

# 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: 14. Juni 2024  
NZS 15 K 23/23 / 244005

27711 Osterholz-Scharmbeck

## Exposé

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte im nicht bewohnbaren Zustand) bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck (Stadtzentrum), Schillerstraße 51, Grundbuch von Osterholz-Scharmbeck, Blatt-Nr. 4115, lfd. Nr. 6, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck, Flur 24, Flurst. 56/69 (698 m<sup>2</sup>)



Im Zwangsversteigerungsverfahren NZS 15 K 23/23 zur Aufhebung einer Gemeinschaft wurde der Verkehrswert des Grundstücks, bebaut mit einer sanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte zum Stichtag 12.04.2024 ermittelt mit  
**rd. 165.000 €**

Dieses Exposé besteht aus 6 Seiten inkl. 2 Anlagen.

Das 43-seitige Gutachten liegt dem Amtsgericht in vier Druckausfertigungen und einer pdf-Datei vor.

## 1 Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte, Bodenwertermittlung

### 1.1 Beschreibung der Doppelhaushälfte mit Wohnraumaufteilung

Gebäudeart: Nicht bewohnbare Doppelhaushälfte (sanierungsbedürftig),  
Für Wohnzwecke ausgebautes Erd- und Dachgeschoss;  
Teilunterkellerung, Satteldach, Balkon über Hauseingang.

Baujahr: 1937 gemäß Angaben im Energieausweise

#### Wohnräume im Erdgeschoss (EG) und im Dachgeschoss (DG):

In den Grundriss-Skizzen von Anlage 3 und 4 ist die Raumaufteilung für die Wohnräume dargestellt.  
Die Grundriss-Skizze wurde vom Sachverständigen angefertigt auf Grundlage des Aufmaßes im Ortstermin  
am 12.04.2024. Die Wohnflächen wurden nach WohnFIV ermittelt und sind nachstehend aufgelistet:

- 14,1 m<sup>2</sup> EG-Raum 01 – Wohnen
- 03,8 m<sup>2</sup> EG-Raum 02 – Flur 1
- 13,7 m<sup>2</sup> EG-Raum 03 – Wohnen
- 08,4 m<sup>2</sup> EG-Raum 04 – Küche
- 04,7 m<sup>2</sup> EG-Raum 05 – Bad / WC
- 10,5 m<sup>2</sup> DG-Raum 06 – Wohnen
- 00,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 07 – Flur
- 13,0 m<sup>2</sup> DG-Raum 08 – Wohnen
- 00,3 m<sup>2</sup> DG-Raum 09 – Balkon (1,2 m<sup>2</sup> x 1/4 = 0,3 m<sup>2</sup>)
- 11,9 m<sup>2</sup> DG-Raum 10 – Wohnen
- 81,3 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche im EG und DG

Die Wohnfläche im EG und DG wurde ermittelt 81,3 m<sup>2</sup> (siehe Grundriss-Skizzen in Anlage 3 und 4).

#### Keller-Nutzfläche im Kellergeschoss (KG):

In der Grundriss-Skizze von Anlage 5 ist die Raumaufteilung für die Keller-Nutzräume dargestellt.

- 03,0 m<sup>2</sup> KG-Raum 01 – Keller-Flur mit Treppe zum EG
- 13,8 m<sup>2</sup> KG-Raum 02 – Keller-Raum
- 01,7 m<sup>2</sup> KG-Raum 03 – Keller-Nutzraum (Heizungsraum)
- 18,5 m<sup>2</sup> Gesamt-Nutzfläche im Kellergeschoss

Die Nutzfläche im KG wurde ermittelt 18,5 m<sup>2</sup> (siehe Grundriss-Skizze in Anlage 5).

### 1.2 Bodenwertermittlung

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
Beitragsfreier relativer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) am 01.01.2024 (s. Anlage 1)	210,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassungsfaktor auf Grund der Flächengröße des Bewertungsteilbereiches (698 m <sup>2</sup> ) und auf Grund des vorhandene Baupotentials	x 0,90
<b>Angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 189,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 698,00 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 131.922,00 €</b> <b><u>rd. 132.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 insgesamt **132.000,00 €**.

## 2 Wertminderung auf Grund des sanierungsbedürftigen baulichen Zustandes

### 2.1 Baumängel, Bauschäden, Feuchtigkeitsschäden, Überalterung, Entsorgung

Das Wohnhaus (Doppelhaushälfte) auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich in einem stark vernachlässigten (sanierungsbedürftigen) Zustand und war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnbar. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf. Insbesondere wird durch den Sachverständigen festgestellt:

- Bedachung mit altersbedingt schlechter energetischer Dämmung,
- Außenwände mit altersbedingt schlechter energetischer Dämmung,
- Stark verschmutzte Kunststoff-Vorhangsfassade mit Baumängeln und Bauschäden,
- Schlechte Energieeffizienzklasse der Gebäudehülle wird unterstellt,
- Überalterte Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierverglasung (Baujahr, ca. 1980-er Jahre),
- Überalterte Haus- und Innentüren,
- Überalterte Leitungssysteme mit Modernisierungsrückstau (Strom, Wasser, Heizung, etc.),
- Elektroinstallationen stark überaltert und mit erheblichen Mängeln,
- Defekte Gas-Heizungsanlage ist zu erneuern mit Entsorgung,
- Heizungsleitungen sichtbar und über Putz verlegt, Heizkörper fehlen teilweise,
- Stark überalterte Innenausstattung mit Baumängeln und Bauschäden (Modernisierungsrückstau) (alte Geschosstreppe, Boden- und Wandbeläge mit erheblichen Baumängeln),
- Allgemeiner Instandhaltungs- Reparatur- und Renovierungsbedarf,
- Wohnhaus-Anbau (2) mit erheblichen Baumängeln und Bauschäden,
- Nebengebäude (3) und (4) mit Baumängeln und Bauschäden,
- Rückbau des baufälligen Holz-Gartenhauses (5) mit Entsorgung  
Ein Abriss mit Entsorgung wird unterstellt,
- Aufräumarbeiten, Müll- und Sperrmüllentsorgung in der Doppelhaushälfte (1), dem Wohnhausanbau (2), den Nebengebäuden (3) bis (5) und den Außenanlagen sind wertmindernd zu berücksichtigen,
- Weitere Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und Bauschäden, nicht fertig gestellte, mangelhafte oder fehlende Renovierungen und überalterte Ausstattungen.

### 2.2 Wertminderungen auf Grund des sanierungsbedürftigen Zustandes (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind oder im Ortstermin offensichtlich erkennbar waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Besonderheiten (Reparaturen, Rückbau, Entsorgung, Rückbau, Entsorgung, etc.) werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Wertbeeinflussung insg.
<b>Unterstellte Modernisierungen, siehe E1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte (am Stichtag nicht bewohnbar)</li></ul>	-66.000,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten ohne Gestaltungsmöglichkeiten, s. E2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Instandhaltungs- und Reparaturbedarf, Modernisierungsrisiko, Rückbau von Nebengebäuden, Aufräum- und Entsorgungskosten, etc.</li></ul>	-10.000,00 €
<b>Summe der zu berücksichtigenden Wertminderungen</b>	<b>-76.000,00 €</b>

### 3 Verkehrswertermittlung für das Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte

Sachwertermittlung für das Grundstück mit Doppelhaushälfte		Wohnhaus (Doppelhaushälfte)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	763,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	156,50 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	119.409,50 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	213.862,41 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	213.862,41 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		55,71 %
• Faktor	x	0,4429
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	94.719,66 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>94.719,66 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>12.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>106.719,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>132.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>238.719,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktangepasster Sachwert des Bewertungsobjektes</b>	=	<b>238.719,66 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>238.719,66 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>76.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>162.719,66 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>163.000,00 €</b>

Der **Sachwert** zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 mit rd. **163.000,00 €** ermittelt.

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Vergleichswert) ergeben sich aus den einzelnen Verfahrenswerten:

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **167.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **163.000,00 €** ermittelt.

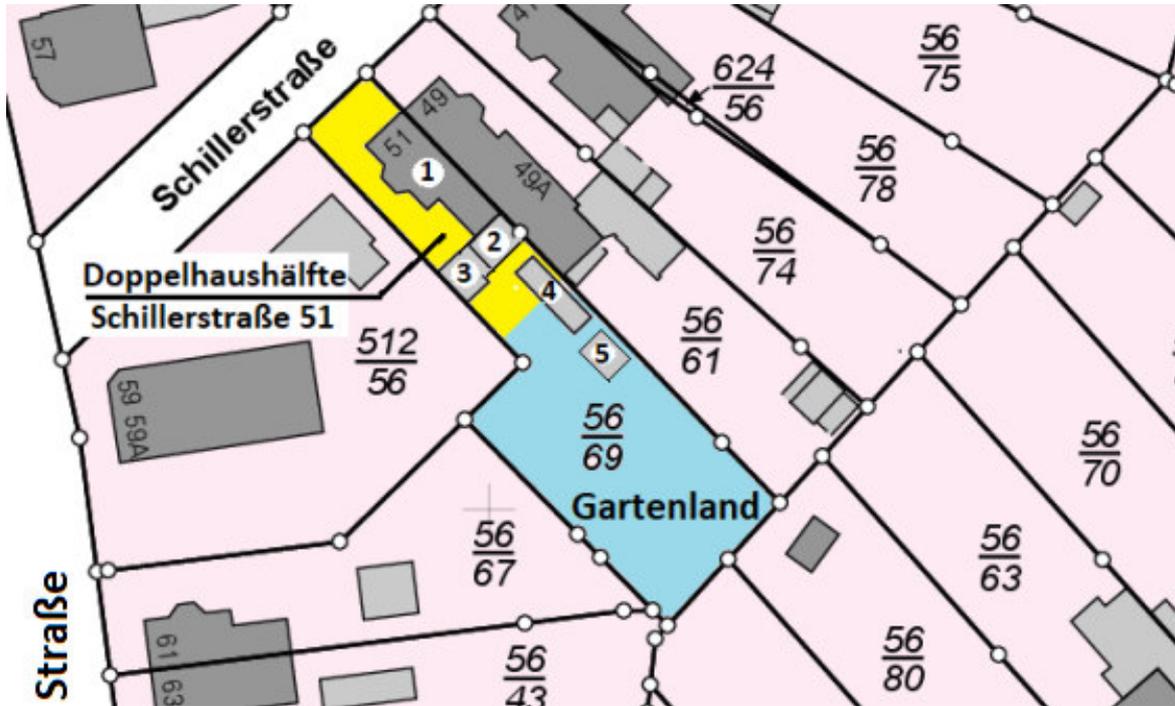
Das **arithmetische Mittel** beträgt:  $[163.000,00 € + 167.000,00 €] \div 2,000 = \text{rd. } 165.000,00 €$ .

Der **Verkehrswert** für das mit einer sanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte (aktuell nicht bewohnbar) bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Schillerstraße 51

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 mit rd.

**165.000 €** geschätzt.

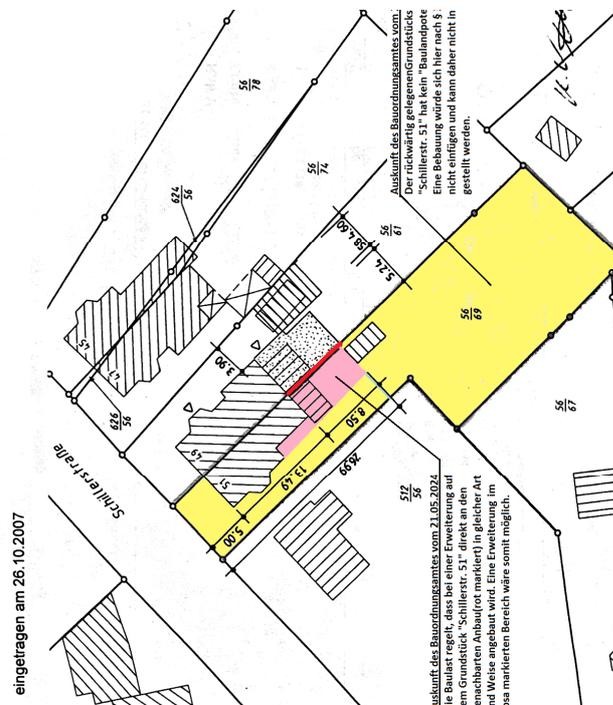
**Anlage 1: Aktualisierte Liegenschaftskarte / Abstandsbaulast / Baupotential**



Liegenschaftskarte mit aktualisiertem Gebäudebestand

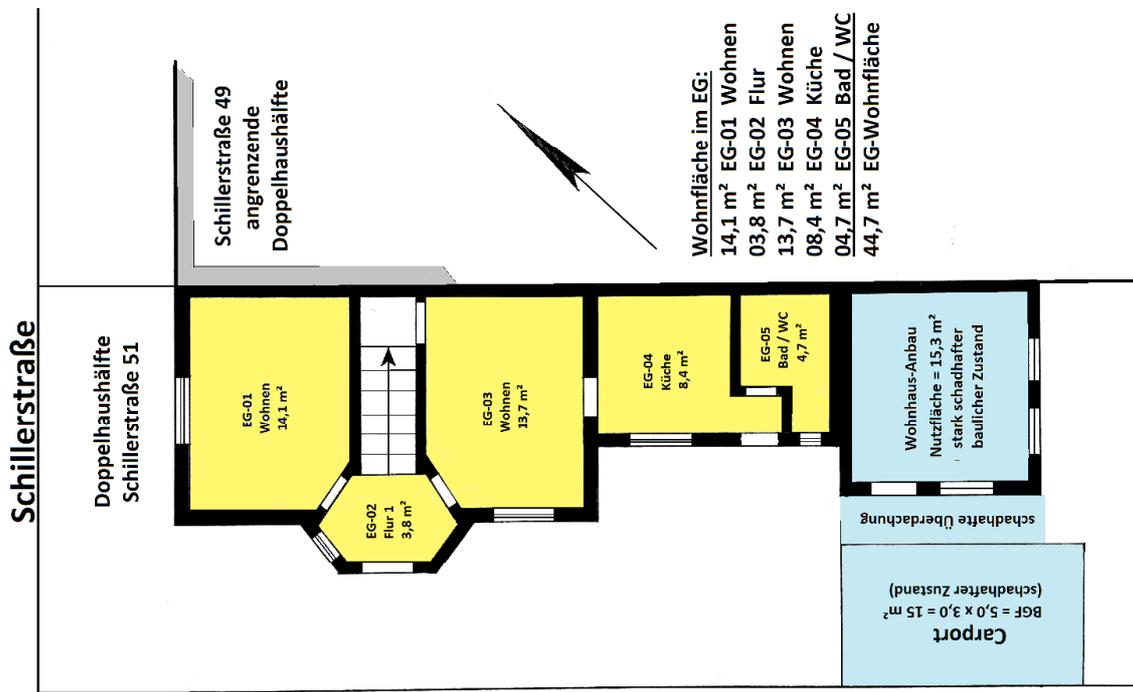
Baulastenverzeichnis von	Osterholz-Scharmbeck	Baulastenblatt-Nr. 1809
Grundstück	Schillerstraße	Seite 1
Gemarkung	Osterholz-Scharmbeck	Flurstück 56/69
	Flur 24	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkung
1		
2		
3		

1. Der Eigentümer des oben bezeichneten Grundstückes verpflichtet sich, im Falle einer Bebauung / weiteren Bebauung dieses Grundstückes das künftige Gebäude auf der Grenze, unmittelbar anschließend an das auf dem Nachbargrundstück Schillerstraße, Flurstück 56/61, Flur 24, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck vorhandene oder geplante Gebäude, in einer diesem Gebäude entsprechenden Weise zu errichten.

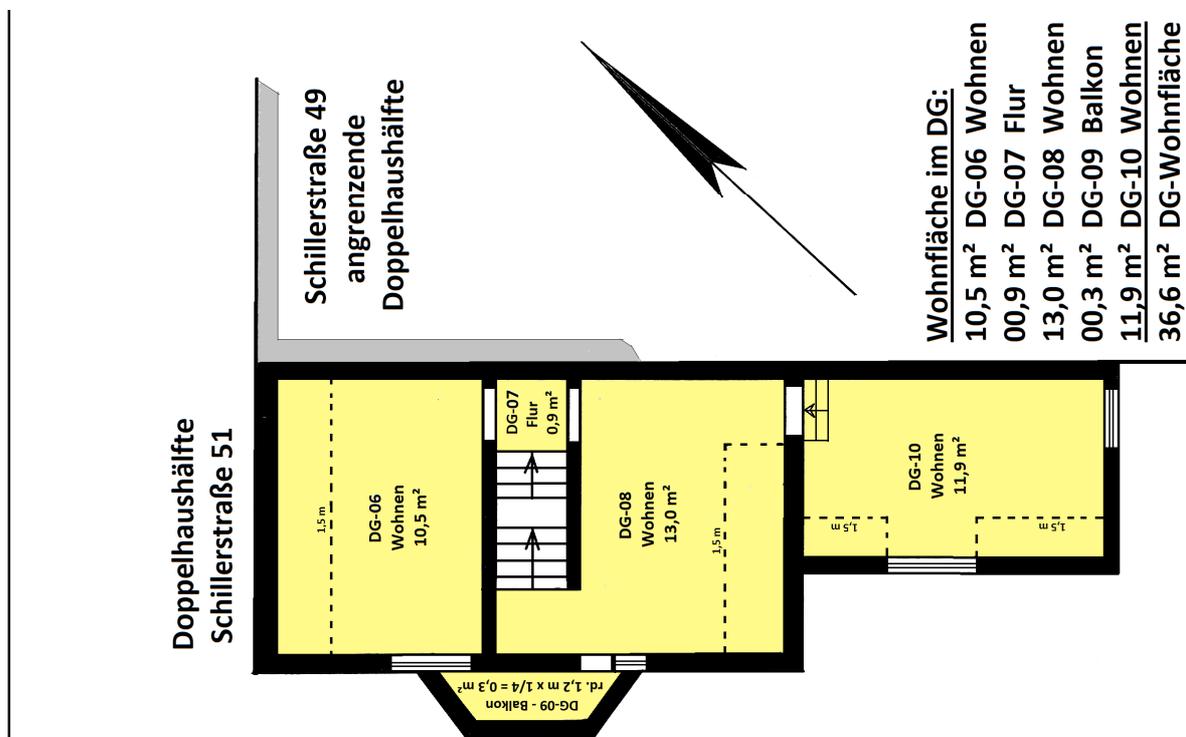


Beschreibung der Baulast / Auskunft des Bauordnungsamtes

**Anlage 2: Grundriss-Skizzen vom Erdgeschoss und Dachgeschoss**



**Grundriss-Skizze vom Erdgeschoss**



**Grundriss-Skizze vom Dachgeschoss**