

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Rübhofstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 08. August 2022

Az.: 224014

Geschäfts-Nr. NZS 15 K 1/22

E x p o s é (aktualisiert am 08.08.2023)
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das
im Außengebiet gemäß § 35 BauGB mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück,
gebucht im Grundbuch von Stendorf, Blatt-Nr. 243, lfd. Nr. 2
in 27721 Ritterhude, Im Bördel 20,
Gemarkung Stendorf, Flur 3, Flurstück 85/4 (8.679 m²)



**Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZS 15 K 1/22) wurde der
Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 24.11.2022 ermittelt mit rd.**

400.000 €.

Dieses Exposé besteht aus 8 Seiten inkl. 2 Anlagen.

Das Gutachten, bestehend aus 52 Seiten liegt dem Versteigerungsgericht vor.

1.1 Öffentlich-rechtliche Situation, Baupotential des Bewertungsgrundstücks

1.1.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Bauplanungsrecht (BauGB)

Landschaftsschutzgebiet	Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 „Bremer Schweiz“. Hierdurch wird die besondere Schutzwürdigkeit von Natur und Landschaft für das Flurstück 85/4 deutlich.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes wird nicht als Fläche für künftiges Bauland, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine weitere Bebauung ist daher nicht vorgesehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
Bauplanerisches Außengebiet gemäß § 35 BauGB	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ritterhude und des Bauordnungsamtes (Kreis Osterholz) liegt das Grundstück im Bauplanerischen Außengebiet gemäß § 35 BauGB.

1.1.2 Schriftliche Stellungnahme der Gemeinde Ritterhude zum Baupotential

- Ist das Baupotential nach § 34 oder nach § 35 BauGB zu beurteilen?**
Das Grundstück liegt im Außenbereich, Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.
- Existiert Baupotential für die Bebauung mit ein oder mehreren Wohnhäusern?**
Die Voraussetzung für eine Bebauung mit einem oder mehreren Wohngebäuden nach § 35 BauGB sind voraussichtlich nicht gegeben. Eine abschließende Beurteilung kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage für den konkreten Einzelfall erfolgen.
- Existiert Baupotential für eine Neubebauung für gewerblicher Nutzung? –**
Auch diese Beurteilung richtet sich nach § 35 BauGB, nach dem eine solche Nutzung voraussichtlich nicht möglich sein wird. Eine abschließende Beurteilung kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage für den konkreten Einzelfall erfolgen.
- Existiert ggf. ein Baupotential durch Aufstellung eines Bebauungsplanes?**
Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist derzeit nicht beabsichtigt und ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgeschlossen. Sollte ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Gemeinde gestellt werden, obliegt die Entscheidung darüber den politischen Gremien der Gemeinde Ritterhude. Zusätzlich müsste vorher der Landkreis Osterholz die Herausnahme aus dem LSG durch Kreistagsbeschluss herbeiführen. Dieses ist sehr unwahrscheinlich.
- Straßenausbaubeiträge**
werden nicht erhoben. Die Straßenausbaubeitragssatzung ist 2020 abgeschafft worden.

1.1.3 Schriftliche Beratung nach § 58 Abs. 1 Satz 2 der NbauO mit Stellungnahme des Landkreises zum vorhandenen Baupotential

- Ist das Baupotential nach § 34 oder nach § 35 BauGB zu beurteilen?**
Das Grundstück befindet sich außerhalb einer Bebauungsplanfläche.
Darüber hinaus liegt das Grundstück außerhalb von Bereichen die als Innenbereich nach § 34 BauGB bewertet werden können.
Das Grundstück liegt damit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Nutzungsänderung des Hauptgebäudes ist derzeit in eine Pension mit 8 Betten im Erdgeschoss genehmigt. Die Baumaßnahme wurde jedoch augenscheinlich nicht umgesetzt, sodass die Genehmigung nach Ablauf von 3 Jahren nach dem Genehmigungszeitpunkt ihre Gültigkeit verlieren wird. Somit handelt es sich bei dem Hauptgebäude weiterhin um ein Einfamilienwohnhaus.
Das vorhandene Gewächshaus wirkt als Nebenanlage nicht innenbereichsbildend.
Die Zulassung einer Nutzungsänderung in eine Hauptnutzung ist unwahrscheinlich, da dies die Bausubstanz eines Gewächshauses voraussichtlich nicht ermöglicht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritterhude sieht hier weiterhin Flächen für die Landwirtschaft vor. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Bremer Schweiz. Auf dem Grundstück sind mehrere Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen) zu erhalten bzw. auszuführen. Diese sind im Kompensationsflächenkataster eingetragen.

2. **Baupotential für eine Wohnhausbebauung bei Abriss des Gewächshauses?**
Da sich der (in Anlage 2 hellgrün) markierte Bereich des Grundstücks in einer Außenbereichslage gemäß §35 BauGB befindet, ist eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus nicht möglich, da dieses nicht privilegiert sein wird und eine Wohnnutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Gleiches gilt für den Neubau mehrerer Wohnhäuser.
3. **Baupotential für eine neue gewerbliche Nutzung bei Abriss des Gewächshauses?**
Ein gewerblicher Neubau ist aus oben genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen.
4. **Existiert ggf. ein Baupotential durch Aufstellung eines Bebauungsplanes?**
Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die weitere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit zusätzlichen (Wohn-)Gebäuden unzulässig.
Die Aufstellung eines Bebauungsplans obliegt der Gemeinde Ritterhude.
(siehe hierzu die Stellungnahme der Gemeinde Ritterhude im Kapitel 2.6.3)

1.1.4 Bauordnungsrecht

Auf die Erläuterungen des Bauordnungsamtes im Kapitel 2.6.4 wird verwiesen. Das Hauptgebäude wird in Übereinstimmung mit der aktuellen Nutzung baurechtlich als Einfamilienwohnhaus eingestuft. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das vorhandene Gewächshaus wirkt als Nebenanlage nicht innenbereichsbildend. Die Zulassung einer Nutzungsänderung des Gewächshauses in eine Hauptnutzung ist unwahrscheinlich, da dies die Bausubstanz eines Gewächshauses voraussichtlich nicht ermöglicht. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde durch Einsehen der Bauakte geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden durch Akteneinsicht nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

1.1.5 Einschätzung des Sachverständigen zum Baupotential des Grundstückes

- Die gesetzlichen Regelungen des § 35 BauGB gelten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind,
- Im Flächennutzungsplan der Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht als künftiges Bauland, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist,
- Gemäß Landschaftsschutzverordnung Nr. 4 das Bewertungsgrundstück im Landschaftsschutzgebiet „Bremer Schweiz“ liegt, also mit besonderer Schutzwürdigkeit für Natur und Landschaft.

Eine Nachfolgenutzung für den im Lageplan von Anlage 2 hellgrün dargestellten Bereich durch Neubebauung mit gewerblicher Nutzung oder Wohnnutzung ist daher mittelfristig höchst unwahrscheinlich.

1.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

1.2.1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart, Baujahr:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Walmdach ohne Kniestock; eingeschossig; nicht unterkellert; Baujahr 1978 gemäß Angaben des Bewohners.
----------------------	---

Erdgeschoss (Wohnräume im EG):

- 141,73 m² Wohnfläche gemäß EG-Grundriss (alte)
- 029,81 m² = 59,63 m² x 0,5 wertrelevante Wohnfläche vom Wintergarten (neu):
- 171,54m² Gesamtwohnfläche im EG

Dachgeschoss (Bodenraum im DG):

- 68,57 m² Nutzflächen vom Bodenraum (2008)
- 03,14 m² = 3,14 m x 4,00 m x 0,25 = 3,14 m² Loggia
- 71,71 m² Gesamtnutzfläche im DG

Umfassungswände:	30,0 cm Gesamtstärke, 11,5 cm Verblendmauerwerk
Dämmung der Außenwände:	baujahrestypische (schlechte) Dämmung der Außenwände
Dämmung im Dachgeschoss:	Nach Mieterangaben erfolgte überwiegend Dämmung das Dachgeschoss 2018 (zu ca. 2/3 mit 16 cm Mineralwolle),
Dachkonstruktion und Dachform:	Walmdach, kein Kniestock, Betonpfannen, Dachgauben, Loggia
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (Vaillant), Flüssiggas, überwiegend Rippenheizkörper mit Heizkörpernischen.
Fenster (überaltert):	<ul style="list-style-type: none"> Überalterte Holzfenster mit Isolierverglasung, Heizkörpernischen im EG, nicht gedämmte Rollläden im EG,

1.2.2 Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück (Teilgrundstück 1 und 2)

Nebengebäude 1 (Garage, Überdachung) auf dem 1. Teilgrundstück:

- Garage, Überdachung als Holzkonstruktion, offene Seiten, Satteldach (Holzkonstruktion),
- Aktuelle Nutzung als Geräteraum, Unterstand, etc.

Nebengebäude 2 auf dem 2. Teilgrundstück (Grundriss mit Raumaufteilung, s Anlage 1, unten):

- Ehemaliges Gewächshaus (eigengenutzt tlw. mit Wohn- und Freizeitfunktionen“), BGF = 509 m²,
- Ehemaliges Gewächshaus (eigengenutzt mit ausgebauter „Bar“), BGF = 78 m²,
- ca. 1973 als Gewächshaus errichtet, Stahlkonstruktion mit Glasverkleidung,
- Swimming-Pool im schlechten baulichen Zustand (Fliesen lose, etc.),
- Werkstatt mit BGF = 67 m², Schuppen mit BGF = 38 m²,
- Bruttogrundfläche BGF = 509 m² + 38 m² + 78 m² = 625 m²,
- Wasserschäden aufgrund tlw. schadhafter Glasdachflächen (tlw. durch Wellblecheindeckung ersetzt),
- Allgemein schlechter baulicher Zustand, tlw. inhomogene Bausubstanz, Glaseindeckungen mit Baumängeln und Bauschäden und Instandhaltungsrückstände (Regenwasserentwässerungen, etc.).
- Hinsichtlich der baurechtlich zulässigen Nutzbarkeit wird auf die Auskunft vom 1.12.2022 und 26.07.2023 des Landkreises Osterholz verwiesen.

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert ermittelt für das im LSG gelegene 8.679 m² Grundstück:

- Teilgrundstück 1 mit Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude 1 und
- Teilgrundstück 2 mit Nebengebäude 2 (ehemals Gewächshaus, Werkstatt, etc.)

in 27721 Ritterhude, Im Bördel 20 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 ermittelt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilgrundstück 1 mit Wohnhaus	Einfamilienhaus mit Nebengebäude	2.000 m ²
Teilgrundstück 2 mit Nebengebäude 2	Nebengebäude (ehemaliges Gewächshaus)	6.679 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.679 m ²

1.3.1 Bewertung des Teilgrundstücks 1 mit Wohnhaus

Relativer Bodenwert (€/m ²)		70,00 €/m ²
Anpassungsfaktor an die Lage und die rechtlichen Gegebenheiten:	x	0,90
Flächenanpassung, Grundstücksmarktdaten 2022 (www.gag.niedersachsen.de)	x	0,96
Lage- und Flächenmäßig angepasster relativer Bodenwert	=	60,48 €/m²
Fläche (m ²)	×	2.000,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert des Teilgrundstücks 1 (Wohnhausbebauung)	=	120.960,00 €

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 ermittelt mit **rd. 121.000,00 €.**

Sachwertberechnung für das Teilgrundstück 1 mit Wohnhausbebauung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	421,40 m ²	35,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 24.11.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	681,00 €/m ² BGF	171,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.142,04 €/m ² BGF	286,77 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	481.255,66 €	10.036,95 €
• Zuschläge (besondere Bauteile)	24.062,78 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	505.318,44 €	10.036,95 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre	20 Jahre
• prozentual	62,86 %	60,00 %
• Faktor	0,3714	0,4
Zeitwert = vorläufiger Gebäudesachwert	187.675,27 €	4.014,78 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	191.690,05 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 201.690,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 322.690,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	354.959,06 €
marktüblicher 10 %-Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021	+ -35.495,91 €
Vorläufiger Sachwert für das Teilgrundstück 1 mit Wohnhaus“	= 319.463,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	- 1.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für das Teilgrundstück 1 mit Wohnhaus	= 318.463,15 €
Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag 24.11.2022 ermittelt mit	rd. 318.500,00 €.

1.3.2 Bewertung des Teilgrundstücks 2 mit Nebengebäude (ehemaliges Gewächshaus)

Relativer Bodenwert (€/m²)	70,00 €/m²
Anpassungsfaktor an die rechtlichen Gegebenheiten: 15 % von 70 €/m ²	x 0,15
Entwicklungsstufenmäßig angepasster relativer Bodenwert (€/m²)	= 10,50 €/m²
Fläche (m ²)	× 6.679,00 m²
Bodenwert für das Teilgrundstück 2 mit Wintergarten (Gewächshaus)	= 70.129,50 €

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag 24.11.2022 ermittelt mit **rd. 70.000,00 €.**

Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück 2 mit Nebengebäude 2

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines Vergleichsfaktors ermittelt:

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand	
Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor €/m² BGF für das Teilgrundstück 2 mit Nebengebäude 2 (Gewächshaus, Werkstatt) Der Vergleichsfaktor wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2021 [7] veröffentlichten Vergleichsfaktoren für sonstige bebaute Objekte unter Berücksichtigung, der Objektart, des Baujahres und der Nutzbarkeit ermittelt	= 150,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor €/m² BGF	= 150,00 €/m ²
Summe der Bruttogrundflächen (BGF, siehe Grundriss in Anlage 8, S. 1)	× 692,00 m ²
Vergleichswert für das Teilgrundstück 2 mit Gebäudebestand	= 103.800,00 €
Marktüblicher Abschlag in Höhe von 20 % (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) Risiken aufgrund des baulichen Zustandes und rechtlicher Gegebenheiten	- 20.760,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 83.040,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	- 0,00 €
Marktangepasster Vergleichswert für das Teilgrundstück 2 mit Nebengebäude 2 (Gewächshaus, Werkstatt, Wintergarten, etc.)	= 83.040,00 € rd. <u>83.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 mit rd. **83.000,00 €** ermittelt.

1.3.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
Teilgrundstück 1 mit Wohnhaus + Nebengebäude 1	310.500,00 €	318.500,00 €
Teilgrundstück 2 mit Nebengebäude 2	83.000,00 €	88.000,00 €
Summe	393.500,00 €	406.500,00 €

Das **arithmetische Mittel** aus den zwei Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[393.500,00 € + 406.500,00 €] \div 2,00 = 400.000,00 € = \text{rd. } 400.000,00 €$.

Der Verkehrswert für das im Landschaftsschutzgebiet „Bremer Schweiz“ und im Außengebiet gemäß § 35 BauGB gelegene 8.679 m² große Grundstück in 27721 Ritterhude, Im Bördel 20, bestehend aus den nachfolgend gelisteten Teilbereichen:

- Teilgrundstück 1 mit Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude und
- Teilgrundstück 2 mit Wintergarten (ehemals Gewächshaus), Werkstatt

mit den Grundstücksdaten:

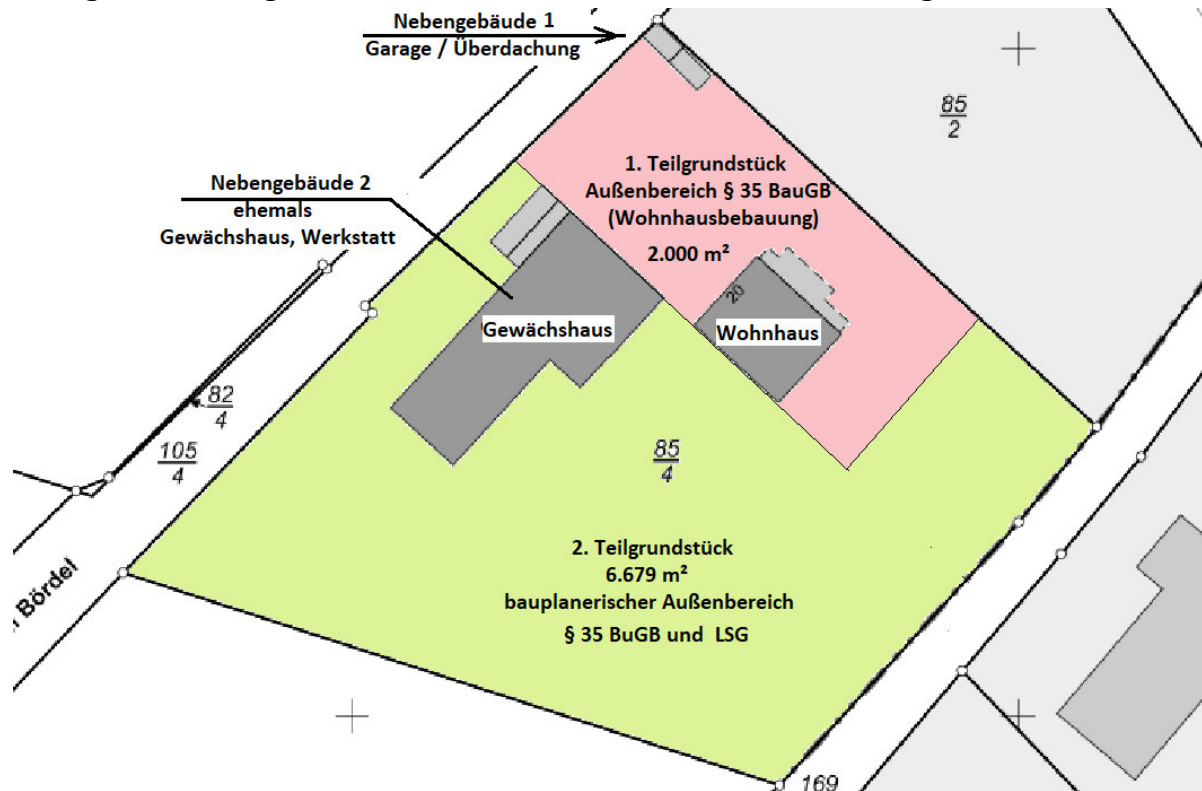
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stendorf	243	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stendorf	3	85/4 (8.679 m ²)

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 mit rd.

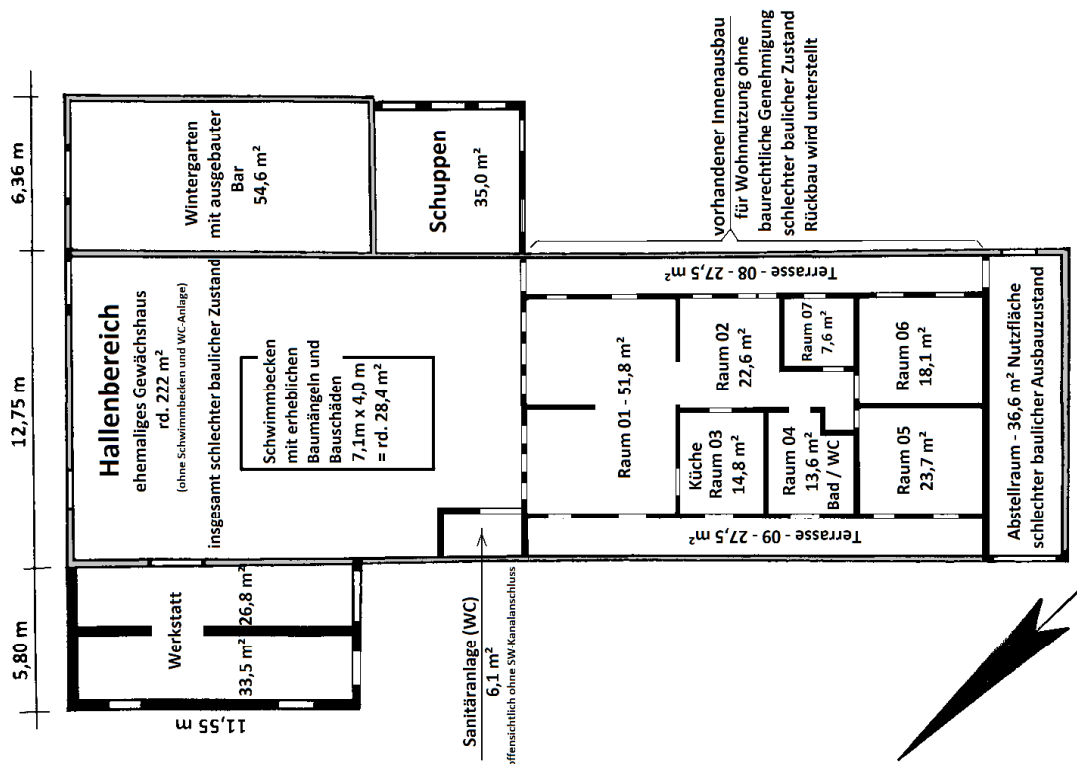
400.000,00 €

geschätzt.

Anlage 1: Liegenschaftskarte und Grundriss vom Nebengebäude 2

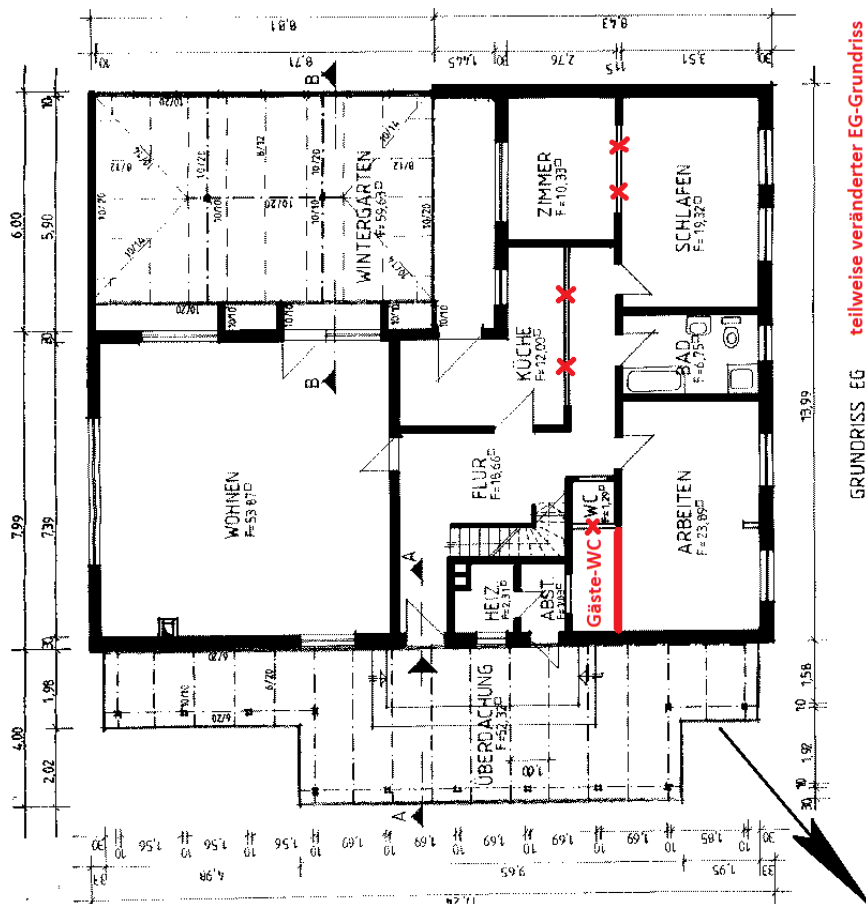


Liegenschaftskarte mit Darstellung der zwei Bewertungsteilbereiche

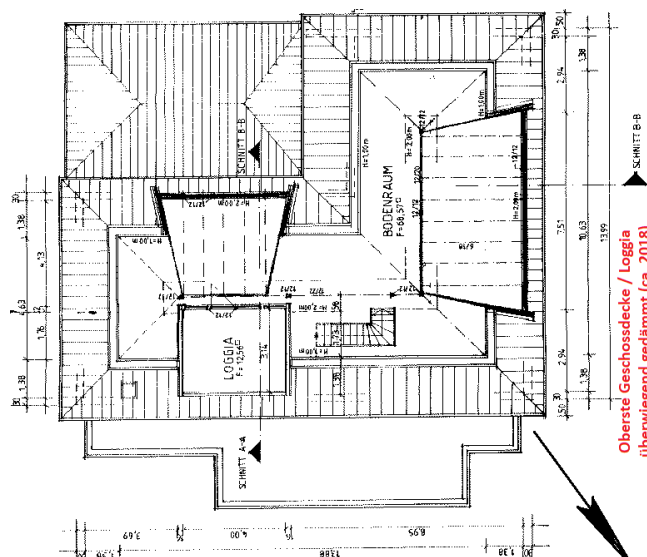


Grundriss-Skizze vom Nebengebäude 2 mit Raumaufteilung

Anlage 2: Grundrisse vom EG und vom DG des Wohnhauses



Grundriss vom Erdgeschoss des Wohnhauses (veränderter Grundriss)



Grundriss vom Dachgeschoss des Wohnhauses