



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

2023-007

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück
in 27726 Worpswede, Im Wiesengrund 6
Flur 2, Flurstücke 1059 und 1060



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 26/21

Wertermittlungsstichtag: 15.03.2023

Verkehrswerte: Flurstück 1059: 128.000,00 €
(i.W.: einhundertachtundzwanzigtausend)

Flurstück 1060: 78.500,00 €
(i.W.: achtundsiebzigtausendfünfhundert)

Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck
Gemarkung: Worpswede

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
2	1059	Gebäude- und Freifläche	1.010 m ²
2	1060	Gebäude- und Freifläche	608 m ²
Größe der Flurstücke insgesamt:			1.618 m ²

Art und Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für die bauliche Nutzung des Grundstücks ist der Bebauungsplan Nr. 17 von Worpswede „Neu Osterwede“, 1. Änderung.

Es bestehen folgende Festsetzungen:

Flurstück 1059: MD = Dorfgebiet, eingeschossige Bebauung, Grundflächenzahl GRZ 0,25, offene Bauweise, Firsthöhe \leq 10,00 m. Im Bebauungsplan ist die Anzahl der zulässigen Häuser bzw. Wohneinheiten nicht begrenzt, es besteht somit ein günstiges Maß an baulicher Ausnutzbarkeit.

Bauliche Erweiterungen in Form von rückseitigen Anbauten an das Wohnhaus dürften baurechtlich noch zulässig sein, absolute Klarheit ist jedoch nur im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage zu erlangen.

Wie auch aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich, ist das auf dem Flurstück 1059 vorhandene Stallgebäude ohne den erforderlichen Grenzabstand zum Flurstück 1058 errichtet worden.

Flurstück 1060: MD = Dorfgebiet, eingeschossige Bebauung, GRZ 0,25, offene Bauweise, Einzelhäuser, weiterhin liegt das Flurstück in einem Neubaubereich.

Die bebaubaren Flächen, d. h. die festgelegten Baugrenzen der beiden Grundstücke sind aus dem als Anlage beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Auf die ebenfalls beigefügten „Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen“ ist hinzuweisen.

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte nicht erfolgen. Die nachstehenden Angaben basieren daher auf der am 15.03.2023 durchgeführten Außenbesichtigung des Wohnhauses von der Straße „Im Wiesengrund“ aus sowie auf den vom Unterzeichner im Rahmen von Verkehrswertermittlungen in den Jahren 1998 und 2000 gemachten Feststellungen, die bereichsweise als jetzt noch so vorhanden unterstellt werden, d. h. ob abweichend von den nachstehenden Angaben nach 2000 Umbauten und Modernisierungen innerhalb des Wohnhauses ausgeführt worden sind, konnte nicht überprüft werden.

Wohnfläche

In den Geschossen sind gemäß einem im Jahr 1998 durchgeführten Aufmaß folgende Raumaufteilungen vorhanden:

Erdgeschoss

1 Flur ca. 13,20 m² mit Treppenaufgang zum DG; 2 Wohnzimmer ca. 19,40 m² + 12,80 m²; 1 Küche ca. 13,90 m²; 2 Schlafzimmer ca. 11,40 m² + 12,30 m² und 1 Bad ca. 5,20 m².

Wohnfläche EG = ca. 88,20 m²

Dachgeschoss

1 Flur ca. 3,80 m² mit Treppenabgang zum EG und 2 Schlafzimmer ca. 15,40 m² + 16,90 m².

Wohnfläche DG = ca. 36,10 m²

ZUSAMMENSTELLUNG

Wohnfläche	EG	ca. 88,20 m ²
	DG	ca. 36,10 m ²
Wohnfläche insgesamt =		ca. 124,30 m ²

Wertminderung wegen Schäden

Folgende Baumängel und Bauschäden waren bei der am 15.03.2023 durchgeführten Besichtigung von außen (nur straßenseitig) feststellbar:

1. An den Schornsteinköpfen sind mauermäßige Unterhaltungsarbeiten auszuführen, längerfristig gesehen sollten Schieferverkleidungen auf einer entsprechenden Unterkonstruktion hergestellt werden.
2. An der Dacheindeckung sind Unterhaltungsarbeiten auszuführen.
3. An den Dachrinnen und Fallrohren sind Instandsetzungsmaßnahmen auszuführen, längerfristig gesehen sind die Rinnen und Rohre zu erneuern.
4. Die Holzprofile im Bereich der Dachüberstände sind unterhaltungsbedürftig.
5. Die rückseitige Giebelwand, die nicht mit einem Sparverblender versehen ist, ist mit Rissbildungen behaftet (wahrscheinlich Frostschäden).

Für auszuführende Arbeiten der erforderlichen Arbeiten gemäß der vorstehenden Punkte 1.-5. werden brutto 15.000,00 € nachstehend bei der Wertermittlung in Abzug gebracht.

Weiterhin ist auf folgende bei der im Jahr 2000 durchgeführten Besichtigung von innen und auch außen festgestellte Punkte hinzuweisen

6. Die Holzbalkendecke über dem EG ist bei geringer Stoßbelastung leicht schwingend, sinngemäß ist dies auch für die Holzfußböden im EG so zutreffend.
7. Im nicht ausgebauten Bodenraum sind einige Hölzer des Dachstuhls mit Insektenbefall behaftet, in jedem Fall sollte der Dachstuhl und die Balkenlage über dem EG von einem Fachunternehmen entsprechend überprüft werden.
8. Weiterhin sind wahrscheinlich noch andere Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten auszuführen, die nicht weiter aufgeführt, bei der Wertermittlung jedoch entsprechend in Abzug gebracht werden.

Die Kosten für die Ausführung der erforderlichen Arbeiten gemäß der Punkte 6.-8. werden mit brutto 30.000,00 € bei der Sachwertermittlung in Abzug gebracht.

Der finanzielle Aufwand zur Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden beträgt insgesamt somit brutto 15.000,00 € + 30.000,00 € = 45.000,00 €, oder anders formuliert, in diesem Betrag ist der Aufwand enthalten, der nicht unter den Begriff „normale Alterswertminderung“ einzustufen ist (Modernisierungsmaßnahmen im eigentlichen Sinn sind in diesem Betrag nicht enthalten).

Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe	Wert €/m ²	Wert €
Flurstück 1059	1.010 m ²	150,00 € ¹	151.500,00 €
Kosten für auszuführende Abbruch- und Aufräumarbeiten (siehe Seite 8)			- 40.000,00 €
Bodenwert Flurstück 1059:			111.500,00 €
Flurstück 1060	608 m ²	160,00 €	97.280,00 €
Kosten für auszuführende Abbruch- und Aufräumarbeiten (siehe Seite 8)			- 10.000,00 €
Bodenwert Flurstück 1060:			87.280,00 €

¹ Korrekturfaktor bei 1.000 m² Grundstücksgröße = 0,98 und bei 500 m² = 1,04
Dies ergibt einen Bodenrichtwert von 160,00 € x 0,98/1,04 = 150,77 €, gerundet 150,00 €/m²

1.1 Sachwertberechnung - Flurstück 1059 -

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	217,42 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.03.2023 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	797,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.369,25 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	297.702,34 €
• Zu-/Abschläge	-15.000,00 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	282.702,34 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
• prozentual	78,57 %
• Faktor	0,2143
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	60.583,11 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	60.583,11 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		60.583,11 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	65.583,11 €
Bodenwert (Flurstück 1059, vgl. Bodenwertermittlung)	+	111.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	177.083,11 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert	=	177.083,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²	-	45.000,00 €
Sachwert	=	132.083,11 €
	rd.	132.000,00 €

² Wertminderung wegen Schäden

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Zuschlag für den straßenseitigen Dacherker	5.000,00 €
Abschlag wegen nur bereichsweise ausgebautem DG	-20.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Kanalisation), andere werterhöhende Außenanlagen waren nicht feststellbar	5.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-45.000,00 €
• Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung	-45.000,00 €

1.2 Verkehrswertermittlung

1.2.1 Bewertung Flurstück 1059

Marktanpassungsfaktoren

Gemäß vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte -zuständig für den Landkreis Osterholz- herausgegebenen Grundstücksmarktdaten 2023 für das Jahr 2022 ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Sachwert von gerundet 177.000,00 € (wenn die Kosten für die Mängelbeseitigung unberücksichtigt bleiben), einem Bodenrichtwert von 160,00 €/m² und einer Standardstufe von 2³ ein Sachwertfaktor von 1,21. Wegen der im vorliegenden Fall ermittelten Standardstufe von 1,5 wird ein Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen angesehen.

Dies ergibt einen Wert von 177.000,00 € x 1,10 = 194.700,00 € - 45.000,00 € für die Mängelbeseitigung = 149.700,00 €, gerundet 150.000,00 €.

Marktanpassung im vorliegenden Fall nach dem äußeren Anschein **-ohne Risikoabschlag-**

Bei dem zu bewertenden Objekt wird unter Zugrundelegung der vorstehenden Berechnung, unter Berücksichtigung von Lage, Bauweise, Ausstattung, Zustand und Grundrissgestaltung des Objektes (siehe zu diesen Punkten vorstehend im Gutachten gemachte Angaben bzw. Unterstellungen) sowie der Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt, d. h. den fallenden Tendenzen Anfang 2022, ein Verkehrswert in Höhe von gerundet 150.000,00 € als angemessen angesehen.

Marktanpassung im vorliegenden Fall nach dem äußeren Anschein **-mit Risikoabschlag-**

Wie bereits vorstehend mehrfach ausgeführt, war es dem Unterzeichner wegen dem Verhalten der Eigentümerin nicht möglich Innenbesichtigungen vom Wohnhaus und vom Stallgebäude durchzuführen, um die Ausstattung und den Zustand der zu bewertenden Gebäude festzustellen. Bedingt durch diesen Umstand ist der Kauf des Objektes für einen durchschnittlicher Erwerber mit erheblichen Unwägbarkeiten bzw. Risiken behaftet.

Diesen Sachverhalt berücksichtigend, wird von dem vorstehenden Wert, der nach dem äußeren Anschein ermittelt worden ist, ein zusätzlicher Risikoabschlag von ca. 15 % in Abzug gebracht:

Verkehrswert für das Flurstück 1059: 150.000,00 € x 0,85 = 127.500,00 €, gerundet 128.000,00 €

³ Die Grundstücksmarktdaten berücksichtigten nur Standardstufen von 2, 3 und 4

1.2.2 Bewertung Flurstück 1060

Marktanpassung im vorliegenden Fall nach dem äußeren Anschein -ohne Risikoabschlag-

Bei dem zu bewertenden Objekt wird bei Zugrundelegung von einem Bodenwert von 87.280,00 € (nach Abzug der Kosten für erforderliche Abbruch- und Aufräumarbeiten, siehe Bodenwertermittlung), unter Berücksichtigung von Lage und möglicher baulicher Ausnutzung des Objektes sowie der Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt, d. h. den fallenden Tendenzen Anfang 2022, ein Verkehrswert in Höhe von gerundet 87.000,00 € als angemessen angesehen.

Marktanpassung im vorliegenden Fall nach dem äußeren Anschein -mit Risikoabschlag-

Wie bereits vorstehend mehrfach ausgeführt, war es dem Unterzeichner wegen dem Verhalten der Eigentümerin nicht möglich eine Besichtigung des Flurstücks 1060 durchzuführen. Bedingt durch diesen Umstand ist der Kauf des Objektes für einen durchschnittlicher Erwerber mit Unwägbarkeiten bzw. Risiken behaftet. Diesen Sachverhalt berücksichtigend, wird von dem vorstehenden Wert, der nach der Inaugenscheinnahme von einem rückseitig gelegenen Flurstück ermittelt worden ist, ein zusätzlicher Risikoabschlag von ca. 10 % als angemessen angesehen.

Verkehrswert für das Flurstück 1060: $87.280,00 \text{ €} \times 0,90 = 78.522,00 \text{ €}$, gerundet 78.500,00 €

Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in der Gemeinde Worpswede gelegenes 1.010 m² großes Grundstück, dessen Bebauung aus einem Wohnhaus, einem abbruchreifen Stallgebäude und weiteren abbruchreifen Nebengebäuden besteht. Weiterhin ist ein rückseitig angrenzendes unbebautes 608 m² großes Grundstück zugehörig, welches zu einem früheren Zeitpunkt als Reitplatz genutzt wurde und das im Bebauungsplan als Bauplatzfläche ausgewiesen ist. Die Gestaltungsmerkmale des Wohnhauses sind für das Baujahr als üblich anzusehen und für heutige Verhältnisse als einfach zu bewerten. Insgesamt gesehen besteht ein Missverhältnis zwischen dem relativ hohen Bodenwert vom Flurstück 1059 und der Qualität des Wohnhauses, für einen durchschnittlichen Interessenten sind daher Überlegungen über den Abriss des Wohnhauses mit einer anschließenden Neubebauung auf dem Flurstück 1059 nicht abwägig, auch auf das abbruchreife Nebengebäude auf dem Flurstück 1060 ist hinzuweisen.

1.2.3 Verkehrswert für das Flurstück 1059 nach dem äußeren Anschein und mit Risikoabschlag

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **15.03.2023** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

128.000,00 €

in Worten: - einhundertachtundzwanzigtausend - Euro

ermittelt.

Sonstige Angaben

1. Der vorstehende Verkehrswert entspricht in etwa dem ermittelten Sachwert in Höhe von 132.000,00 € oder einem m²-Preis von 128.000,00 €/124,30 m² = 1.029,77 €/m² (bezogen auf die unterstellte Wohnfläche von ca. 124,30 m²).
2. Die im Gebäude wahrscheinlich vorhandenen Möblierungen wie Kücheneinrichtung etc. und Gegenstände, die nicht fest mit den Gebäuden verbunden sind, sind im Verkehrswert nicht enthalten.

1.2.4 Verkehrswert für das Flurstück 1060 nach dem Anschein von einem rückseitig gelegenen Grundstück und mit Risikoabschlag

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **15.03.2023** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

78.500,00 €

in Worten: - achtundsiebzigtausendfünfhundert - Euro

ermittelt.