zur Anordnung der Zwangsversteigerung keine Eintragungen enthalten.

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.

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist Firma Immo Consult GmbH & Co. KG vdd. HB Immo Verwaltungs GmbH. Den Angaben zufolge betragen die monatlich zu zahlenden Vorschüsse für die Instandhaltung, Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aufgrund des Wirtschaftsplanes 430 €. Das vorhandene Guthaben aus der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft ist nicht bekannt.

Laut Auskunft der Firma „Truck Wash“ (Mieter) besteht ein Mietverhältnis mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss vor.

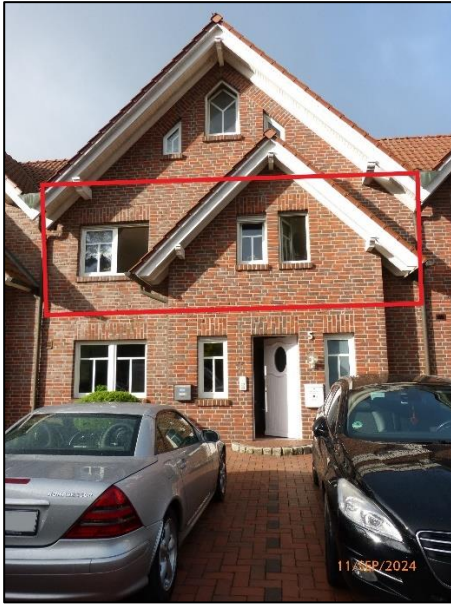
Mietobjekt:	Wohnung im I. OG – Haus-Nr. 5
Name des Mieters:	„TruckWash Nufa- Reinigungs GmbH“
Beginn Mietverhältnis:	01.08.2011
Laufzeit:	unbefristet
Objektgröße:	77,26 m ² (lt. Teilungserklärung)
Monatliche Nettokaltmiete:	360 €
Monatliche Nebenkosten:	180 €
Sonstige Vereinbarungen:	./.

Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle stammen ausschließlich aus den Mietverträgen bzw. basieren auf den Angaben des Mieters.

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 Ansicht



nördliche Ansicht



östliche Ansicht



östliche Ansicht



südwestliche Ansicht



Treppenaufgang zur Wohnung

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhausanlage mit 15 Wohneinheiten und sechs Garagen

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): kein Keller
 Erdgeschoss (EG): fünf Wohneinheiten
 I. Obergeschoss (I.OG): fünf Wohneinheiten
 Dachgeschoss (DG): fünf Wohneinheiten
 Baujahr: 1996 / 1997

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- Verblender

 Dach:

- Satteldach mit diversen Giebeln und Tondachziegeln mit Rinnen und Fallrohren aus Kupfer

 Geschossdecken:

- Stahlbetondecke in allen Geschossen (lt. Bauakte)
- über dem Dachgeschoss nicht bekannt

 Treppe(n):

- geschlossene Betontreppe mit Fliesen
- zum Spitzboden nicht bekannt

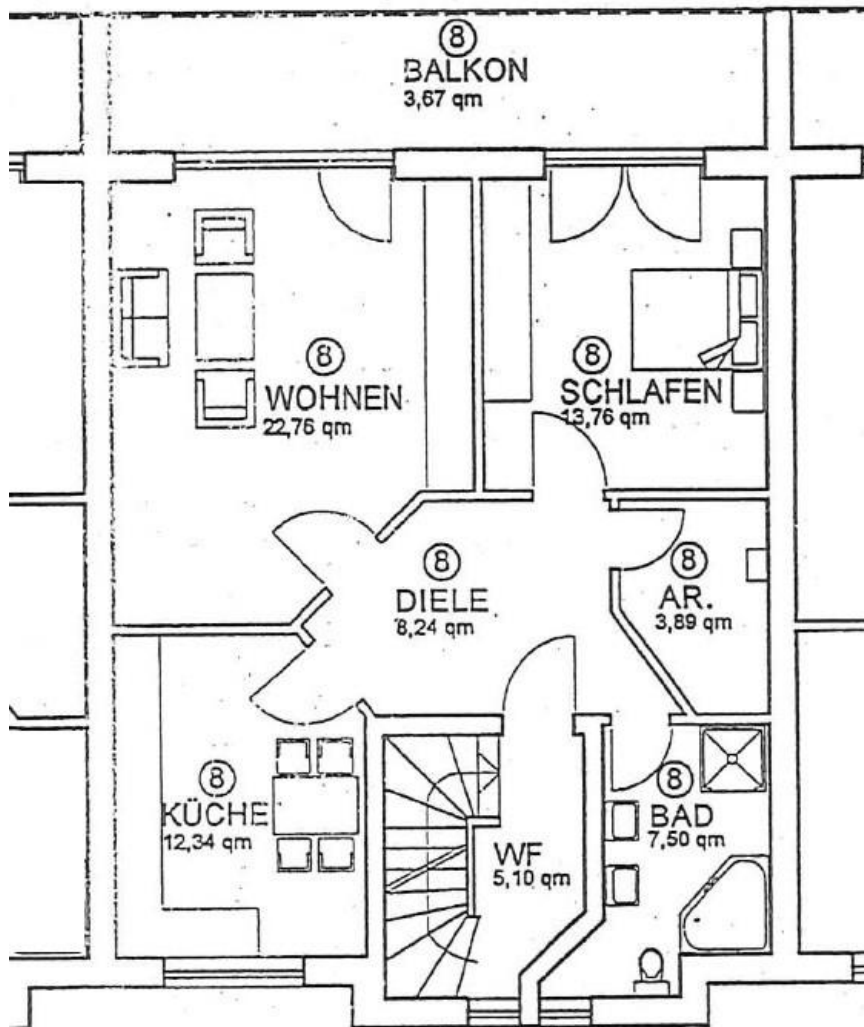
 Aufzugsanlage

- keine

Außenanlagen: (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none">▪ Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss▪ Anschluss an die Kanalisation▪ Pflasterung mit Klinkerpflastersteinen▪ Einfriedung mit Bewuchs im hinteren Bereich der Mehrfamilienhausanlage
Baumängel / Bauschäden: (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none">▪ im Gemeinschaftseigentum konnten keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden gesichtet werden
Einstufung des Zustandes: (Gemeinschaftseigentum)	dem Alter entsprechend, leichte Instandhaltungsdefizite an der Holzständerkonstruktion im Bereich der Balkone
sonstige bauliche Anlagen: (Gemeinschaftseigentum)	keine

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 8

Grundrisskizze des «Gegenstand» des Aufteilungsplanes:



Aufteilung / Lage:	<u>2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:</u> Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Bad, Flur, Abstellraum
Wohnfläche:	77,26 m ² (lt. Teilungserklärung)
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend mit Tapete / Anstrich
Wandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Tapete / Anstrich ▪ Fliesen im Badezimmer ▪ Fliesenspiegel in der Küche
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenfliesen und Laminat
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung; innenliegende Sprossen ▪ Rollläden
Türen:	<p><u>Wohnungseingangstür:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Holz <p><u>Innentüren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ glattgesperrte Holztüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad mit Wanne, Dusche mit Duschkabine, zwei Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gasheizung mit integrierter Warmwasserversorgung, Baujahr ca. 2015 (gemeinschaftlich mit Wohnung 9) ▪ Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dem Baujahr entsprechende technische und elektrische Ausstattung ▪ Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Balkonüberdachung <p><u>Hinweis:</u> Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.</p>
Sonstige Anlagen: (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der zugehörige Stellplatz Nr. 6 befindet sich vor dem Haus
Baumängel / Bauschäden: (Sondereigentum)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rissbildung im Badezimmer im Bereich der Außenwand zur Dachschräge ▪ Feuchtigkeitsschaden im Abstellraum an der Wand
Einstufung des Zustandes: (Sondereigentum)	Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem unterdurchschnittlich schlechtem Unterhaltungszustand. Durch die abgenutzte und verwohnte Innenausstattung unterliegt sie einem massiven Renovierungs- und Unterhaltungsrückstand.

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:	27 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung des Heizkessels im Jahre 2015
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht wesentlich modernisiert
Restnutzungsdauer:	43 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 aktuelle 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. 8** (lt. Teilungserklärung / Aufteilungsplan) am Wertermittlungsobjekt

Bakum, Widukindstraße 1, 3, 5, 7, 9, Dersagastraße

zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 und zum Qualitätstichtag 11.09.2024 nach marktüblicher Rundung zu

105.000 €

(in Worten: einhundertfünftausend Euro)

ermittelt.