

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
Klosterplatz 1

Datum: 12. August 2024
NZS 15 K 20/23 / 244006

27711 Osterholz-Scharmbeck

EXPOSÉ (aktualisiert am 12.08.2024)

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das Volleigentum

des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in
27711 Osterholz-Scharmbeck (Ortsteil Heilshorn), Heidhofweg 3,
Grundbuch von Heilshorn, Blatt-Nr. 430, lfd. Nr. 5,
Gemarkung Heilshorn, Flur 6, Flurstück 44/11 (2.453 m²)



NZS 15 K 20/23: Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 19.03.2024 ermittelt mit:

400.000 € Fiktiv unbelasteter Verkehrswert über das Volleigentum des o.g. Grundstücks,
bebaut mit einem 2-Fam-Wohnhaus und Nebengebäuden, siehe Kapitel 5.7.2

600 € Wert bzw. Wertminderung für die Belastung in Abt. II (Kap. 2.4)

Dieses Exposé besteht aus 6 Seiten inkl. 2 Anlagen.

Das 59-seitige Gutachten inkl. 10 Anlagen liegt dem Amtsgericht als Druckausfertigung u. als pdf-Datei vor.

1 Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt ist Volleigentum an dem Gesamtgrundstück mit vorhandener Bebauung:

Ermittelt wird der Verkehrswert über das Volleigentum an dem Grundstück, bebaut mit Zweifamilien-Wohnhaus und weiteren Nebengebäuden in 27711 Osterholz-Scharmbeck (Ortsteil Heilshorn), Heidhofweg 3 A, gebucht im Grundbuch von Heilshorn, Blatt 430, lfd. Nr. 5 Gemarkung Heilshorn, Flur 6, Flurstück 44/11 (2.453 m²)

Baujahr: 1974 unterstellte Fertigstellung des Bauvorhabens

Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 19.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

EG-Wohnung im Erdgeschoss (EG), siehe Darstellung in Anlage 2, oben:

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde ermittelt mit 225,0 m² (siehe Grundriss-Skizze vom EG).

DG-Wohnung im Dachgeschoss (DG), siehe Darstellung in Anlage 2, unten:

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde ermittelt mit 123,3 m² (siehe Grundriss-Skizze vom DG).

Die Gesamt Wohnfläche der EG- und DG-Wohnung wurde ermittelt mit 225,0 m² + 123,3 m² = 348,3 m²

Bauordnungsrecht / Wertminderung auf Grund fehlender Baugenehmigung

Eingesehen wurde die digitale Bauakte des Landkreises. Im Jahr 1973 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines Betriebsgebäudes (Gartenbaubetrieb) beantragt und als privilegiertes Bauvorhaben genehmigt. Die Bauvorlagen enthalten u.a. einen Grundrissplan für das Erdgeschoss mit Angabe der beantragten Nutzungen (z.B. Arbeitsraum, Gewächshaus, Gartengeräte, Garage, Lager, Nachtwache, Giftraum, etc.).

Im Ortstermin am 19.03.2024 ermittelt der Sachverständige auf Grundlage eines Aufmaßes die Wohn- und Nutzflächen sowie die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt der Besichtigung.

In Anlage 2 wird für die Erdgeschoss-Wohnung neben den ermittelten Wohn- und Nutzflächen auch die gegenüber der Baugenehmigung abweichende Nutzung in rot angegeben, wie z.B.:

- Wohnen statt Arbeitsraum, Gewächshaus und Gartengeräte, Wohnen statt Nachtwache,
- Kind statt Lager, Garderobe statt Giftraum, Küche statt Büro, Hauswirtschaft statt Garage.

In Anlage 2 ist die Grundriss-Skizze für die DG-Wohnung dargestellt mit Angabe der Nutzung und Angabe der vom Sachverständigen im Ortstermin am 19.03.2024 ermittelten Wohn- und Nutzflächen.

In den Bauvorlagen von 1973 waren für die Wohneinheit im Dachgeschoss keine Nutzungsangaben vorzufinden, auch keine Wandstellung für Aufenthaltsräume. Offensichtlich war jedoch die Möglichkeit zur Nutzung einer Wohneinheit vorgesehen (Treppenaufgang, Dachgaube mit Austritt). In der digitalen Bauakte sind auch keine weiteren Unterlagen über die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Nebengebäude auffindbar.

Mit Schreiben vom 8.06.2021 stellt der Eigentümer beim Bauordnungsamt eine formelle Bauvoranfrage gemäß § 73 NBauO zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses in ein Einfamilienwohnhauses. Im Antrag beschreibt der Eigentümer, dass im 2-Fam-Wohnhaus eine EG-Wohnung und eine DG-Wohnung genutzt wurde und beide Wohnungen durch eine Geschosstreppe (im EG-Raum 15 bzw. DG-Raum 11) verbunden werden sollen (im Besichtigungstermin am 19.03.2024 war der Deckendurchbruch bereits erfolgt, die Geschosstreppe war noch nicht vorhanden).

Das Bauordnungsamt teilt dem Antragsteller mit Schreiben vom 28.10.2021 sinngemäß folgendes mit:

- Eine Baugenehmigung mit Bauzeichnungen für ein 2-Fam-Wohnhaus wurde im Bauarchiv des Landkreises nicht vorgefunden. Eine diesbezügliche Baugenehmigung scheint nicht vorzuliegen.
- Das Bauamt weist auf die widersprüchliche Nutzung (Baugenehmigung zur tatsächlichen Nutzung) hin,
- Die nachträgliche „Legalisierung der Umnutzung eines Gebäudes mit gewerblicher Nutzung zu einem Einfamilienwohnhaus oder einem 2-Familienwohnhaus“ ist durch einen Bauantrag zu veranlassen.

Offensichtlich wurde bis zum Bewertungsstichtag kein Bauantrag zur nachträglichen Legalisierung der zuletzt ausgeübten Nutzung als Zweifamilienwohnhaus (mit EG- und DG-Wohnung) gestellt.

Der Sachverständige empfiehlt eine diesbezügliche Bauberatung durch das Bauordnungsamt.

Aufgrund der bestehenden Baugenehmigungs-Risiken erfolgt gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren) jeweils ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 10 %.

2 Ermittlung des Verkehrswerts für das Gesamtgrundstück mit Bebauung

2.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilien-Wohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Heidhofweg 3 A zum Stichtag 19.03.2024 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Auf die Darstellung der Bewertungsteilbereiche in Anlage 2 wird verwiesen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche (in Anlage 2 gelblich dargestellt)	Zweifamilienwohnhaus	2.053 m ²
Wege- und PKW-Abstellfläche (in Anlage 2 hell und dunkelblau dargestellt)	Wege- und PKW-Abstellfläche	400 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.453 m ²

2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	105,00 €/m ²
Anpassung an die Flächengröße des Bewertungsteilbereiches (2.053 m ²)	x 0,94
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 98,70 €/m²
Anteiliger Grundstücksteilbereich (Baulandfläche = 2.053 m ²)	x 2.053,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert des Grundstücksteilbereich „Baulandfläche“	= 202.631,10 € <u>rd. 203.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 insgesamt **203.000,00 €**.

2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“ mit Gebäuden

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus	Nebengebäude 1 + 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	954,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	566,80 m ²	
Zuschlag für werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	560.727,20 €	
Baupreisindex (BPI) 19.03.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten am Stichtag	=	999.776,60 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten am Stichtag	=	999.776,60 €	
Alterswertminderung (Lineares Modell)			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	
• prozentual		48,57 %	
• Faktor	x	0,5143	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	514.185,11 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		519.185,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	532.185,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	203.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	735.185,11 €
Sachwertfaktor	x	0,65
Vorläufig marktangepasster Sachwert für den Teilbereich „Baulandfläche“		477.870,32 €
10 % marktüblicher Abschlag gemäß § 7, Abs. 2 ImmoWertV 21 (Risikoabschlag auf Grund unzureichender Baugenehmigung)	+	-47.787,03 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Teilbereich „Baulandfläche“	=	430.083,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Vergleichswert des in Abt. II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Grundstücksteilbereiches „Baulandfläche“	=	400.083,29 €
	rd.	400.000,00 €

Der **Sachwert** zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 mit rd. **400.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 mit rd. **392.000,00 €** ermittelt.

2.4 Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wege- und PKW-Stellplatzfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“ und PKW-Stellplatzfläche			
Nutzpotential der zwei Teilflächen:	Wegefläche	PKW-Stellplatz	Erläuterungen
Farblich dargestellt Teilfläche, s. Lageplan Anlage 2	Hellblau	Dunkelblau	Gesamtfläche
Relativer Bodenrichtwert (€/m²), siehe Anlage 1	105,00 €/m²	105,00 €/m²	
Anpassungsfaktor (Nutzwert der Teilfläche) E1	x 0,05	x 0,20	
Vorläufig angepasster relativer Bodenwert	= 5,25 €/m²	21,00 €/m²	
Wertminderungsgrad auf Grund der Wegebaulast, E2	x 0,75	x 1,00	
Angepasster relativer Bodenwert (€/m²)	= 3,94 €/m²	21,00 €/m²	
Flächengröße der Bewertungsteilbereiche (m²)	x 250,00 m²	x 150 m²	
Vorläufig angepasste Bodenwerte	= 985,00 €	3.150,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+ 0,00 €	0,00 €	
Angepasste Bodenwerte der zwei Teilflächen	= 985,00 €	3.150,00 €	= 4.135,00 € rd. 4.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 insgesamt **4.000,00 €**.

2.5 Fiktiv in Abt. II unbelasteter Verkehrswert für das Gesamtgrundstück

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Baulandfläche mit vorhandener Bebauung	392.000,00 €		400.000,00 €
Wege- und PKW-Stellplatzflächen	4.000,00 €		4.000,00 €
Summe	396.000,00 €	-----	404.000,00 €

Das **arithmetische Mittel** beträgt: $[404.000,00 € \times 1,000 + 396.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 400.000,00 €$.

Der fiktiv in Abt. II unbelastete **Verkehrswert** wird zum Stichtag 19.03.2024 mit rd. **400.000,00 €** geschätzt.

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Darstellung der Bewertungsteilbereiche

Seite 1 von 1



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Osterholz-Scharmbeck, Stadt
Gemarkung: Heilshorn
Flur: 6 Flurstück: 44/11

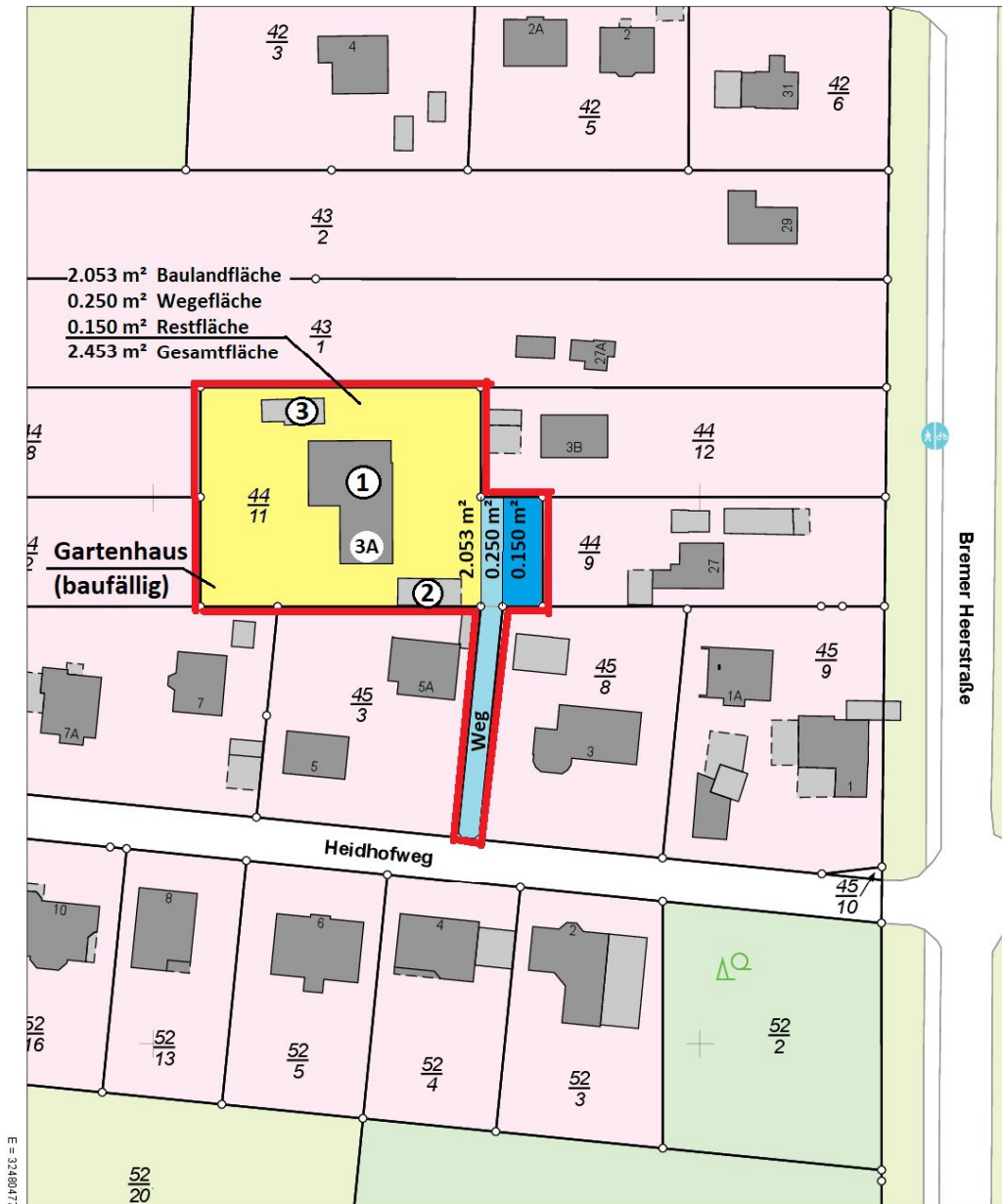
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 29.02.2024
Aktualität der Daten 15.11.2023

N = 5900090

E = 3248067



N = 5899870

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -
Pappstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck

Bereitgestellt durch:

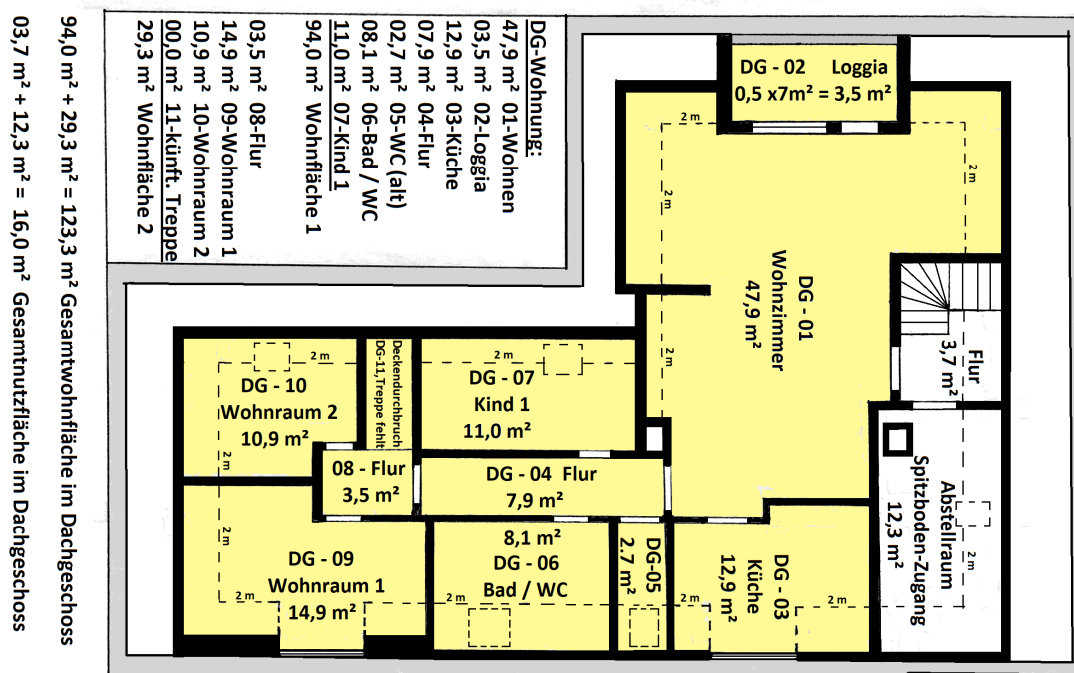
ÖbVI Carsten Bruns
Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck
Zeichen: 240079

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 2: Grundriss-Skizze der EG- und der DG-Wohnung



Grundriss-Skizze von der Erdgeschoss-Wohnung



Grundriss-Skizze von der Dachgeschoss-Wohnung