



DIPL.-ING. WOLFGANG FIEBRANDT • ARCHITEKT

VON DER „INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER STADE FÜR DEN ELBE-WESER-RAUM“ ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN; MITGLIED IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200
FAX: 04791/ 13464

GUTACHTEN

2023-032

über den Verkehrswert (Marktwert)

nach dem äußeren Anschein

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück
in 27726 Worpswede, Im Schluh 22
Flur 16, Flurstück 94/3
und des anteiligen Flurstücks 94/5



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 3/23

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024

Verkehrswert: 620.000,00 €
(i.W.: sechshundertzwanzigtausend)

WOHNHAUS

Wohnfläche/Brutto-Grundfläche

In den einzelnen Geschossen sind gemäß den vorliegenden Grundrissplänen folgende Raumaufteilungen mit folgenden Wohnflächen (- 3 % für Putz) vorhanden (eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht erfolgen, nach Angabe des Miteigentümers ist lediglich der Zuschnitt vom Gäste-WC verändert worden)

ERDGESCHOSS

1 Diele ca. 19,00 m² mit Treppenaufgang zum DG; 1 Gäste-WC mit Dusche ca. 4,00 m²; der Wohnbereich mit Essplatz und Kamin ca. 45,60 m²; 1 Küche ca. 23,00 m²; 1 Arbeitszimmer o. Ä. ca. 13,70 m² und 1 Hausarbeitsraum ca. 12,30 m² in dem auch die Heizung installiert ist und mit Tür zur Garage.

Wohnfläche EG = ca. 117,60 m²

DACHGESCHOSS

1 Flur ca. 17,00 m² mit Treppenabgang zum EG und Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Bodenraum; 1 Schlafzimmer ca. 19,30 m² mit anschließendem Ankleideraum ca. 10,60 m² von dem das Bad ca. 13,60 m² begehbar ist; 2 Kinderzimmer ca. 19,70 m² + 16,00 m² und 1 Duschbad ca. 8,10 m².

Wohnfläche DG = ca. 104,30 m²

Eingangsseitig ist dem Flur und rückseitig den Schlafzimmern jeweils ein Balkon mit anrechenbaren Wohnflächen von ca. 4,60 m²/4 = 1,15 m² x 2 = 2,30 m² vorgelagert.

Wohnfläche DG einschl. Balkone = ca. 106,60 m²

ZUSAMMENSTELLUNG

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| Wohnfläche EG = | ca. 117,60 m ² |
| Wohnfläche DG = | <u>ca. 106,60 m²</u> |
| gesamt = | ca. 224,20 m ² |

Brutto-Grundfläche:

| | | |
|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| EG: | 11,89 m x 11,89 m = | 141,37 m ² |
| | + 4,15 m x 1,50 m = | 6,23 m ² |
| | + 0,49 m x 4,40 m = | <u>2,16 m²</u> |
| | | 149,76 m ² |
| OG/DG: | 11,89 m x 11,89 m = | <u>141,37 m²</u> |
| | | 291,13 m ² |
| Bodenraum ¹ : | 4,25 m x 4,25 m = | <u>18,06 m²</u> |
| | | 309,19 m ² |

Raumhöhen²: EG = ca. 2,63 m
DG = ca. 2,51 m
nicht ausgebauter Bodenraum = ca. 2,55 m (von Oberkante Balkenlage über dem DG bis Oberkante First)

Wertminderung wegen Schäden

Wie bereits vorstehend angegeben, konnte eine Innenbesichtigung des Wohnhauses nicht durchgeführt werden. Am Äußeren des Gebäudes waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Baumängel und Bauschäden erkennbar, dies wird auch für das Innere des Wohnhauses so als zutreffend unterstellt.

Modernisierungen/Umbauten

Nicht feststellbar.

¹ gemessen in der mittleren Höhe vom Pyramidendach

² Rohbaumaße gemäß vorliegendem Schnitt

GARAGE

Nutzfläche/Brutto-Grundfläche

1 Pkw-Einstellraum mit Tür zum Hausarbeitsraum im Wohnhaus, Nutzfläche ca. 33,10 m²

Brutto-Grundfläche: 4,47 m x 8,95 m = 40,01 m²

Wertminderung wegen Schäden

Baumängel und Bauschäden waren außen am Gebäude nicht feststellbar, sinngemäß wird dies auch für das Innere des Gebäudes so unterstellt.

Modernisierungen

Nicht feststellbar.

PKW-UNTERSTELLPLATZ

Bebaute Fläche

Einseitig offener Pkw-Unterstellplatz mit zwei Stellplätzen und seitlich angefügtem Abstellraum (der Dachraum oberhalb der Stellplätze ist über eine Deckenöffnung mit einer Leiter zu begehen) sowie einem ca. 1,00 m auskragenden Vordach

Bebaute Fläche (ohne Vordach): 8,31 m x 5,07 m = 42,13 m²
davon Abstellraum: 2,40 m x 5,07 m = 12,17 m²

Wertminderung wegen Schäden

Nicht feststellbar

GARTENHAUS MIT VORDACH

Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche:

Gartenhaus: 3,97 m x 4,99 m = 19,81 m²
seitliche Überdachung: 1,45 m x 4,99 m = 7,24 m²

Berechnung des Bodenwertes

| <u>Bezeichnung</u> | <u>Größe</u> | <u>Wert €/m²</u> | <u>Wert €</u> |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------|
| <u>Flurstück 94/3:</u> | | | |
| Gebäude- und Freifläche | 2.106 m ² | 149,00 € ³ | 313.794,00 € |
| <u>Flurstück 94/5:</u> | | | |
| anteilige Verkehrsfläche | 139 m ² | 50,00 € ⁴ | 6.950,00 € |
| Bodenwert insgesamt: | | | 320.744,00 € |

³ Wegen dem vorstehend angegebenen Lagevorteil wird ein m²-Preis von 155,00 € als angemessen angesehen
Korrekturfaktor bei 1.200 m² Grundstücksgröße = 0,96 und bei 2.000 m² = 0,92

Dies ergibt einen Bodenrichtwert in Höhe von 155,00 € x 0,92/0,96 = 148,54 €, gerundet 149,00 €/m²

⁴ wird als Straßenerweiterungsfläche mit ca. 1/3 vom Baulandrichtwert in Ansatz gebracht

Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Wohnhaus | Garage | Pkw- Unterstellplatz | Gartenhaus |
|--|---|---|---|--|--|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 950,00 €/m ² BGF | 650,00 €/m ² BGF | 400,00 €/m ² BGF | 325,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 309,19 m ² | 40,01 m ² | 42,13 m ² | 19,81 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 25.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 2.500,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 318.730,50 € | 26.006,50 € | 16.852,00 € | 8.938,25 € |
| Baupreisindex (BPI) 01.01.2024 (2010 = 100) | x | 179,1/100 | 179,1/100 | 179,1/100 | 179,1/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 570.846,33 € | 46.577,64 € | 30.181,93 € | 16.008,41 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 570.846,33 € | 46.577,64 € | 30.181,93 € | 16.008,41 € |
| Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor | x | linear 70 Jahre 52 Jahre 25,71 % 0,7429 | linear 70 Jahre 52 Jahre 25,71 % 0,7429 | linear 40 Jahre 24 Jahre 40,00 % 0,6 | linear 40 Jahre 24 Jahre 40,00 % 0,6 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 424.081,74 € | 34.602,53 € | 18.109,16 € | 9.605,05 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 486.398,48 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 25.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 511.398,48 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 320.744,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 832.142,48 € |
| Sachwertfaktor (siehe Seite 6) | x | 1,00 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 832.142,48 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Sachwert | = | 832.142,48 € |
| | rd. | 832.000,00 € |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Wohnhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) | |
| • 2 Balkone | 10.000,00 € |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| • Kamin | 15.000,00 € |
| Summe | 25.000,00 € |

Gebäude: Gartenhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) | |
| • Seitliche Überdachung | 2.500,00 € |

Außenanlagen

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| Hausanschlüsse, Wege- und Terrassenbefestigungen, Einfriedigung und Gartengestaltung (gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung) | 25.000,00 € |

Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnhaus | Wohnen EG und DG | 224,20 | | 6,50 | 1.457,30 | 17.487,60 |
| Garage | | | 1,00 | 60,00 | 60,00 | 720,00 |
| Pkw-Unterstellplatz | | | 2,00 | 30,00 | 60,00 | 720,00 |
| Summe | | 224,20 | 3,00 | | 1.577,30 | 18.927,60 |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 18.927,60 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) | – | 3.989,85 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 14.937,75 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | | |
| 2,00 % von 320.744,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 6.414,88 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 8.522,87 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) | | |
| bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz | | |
| und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer | × | 32,145 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 273.967,66 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 320.744,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 594.711,66 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 594.711,66 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 0,00 € |
| Ertragswert | = | 594.711,66 € |
| | rd. | 595.000,00 € |

Verkehrswertermittlung

Marktanpassungsfaktoren

Gemäß vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte -zuständig für den Landkreis Osterholz- herausgegebenen Grundstücksmarktdaten 2023 (bezogen auf den Stichtag 01.07.2023) ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Sachwert von 832.000,00 €, einem in Ansatz gebrachten Bodenrichtwert von 149,00 €/m² und einer Standardstufe von 4,0 ein Sachwertfaktor von 0,74.

Im Hinblick darauf, dass die Restnutzungsdauer des Objektes nur um ein halbes Jahr zu verringern ist, wird ein Faktor von 0,745 als angemessen angesehen..

Dies ergibt einen Wert von 832.000,00 € x 0,745 = 619.840,00 €, gerundet 620.000,00 €.

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Im Zusammenhang mit den zurzeit insgesamt gesehen fallenden Tendenzen⁵ auf dem hiesigen Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch auf den Umstand hinzuweisen, dass die Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern auch besonders auf die Energie-Effizienz der zu erwerbenden Immobilie achten. Insbesondere ist dies bei Objekten mit den Energie-Effizienz-Klassen E, F, G und H (d. h. Häuser aus dem Zeitraum der 1980er, 1970er, 1960er und 1950er Jahre) so zutreffend, d. h. je schlechter der Wärmedämmwert der jeweiligen Immobilie, umso höher ist der jeweilige Abschlag vom Sachwert des Objektes.

Bei dem zu bewertenden Objekt wird unter Zugrundelegung von dem vorstehend ermittelten Wert, unter Berücksichtigung von der gefragten Lage, der Bauweise, der unterstellten Ausstattung, dem unterstellten Zustand und der Grundrissgestaltung des Objektes sowie der Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt, d. h. den fallenden Tendenzen im Jahr 2023, ein Verkehrswert in Höhe von 620.000,00 € als angemessen angesehen.

Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in der Gemeinde Worpswede gelegenes 2.106 m² großes Grundstück mit anteiliger Wegefläche, dessen Bebauung aus einem Einfamilienhaus mit angefügter Garage, einem Pkw-Unterstellplatz und einem Gartenhaus besteht.

Angaben über die Wohnlage, die Bauweise, die Grundrissgestaltung, die für die Bewertung unterstellte Ausstattung und den unterstellten Zustand der Gebäude sind vorstehend im Gutachten enthalten. Die Gestaltungsmerkmale mit dem optischen Erscheinungsbild des Wohnhauses entsprechen weitgehend dem Baujahr. Das Objekt ist, den vorstehend beschriebenen Ausstattungsstandard als vorhanden unterstellt, insgesamt gesehen der gehobenen Preisklasse zuzuordnen.

Wie bereits vorstehend angegeben, konnte eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen. Es wird unterstellt, dass das Innere des Gebäudes normal gepflegt und unterhalten ist. Bei einer Inaugenscheinahme der vorhandenen Innenausstattung ist ein geringfügig höherer Verkehrswert und im Zusammenhang mit eventuell vorhandenen Baumängeln und Bauschäden ist ein entsprechend geringerer Verkehrswert jedoch nicht auszuschließen.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **01.01.2024** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

620.000,00 €

in Worten: - sechshundertzwanzigtausend - Euro

ermittelt.

Sonstige Angaben

1. Der vorstehende Verkehrswert entspricht einem Abschlag von 25,5 % vom ermittelten Sachwert von 832.000,00 € (siehe Seite 25) oder einem m²-Preis von 620.000,00 €/224,20 m² = 2.765,39 €/m² (bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von ca. 224,20 m²).
2. In dem Verkehrswert sind folgende Einzelwerte enthalten:

| | |
|---|-------------------|
| - Flurstück 94/3 mit der vorhandenen Bebauung | 613.050,00 € |
| - Flurstück 94/5, anteilige Wegefläche | <u>6.950,00 €</u> |
| | 620.000,00 € |

⁵ Auch wenn die Verkaufserlöse für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt gesehen gefallen sind, sind im Zeitraum 01.01.2023-01.01.2024 die Baulandpreise gestiegen