

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Rübhofstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 07. November 2022
Gesch.-buch-Nr.: 224018
NZS 15 K 24/21

EXPOSÉ

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das
Wochenendgrundstück, bebaut mit einem Nurdachhaus
(zulässige Wohnnutzung beschränkt sich auf Erholung / Freizeit ohne Dauerwohnsitz)
in 27729 Hambergen, Ruhlandsweg 4, mit 1/13 ME-Anteil an der Straße,
gebucht im Grundbuch von Hambergen, Blatt-Nr. 1416

Nr. 3 Gemark. Hambergen, Flur 10, Flurst. 20/13 (2.398 m²) mit Nurdachhaus
Nr. 2/ zu3 Gemark. Hambergen, Flur 10, Flurst. 20/18 (2.286 m²) 1/13 ME-WegAnteil



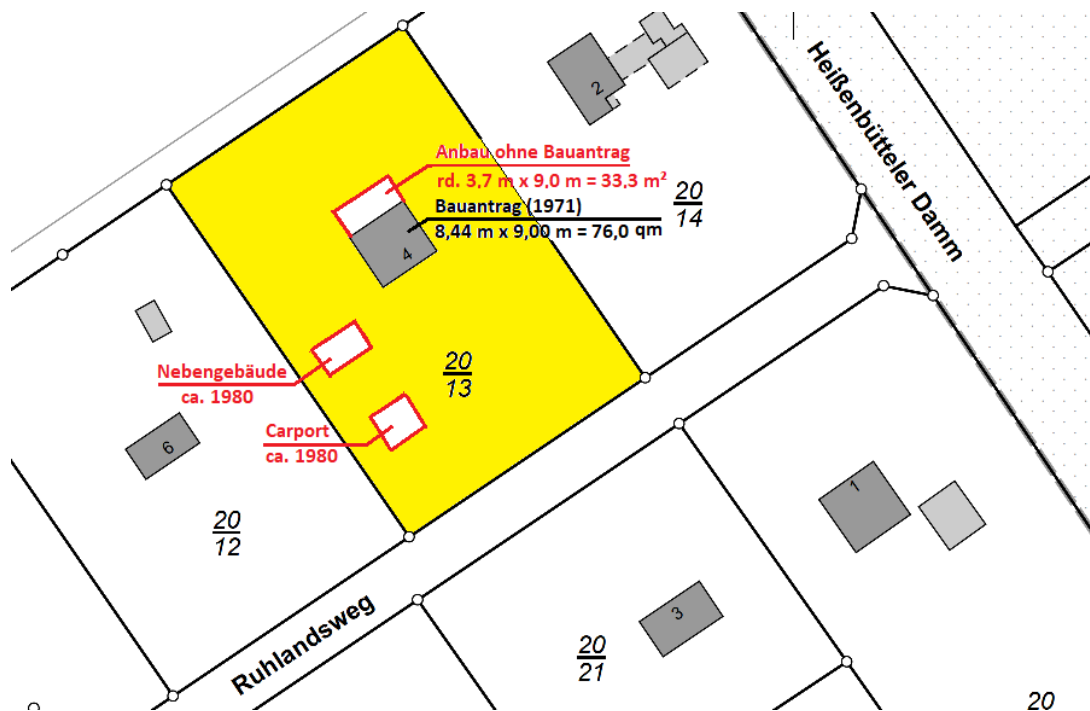
Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZS 15 K 24/21) wurden die
Verkehrswerte zum Stichtag 13.09.2022 ermittelt mit:

40.000 €	für die Grundstücke als wirtschaftliche Einheit (Flurstücke 20/18 und 20/13), Wochenendgrundstück (2.398 m ²) u. 1/13 ME-Anteil am Ruhlandsweg, Kap.4.6
38.000 €	Wochenendgrundstück 20/13 (2398 m ²) mit Nurdachhaus und Nebengebäuden gebucht im Grundbuch von Hambergen, Blatt-Nr. 1416, lfd. Nr. 3, s. Kap. 4.4
02.000 €	1/13 ME-Anteil an der Privatstraße (20/18) (2.286 m ²) „Ruhlandsweg“, gebucht im Grundbuch von Hambergen, Blatt-Nr. 1416, lfd. Nr. 2/ zu 3, s. Kap. 4.5

Das Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl.8 Anlagen.
Das Exposé besteht aus 8 Seiten.

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Art des Bewertungsobjekts:	2.398 m ² Grundstück, bebaut mit einem Wochenendhaus (Nurdachhaus) in 27729 Hambergen, Ruhlandsweg 4 und 1/13 Miteigentumsanteil an dem Privatweg „Ruhlandsweg“
Grundbuch- und Katasterangaben für das Wochenendgrundstück:	Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 3 Gemarkung Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/13 (2.398 m ²)
Grundbuch- und Katasterangaben für den 1/13 ME-Anteil, Privatweg „Ruhlandsweg“:	Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 2/ zu 3 Gemarkung Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/18 (2.286 m ²)



Das Wochenendgrundstücks ist bebaut mit einem Wochenendhaus (Nurdachhaus) mit Carport und einem Nebengebäude. Das Objekt wird von den Eigentümern eigengenutzt und ist weder vermietet noch verpachtet.

1.2 Baurecht, Baurechtswidriger Anbau „Schwarzbau“, zulässige Nutzung

1.2.1 Feststellung des Sachverständigen (nachfolgende Stellungnahmen wurden angefordert)

- Gemäß Bebauungsplan Nr. 2 „Die Moorteile“ (Anlage 6) wird „die festgesetzte max. Größe 30 m² pro Gebäude auf 60 m² und 10 m² überdachter Freisitz“ geändert. Für das Grundstück existiert eine Baugenehmigung (Az. 62-2334-71) aus dem Jahre 1971 für eine bebaute Fläche von 8,44 m x 9,0 m = 76 m²,
- Das Hauptgebäude wurde ca. 2003 nach hinten um ca. 3,7 m erweitert im Widerspruch zum B-Plan, eine nachträgliche Genehmigung des „Schwarzbaus“ ist offensichtlich baurechtlich nicht möglich,
- Die zulässige Wohnnutzung beschränkt sich auf Erholung, Freizeit vornehmlich am Wochenende,
- Eine ständige Wohnnutzung mit Hauptwohnsitz ist baurechtlich nicht zulässig,
- Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des 1972 realisierten Vorhabens durchgeführt. Darüber hinaus wurden offensichtlich erkennbare Widersprüche zum öffentlichen Baurecht vom Sachverständigen im Ortstermin nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen im Altbestand von 1972 vorausgesetzt,
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung für das ausgeführte Vorhaben wurde vom Sachverständigen durch Einsehen der Bauakte aus dem Bauarchiv geprüft. Eingesehen wurde die Bauakte des Landkreises Osterholz: Az. 62-2334-71 Bauantrag vom 07.10.1971 (Baujahr 1972).

1.2.2 Stellungnahme durch das Bauamt der Samtgemeinde Hambergen

- Da für den ca. 1971 errichteten Gebäudeteil offensichtlich eine Baugenehmigung vorliegt (mit genehmigter Überschreitung der zul. Fläche) sollte insofern Vertrauensschutz gelten.
- Hinsichtlich der Erweiterung 2003 liegt (auch nach Dafürhalten der Gemeinde) ein Verstoß gegen geltendes öffentliches Baurecht vor. Über ein Einschreiten gegen diesen baurechtswidrigen Zustand hätte der Landkreis Osterholz als Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Es ist aber zunächst nicht davon auszugehen, dass die Gemeinde Hambergen einer Legalisierung dieses „Schwarzbaues“ zustimmen wird.
- Nebengebäude sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO 1962 zulässig bzw. grundsätzlich genehmigungsfähig, da diese nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen wurden. Nach Nr. 1.1 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO können darüber hinaus Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken noch dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen, verfahrensfrei errichtet werden.
- Die Vergabe von Hausnummern erfolgt aus Gründen der Gefahrenabwehr zur eindeutigen Zuordnung einer Adresse. Die Frage des zulässigen dauernden Wohnens berührt verschiedene Gebiete des öffentlichen Rechts, insbesondere das öffentliche Baurecht sowie das Melderecht.
- Nach der Begründung wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „...“ aufgestellt zur Errichtung einer Wochenendhaussiedlung ...“ aufgestellt; eine Kopie der Begründung ist als weitere Anlage beigelegt. Wochenendhausgebiete dienen gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden. Der entscheidende Unterschied gegenüber einem normalen Wohnhaus liegt also darin, dass Wochenendhäuser nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind. Ein dauerhaftes Wohnen wäre also im Wochenendhausgebiet baurechtswidrig und könnte von der Bauaufsichtsbehörde verfolgt werden.
- Das Melderecht dient dem gegenüber dazu, den tatsächlichen regelmäßigen Aufenthaltsort von Personen insbesondere für behördliche Zwecke zu dokumentieren, unabhängig davon, ob sich die Person dort zulässigerweise oder nicht aufhält. Dementsprechend hätte das Meldeamt eine Anmeldung mit Hauptwohnsitz in einem Wochenendhausgebiet entgegenzunehmen.

1.2.3 Stellungnahme durch das Bauordnungsamt des Landkreises Osterholz

- Die genehmigungspflichtige Erweiterung des Wochenendhauses ist aus meiner Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Baugenehmigung (Az. 63-2334-71) lässt eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von max. 60 m² für das Hauptgebäude und 10 m² für einen überdachten Freisitz bereits zu. Das genehmigte Gebäude hat eine Grundfläche von 75,96 m². Aufgrund des Vertrauensschutzes in Bezug auf die Baugenehmigung genießt das Bestandsgebäude den sogenannten Bestandsschutz. Eine zusätzliche Erweiterung kann nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden und würde somit den Grundzug der Planung berühren, da eine maximale Größe der Grundflächen für Wochenendhäuser vorgegeben ist. Somit kann eine nachträgliche Genehmigung / Legalisierung nicht in Aussicht gestellt werden. Der Landkreis schließt sich der Meinung der Gemeinde an.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze gem. § 47 NBauO sind gem. Bebauungsplan grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Baumaßnahmen gem. Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO dürfen nur dann verfahrensfrei errichtet werden, wenn andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem Vorhaben nicht entgegenstehen.
Eine Errichtung baulicher Anlagen auf im Bebauungsplan festgesetzter Fläche für zu erhaltenden und bei Abgang neu anzupflanzenden Bewuchs (gleich § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ist nicht zulässig. Für die Bebauung dieser Flächen ist auch für verfahrensfreie Maßnahmen eine isolierte Befreiung zu beantragen. Aufgrund der festgesetzten Zufahrt zum Grundstück und der Größe der bebaubaren Fläche, sind Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Eine Befreiung kann von hieraus nicht in Aussicht gestellt werden, da hier keine Gründe erkennbar sind, die eine Befreiung rechtfertigen würden. Durch die Vorbildwirkung würden Präzedenzfälle für nachfolgende Vorhaben geschaffen.
- Gem. § 10 BauNVO dienen Wochenendhausgebiete der Erholung. Wohnhäuser für dauernden Aufenthalt sind aufgrund der Nutzungsintensität nicht zulässig. Die Vergabe der Hausnummern dient der Gefahrenabwehr, damit eine Auffindbarkeit für Rettungsdienst und Feuerwehr im Notfall gegeben ist.

1.3 Beschreibung des Wochenendhauses (Nurdachhaus)

Nurdachhaus als Wochenendhaus, ausschließlich für Freizeit und Erholung nutzbar, (kein Dauerwohnsitz), Satteldach (siehe Anlage 1, oben), EG und DG ausgebaute, Keine Unterkellerung.

1972 Fertigstellung des Wochenendhauses

2013 baurechtswidriger Anbau „Schwarzbau

Erdgeschoss (EG):

- 04,5 m² EG-Raum 01 – Flur
- 04,3 m² EG-Raum 02 – Bad / WC
- 04,1 m² EG-Raum 03 – Flur
- 10,2 m² EG-Raum 04 – Küche
- 16,0 m² EG-Raum 05 – Wohnen
- 08,8 m² EG-Raum 06 – AB Abstellraum
- 47,9 m² = Gesamtwohnfläche im EG mit Baugenehmigung (Baujahr 1972)

Dachgeschoss (DG):

- 08,2 m² DG-Raum 01 – Zimmer (Schlafraum gemäß Bauantrag, Az. 62-2334/71)
- 01,0 m² DG-Raum 02 – Flur
- 10,9 m² DG-Raum 03 – Zimmer (Bodenraum gemäß Bauantrag, Az. 62-2334/71)
- 20,1 m² = Gesamtwohn- und Nutzfläche im DG mit Baugenehmigung (Baujahr 1972)

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurde ermittelt mit 47,9 m² + 20,1 m² = 68,0 m² ermittelt

Die 2013 baurechtswidrig neu entstandenen Räume im EG und DG wurden nicht berücksichtigt.

Fundamente:	tragende Bodenplatte / Stahlbetonfundament, Stahlbetonsohle Streifenfundamente, ca. 16 cm starke Bodenplatte
Wochenendhaus (Nurdachhaus): Dachkonstruktion, Dachhaut:	Das Wochenendhaus besteht aus einer Holzkonstruktion. Betondachpfannen, Dachpappe auf 7/8" Rauspund, Dämmung 50 mm Steinwolle, Innen: 9,5 mm Rigipsplatten
Innenwände:	Fachwerk-HolzWände mit beidseitiger Verschalung
Fenster:	Überalterte Fensterrahmen aus Holz mit Isolierverglasung
Geschosstreppe:	Einfache Holztreppe vom EG zum DG
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	der Privatweg Ruhlandsweg verfügt über einen privaten Schmutz- wasser-Freigefällekanal, der in ein Pumpwerk im Ruhlandsweg einleitet (Beginn der öffentlichen Entwässerungs-Einrichtung). Beiträge für das Grundstück „Ruhlandsweg 4“ sind abgegolten.
Elektroinstallation:	altersentsprechende Elektroausstattung (Baujahr 1972)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung ist defekt (Anschluss abgemeldet).
Kaminofen:	Als einzige Heizquelle im Wochenendhaus verbleibt der im EG- Raum 05 vorhandene Holz-Kaminofen (siehe Anlage 8, Bild 4)
Wand- und Deckenbekleidungen:	stark überalterte Ausstattung:
Türen:	Stark überalterte Haustür und Innentüren
sanitäre Installationen im EG :	Stand-WC, einfaches Waschbecken, Eckdusche, überalterte Sanitärausstattung und Qualität, Fensterlüftung
wirtschaftliche Wertminderungen:	Allgemeine überalterte Ausstattung des Wochenendhauses. Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund überalterter Ausstattung

2 Verkehrswertermittlung des Wochenendgrundstücks mit 1/13 ME-Wegeanteil

2.1 Grundstücksdaten für die Flurstücke 20/13 und 20/18

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Nurdachhaus bebaute Wochenendgrundstück in 27729 Hambergen, Ruhlandsweg 4 und dem 1/13 Miteigentumsanteil an dem Privatweg „Ruhlandsweg“ zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2022 ermittelt. Grundstücksdaten:

Grundbuch Hambergen	Blatt 1416	Lfd. Nr. 3	Fläche
Gemarkung Hambergen	Flur 10	Flurstück 20/13	2.398 m ²
Grundbuch Hambergen	Blatt 1416	Lfd. Nr. 2/ zu 3	Fläche
Gemarkung Hambergen	Flur 10	Flurstück 20/18	2.286 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
20/13 (Wochenendgrundstück)	Wochenendhaus (Nurdachhaus)	2.398 m ²
20/18 (1/13 ME-Anteil am Ruhlandsweg)	1/13 Miteigentumsanteil an dem Privatweg	2.286 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.684 m ²

2.2 Verkehrswert für das Wochenendgrundstück (Flurstück 20/13)

2.2.1 Bodenwertermittlung für das Wochenendgrundstück (Flurstück 20/13)

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²), siehe Anlage 1		10,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	10,00 €/m²
Fläche (m ²) des Wochenendgrundstücks (Flurstück 20/13)	×	2.398,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	23.980,00 € <u>rd. 24.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2022 insgesamt **24.000,00 €**.

2.2.2 Sachwertermittlung für das Wochenendgrundstück, bebaut mit Nurdachhaus

Gebäudebezeichnung	Wochenendhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	152,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.09.2022 (2010 = 100)	167,7
• Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr (2010)	747,00 €/m ² BGF
• Normalherstellungskosten NHK am Wertermittlungsstichtag	1.252,72 €/m ² BGF
• Herstellungskosten Normgebäude	190.413,44 €
• Herstellungskosten Abschläge	-76.165,38 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	114.248,06 €

Gebäudeherstellungskosten	114.248,06 €
Lineare Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer = 70 J, Restnutzungsdauer = 20 J	GND = 70 Jahre, RND = 20 Jahre
• prozentual	71,43 %
• Faktor	0,2857
vorläufiger Gebäudesachwert	32.640,67 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	32.640,67 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 36.640,67 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 60.640,67 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -2.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 58.640,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 38.640,67 €
	rd. 38.600,00 €

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2022 mit rd. **38.600,00 €** ermittelt.

Marktüblicher Zu- oder Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021

Eine zusätzliche Marktanpassung gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021 ist erforderlich, da der Verkehrswert für den 1/13-Wege-Anteil im Kapitel 4.5 separat ausgewiesen wird. Ein typisches Wochenendgrundstück verfügt üblicherweise über eine Zuwegung bzw. über eine i.d.R. öffentliche Erschließungsstraße.

Der marktübliche Abschlag in Höhe von 2.000 € wird im Kapitel 4.5 separat als „Verkehrswert“ ausgewiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Wertbeeinflussung
Wertbeeinflussende Besonderheiten	-20.000,00 €
* Baumängel, defekte Heizung, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf	
* Rückbaurisiko für den baurechtswidrig errichteten Anbau „Schwarzbau“	

Der Verkehrswert wird gleichrangig aus dem ermittelten Sachwert und Vergleichswert abgeleitet.

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **37.600,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **38.600,00 €** ermittelt.

Das **arithmetische Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

$37.600,00 € + 38.600 € \div 2 = 38.100 € = \text{rd. } \mathbf{38.000,00 €}$.

Grundbuch- und Katasterangaben für
das Wochenendgrundstück:

Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 3
Gemarkung Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/13 (2.398 m²)

Der **Verkehrswert für das 2.398 m² Wochenendgrundstück, bebaut mit einem Nurdachhaus ohne 1/13 ME-Wege-Anteil** an dem Privatweg „Ruhlandsweg“ wird zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2022 mit rd.

38.000,00 €

geschätzt.

2.2.3 Verkehrswert für den 1/13 ME-Wege-Anteil (Ruhlandsweg - Flurstück 20/18)

Nachfolgend wird der 1/13 Miteigentumsanteil an dem Privatweg „Ruhlandsweg“ (Flurstück 20/18) bewertet. Grundbuch- und Katasterangaben für den 1/13 ME-Anteil, Privatweg „Ruhlandsweg“:
Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 2/ zu 3, Gem. Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/18 2.286 m²
Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger relativer Bodenwert (€/m) für das Wegeflurstück 20/18, mit insgesamt 13 Miteigentumsanteilen der anliegenden Wochenendgrundstücke (Privatweg – Ruhlandsweg), inklusiv vorhandener Investitionen, wie z.B. Schotterbefestigung, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.	10,00 €/m ²
Fläche (m ²) des Flurstücks 20/18	× 2.286,00 m ²
vorläufiger Bodenwert für das Wegeflurstück 20/18	= 22.860,00 €
Der Ruhlandsweg steht im gemeinschaftschaftlichen Eigentum: insgesamt 13 ME-Anteile für die an den Privatweg angrenzenden Grundstücke	: 13 Anteile
1/13 Miteigentumsanteil am Bodenwert für das Wegeflurstück 20/18	= 1.758,46 €
1/13 Miteigentumsanteil am Bodenwert für das Wegeflurstück 20/18, inklusiv vorhandener Investitionen, wie z.B. Schotterbefestigung, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc. .	= 2.000,00 € <u>rd. 2.000,00 €</u>

Der **Verkehrswert** (anteilige Bodenwert) beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.09.2022 insg. **2.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** des 1/13 ME-Anteil an dem Teilgrundstück (Privatweg „Ruhlandsweg“), gebucht im Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 2/ zu 3, Gemarkung Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/18 (2.286 m²)

wird zum Wertermittlungstichtag 13.09.2022 mit rd. 2.000,00 € geschätzt.

2.3 Verkehrswert: Wochenendgrundstück + 1/13 ME-Wegeanteil als wirtschaftl. Einheit

Art des Bewertungsobjekts: 2.398 m² Grundstück, bebaut mit einem Wochenendhaus mit Nurdachhaus in 27729 Hambergen, Ruhlandsweg 4 und 1/13 Miteigentumsanteil an dem Privatweg „Ruhlandsweg“

Grundbuch- und Katasterangaben für das Wochenendgrundstück mit Nurdachhaus: Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 3 Gemarkung Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/13 (2.398 m²)

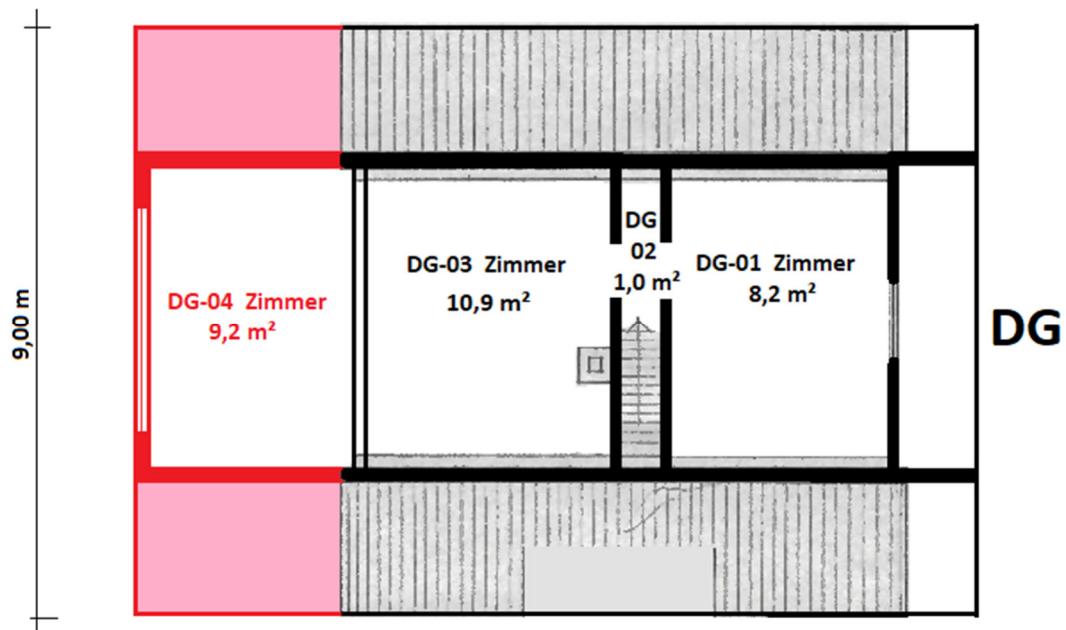
Grundbuch- und Katasterangaben für den 1/13 ME-Anteil, Privatweg „Ruhlandsweg“: Grundbuch von Hambergen, Blatt 1416, lfd. Nr. 2/ zu 3 Gemarkung Hambergen, Flur 10, Flurstück 20/18 (2.286 m²)

Die in einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte betragen am 13.09.2022:

Teilgrundstücke Flurstücke	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstücks- wert
20/13 – Kap. 4.4	Wochenendhaus, bebaut mit Nurdachhaus	2.398,00 m ²	38.000,00 €
20/18 – Kap. 4.5	1/13 ME-Anteil am Privatweg „Ruhlandsweg“	2.286,00 m ²	2.000,00 €
Summe	Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit		40.000,00 €

Der **Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit** für das Wochenendgrundstück mit Nurdachhaus in 27729 Hambergen, Ruhlandsweg 4 und 1/13 Miteigentumsanteil an dem Privatweg „Ruhlandsweg“ **wird zum Wertermittlungstichtag 13.09.2022 mit rd. 40.000 € geschätzt.**

Anlage 3: Grundriss-Skizzen vom EG und DG (rot: baurechtswidriger Anbau)



Bauantrag 1972:

EG-01 04,5 m²
EG-02 04,3 m²
EG-03 04,1 m²
EG-04 10,2 m²
EG-05 16,0 m²
EG-06 08,8 m²
EG 47,9 m²

Bauantrag 1972:

DG-01 08,2 m²
DG-02 01,0 m²
DG-03 10,9 m²
DG 20,1 m²

EG + DG = rd. 68,0 m²

