

Dipl.-Ing. (Ass.) Burkhard Helms

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke (Ing.kammer Nds.)

Jahnstraße 26, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Mobil-Nr.: 0170 9033625, E-Mail: B.Helms@web.de

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Rübhofstraße 4

27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 21. November 2024
NZS 15 K 11/24 / 244013

EXPOSÉ nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das Grundstück in 27726 Worpswede,
Neu Bergedorfer Damm 38 F, gebucht im
Grundbuch von Worpswede Blatt-Nr. 1750, lfd. Nr. 2,
Gemarkung Worpswede, Flur 4, Flurstück 127/6 (1.263 m²),
bebaut mit einem Einfamilienhaus im nicht bewohnbaren Zustand



NZS 15 K 11/24: Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 28.10.2024 ermittelt mit:

- | | |
|----------|--|
| 80.000 € | Fiktiv unbelasteter Verkehrswert des o.g. Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus im offensichtlich nicht bewohnbaren Zustand |
| 00500 € | Wertminderung auf Grund der Belastung in Abt. II (siehe Kapitel 6) |

Dieses Exposé besteht aus 6 Seiten inkl. 1 Anlage.

Das Gutachten besteht aus 42 Seiten und liegt dem Versteigerungsgericht im pdf-Format vor.

1 Wertminderungen / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

In den Wertermittlungsverfahren werden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ verfahrensübergreifend korrigierend berücksichtigt.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen festgestellt wurden oder aufgrund der Besichtigung **nach dem äußeren Anschein** für den Innenbereich unterstellt werden.

Die Gutachtererstellung erfolgt **nach dem äußeren Anschein**. Das Bewertungsobjekt war für den Sachverständigen in den Ortsterminen am 16.09. und am 28.10.2024 für eine Innenbesichtigung nicht zugänglich.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen u.a. folgende Schadensbeseitigungs-, Instandsetzungs-, Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen:

- Instandsetzung der schadhaften Fassade (siehe Fotodokumentation in Anlage 8),
- Instandhaltungsrückstau für die Holzteile im Außenbereich (z.B. Fenster, Dachkästen, etc.) ausgewählte Schäden siehe Fotodokumentation in Anlage 8,
- Fehlende Anschlüsse für Regenwasserentwässerung,
- Allgemeiner Instandhaltungs- und Reparaturrückstau für das Bewertungsobjekt,
- Instandhaltungsmaßnahmen im Außen- und Innenbereich,
- Überalterte Öl-Heizung (siehe Anlage 8, Bild 19),
- Überalterte Haustür mit beschädigter Verglasung (Glasbruch, ungeschützte Abschirmung)
- Schadhafte Zuwegungs- und Hofbefestigungen (Absenkung der Betonsteinpflasterungen),
- Vernachlässigte Gartenanlagen und Anpflanzungen (Rückschnitt und Gartenpflege erforderlich),
- Vernachlässigte Außenanlagen,
- Rückbau des Carports aufgrund der erheblichen Bauschäden (siehe Fotos in Anlage 8),
- Entsorgung des auf dem Grundstück befindlichen Sperrmülls.
- Es bestehen weitere Risiken insbesondere auf Grund des Leerstandes seit ca. neun Jahren.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden weitere Wertminderungen unterstellt:

- Risikoabschläge aufgrund der Besichtigung **nach dem äußeren Anschein**. Insgesamt werden Baumängel, Bauschäden sowie ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsrückstau unterstellt. Da das Bewertungsobjekt für eine Innenbesichtigung nicht zugänglich war, sind teilweise Annahmen und Vermutungen vorzunehmen. Es ist daher möglich, dass die Beschreibung der Ausstattung und des Zustands von der tatsächlichen Ausstattung und dem tatsächlichen Zustand abweicht.

1.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen festgestellt wurden oder aufgrund der Besichtigung **nach dem äußeren Anschein** für den Innenbereich unterstellt werden. Das Bewertungsobjekt war für den Sachverständigen in den Ortsterminen am 16.09. und am 28.10.2024 für eine Innenbesichtigung nicht zugänglich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 4)	Wertbeeinflussung insg.
Wertminderung wegen Risiken und Reparatur- und Instandhaltungsrückstau Wohn und Nutzfläche ($111 \text{ m}^2 + 46,5 \text{ m}^2 = \text{rd. } 158 \text{ m}^2$) Wertminderung als Produkt mit einem Wertminderungsansatz von 350 €/m^2 : Pauschalierte Wertminderung = $158 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 55.300,00 \text{ €}$	-55.300,00 €

Hinweis:

Die in diesem Gutachten geschätzte Wertminderung (insbesondere für z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Baumängel, Bauschäden, Entsorgung, Besonderheiten, etc.) ist daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich eine pauschalierte Kostenschätzung für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

2 Ermittlung des Verkehrswerts für das Gesamtgrundstück **nach dem äußeren Anschein**

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 27726 Worpswede, Neu Bergedorfer Damm 38 F zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worpswede	1750	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worpswede	4	127/6	1.263 m ²

2.2 r Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche mit Wohnhausbebauung“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²).	68,00 €/m ²
Anpassungsfaktor auf Grund der Flächengröße 1.263 m ² ; F = 0,98 Gemäß Angaben des Gutachterausschusses (www.gag.niedersachsen.de)	x 0,98
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 66,64 €/m²
Grundstücksfläche = 1.263 m ²	x 1.263 m ²
beitragsfreier Bodenwert des Grundstücksteilbereich „Baulandfläche“	= 84.166,32 € <u>rd. 84.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 insgesamt **84.200,00 €**.

2.3 Sachwertermittlung für das Grundstück mit nicht bewohnbarem Wohnhaus

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Geräteraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	591,00 €/m ² BGF	184,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	258,00 m ²	12,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z.B. Kellerausbau, etc.)	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	152.478,00 €	2.300,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag 28.10.2024	=	278.577,31 €	4.202,10 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	278.577,31 €	4.202,10 €
Alterswertminderung, Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	10 Jahre
• prozentual		70,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,3	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.573,19 €	840,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		84.413,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.532,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.946,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	84.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	171.146,02 €
Sachwertfaktor SF	×	0,99
Sachwert im Modell des örtlichen Gutachterausschusses [6]		169.434,56 €
20 % marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Abs. 2 ImmoWertV 21	+	-33.886,91 €
Risikoabschlag (baulicher Zustand, keine Innenbesichtigung)		
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	135.547,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-	55.300,00 €
Sachwert	=	80.247,65 €
	rd.	80.000,00 €

Der **Sachwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2024 mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Sachwertfaktor (SF)

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor zu berücksichtigen, da der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe des Bodenwerts und des "Substanzwertes" der baulichen Anlagen in der Regel nicht mit dem Marktwert gleichgesetzt werden kann. Durch den Sachwertfaktor wird eine "Marktanpassung" vorgenommen.

In Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenwertniveau = 68 €/m²), vom Vorläufigen Sachwert (171.146,02 €), der Standardstufe (SS = 2,0) und dem Stichtag 01.01.2024 ergibt sich für den Teilmarkt von Einfamilienwohnhäuser für den Landkreis Osterholz ein vorläufiger Sachwertfaktor SF = 0,99 [6].

Marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021 (Zustand und Risiken)

Hier erfolgt ein Abschlag in Höhe von 20 % aufgrund nachfolgend aufgelisteter Risiken, wie z.B. die Besichtigung nach dem äußeren Anschein (also ohne Innenbesichtigung), der langjährige Leerstand seit rund neun Jahren, des baulichen Zustandes mit erheblichem Instandhaltungs- und Reparatur-Risiko),

Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen

Abschlag in Höhe von 20 % erforderlich

marktübliche Abschläge gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021	Zu- oder Abschlag
Abschlag in Höhe von 20 % = -20,00 % von (169.434,56 €)	-33.886,91 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen festgestellt wurden oder aufgrund der Besichtigung **nach dem äußeren Anschein** für den Innenbereich unterstellt werden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 4)	Wertbeeinflussung insg.
Wertminderung wegen Risiken und Reparatur- und Instandhaltungsrückstau Wohn und Nutzfläche (111 m ² + 46,5 m ² = rd. 158 m ²) Wertminderung als Produkt mit einem Wertminderungsansatz von 350 €/m ² : Pauschalierte Wertminderung = 158 m ² x 350 €/m ² = 55.300,00 €	-55.300,00 €

2.4 Verkehrswert des Grundstücks mit Wohnhaus im unbewohnbaren Zustand

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2024 mit rd. **80.000,00 €** ermittelt.

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024

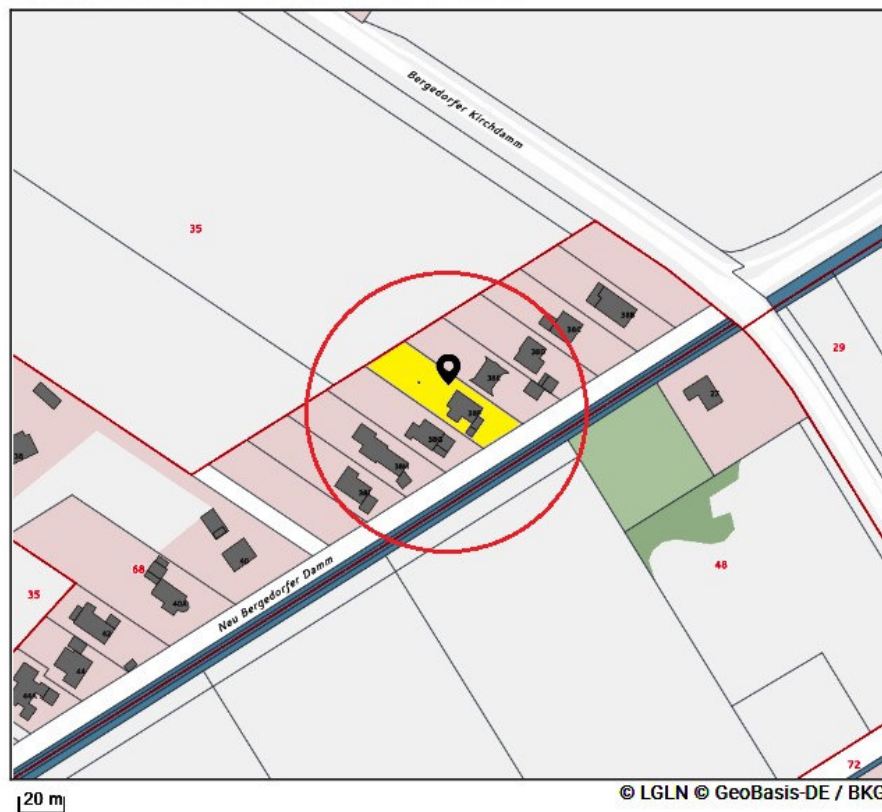
Seite 1 von 1



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.11.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: WW-Neu Bergedorf
Gemarkung: 1133 (Worpswede), Flur: 4, Flurstück: 127/6



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwertzone: 03300729

Bodenrichtwert: 68 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0320001_flac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024