



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

Aktualisierung vom G U T A C H T E N 2023-012 bezogen auf den Stichtag 04.03.2024

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück
in 27726 Worpswede, Rabienstraße 65
Flur 1, Flurstück 169/16
und der unbebauten Flurstücke 171/4, 169/20 und 169/21 der Flur 1



Auftraggeber:

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 44/21

Wertermittlungsstichtag:

04.03.2024

Verkehrswert:

600.000,00 €
(i.W.: sechshunderttausend)

Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck
Gemarkung: Neu Sankt Jürgen

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
1	169/16	Gebäude- und Freifläche	11.258 m ²
1	171/4	Wegefläche	496 m ²
1	169/20	Gebäude- und Freifläche	311 m ²
1	169/21	Mischwald	5.087 m ²
Größe der Flurstücke insgesamt:			17.152 m ²

Die Zufahrt zum Hausgrundstück erfolgt über die zum Objekt gehörige Wegefläche, bestehend aus dem Flurstück 171/4, und dann über eine ca. 6,00 m breite Wegefläche des Flurstücks 169/50 (siehe Lageplan), das nicht im Besitz der Eigentümerin der zu bewertenden Flurstücke ist. Nach Einsichtnahme in das Grundbuchblatt Nr. 563 von Neu Sankt Jürgen ist hierfür ein Überwegungsrecht zu Gunsten der Zufahrt zum Haus Nr. 65 eingetragen (dieser Sachverhalt ist in einem Telefonat mit dem zuständigen Grundbuchamt in der 8. Kalenderwoche 2023 bestätigt worden).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zu bewertenden Flächen bzw. Flurstücke sind, mit Ausnahme der Gebäudefläche, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpsswede als „Waldfläche“ ausgewiesen. Eindeutig ist der bebaute Teil des Flurstücks 169/16 als Außenbereich zu bewerten, maßgebend für die baurechtliche Beurteilung ist daher § 35 „Bauen im Außenbereich“.

Für die vorhandene Bebauung, für die eine Baugenehmigung vorliegt, besteht Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen in Form eines Anbaus an das jetzt vorhandene Wohnhaus dürften in relativ geringen Abmessungen noch zulässig sein, absolute Klarheit über die baurechtliche Beurteilung ist jedoch nur im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage zu erlangen.

Die Abtrennung einer weiteren Bauplatzfläche ist zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen ausgeschlossen. An diesem Sachverhalt wird sich in einem überschaubaren Zeitraum von 5-10 Jahren auch nichts ändern. Seitens der Gemeinde Worpsswede bestehen derzeit keine Überlegungen den zu bewertenden Bereich mit den einzelnen Flurstücken durch eine Bauleitplanung neu zu ordnen.

Bei dem bebauten Grundstück (Flurstück 169/16) sind daher folgende Teilflächen bei der Bewertung in Ansatz zu bringen:

1. eine Baulandfläche
2. eine Gartenlandfläche
3. eine zwischen Ackerland und Waldfläche einzustufende Fläche
4. und eine Waldfläche.

Wohnfläche

KELLERGESCHOSS

Mittlerer Gebäudeteil

1 Flur ca. 8,50 m², jeweils mit Durchgang zum südlichen und nördlichen Teil des Kellers; 3 Kellerräume ca. 11,70 m², 11,80 m² + 8,60 m² und der Heizungsraum ca. 18,90 m² (ist zum übrigen Kellerfußboden ca. 0,20 cm tiefer liegend).

Nutzfläche KG = ca. 59,50 m²

Linker Seitenflügel

1 Flur ca. 1,30 m²; 1 Raum ca. 3,10 m², in dem die Schmutzwasserhebeanlage installiert ist; 1 Flur ca. 10,70 m² mit Treppenaufgang zum EG; 1 WC ca. 1,70 m²; 1 Badezimmer ca. 11,10 m²; 1 Sauna ca. 7,50 m² (Sauna-Innenabmessungen: 1,90 m x 2,70 m); 1 Flur ca. 8,90 m² mit Treppe zum EG und der zu einem früheren Zeitpunkt als Öllagerraum genutzte Raum (der Öllagertank ist entsorgt) ca. 26,20 m².

Nutzfläche KG = ca. 70,50 m²

Rechter Seitenflügel

1 Hobbyraum o. Ä. ca. 35,80 m²; 1 Kellerraum ca. 8,10 m²; 1 Flur ca. 3,80 m² (in dem auch die Hausschlüsse installiert sind) als Zugang zur ca. 45,20 m² großen Garage.

Nutzfläche KG = ca. 92,90 m²

ERDGESCHOSS

Mittlerer Gebäudeteil

1 Windfang ca. 5,10 m²; 1 Garderobe ca. 4,30 m²; 1 WC mit Vorraum ca. 2,00 m²; 1 Halle mit Kamin und Treppe zum I. OG ca. 45,70 m²; 1 Wohnzimmer mit Kachelofen ca. 64,40 m².

Wohnfläche EG = ca. 121,50 m²

Linker Seitenflügel (20,60 m² zur Wohnung im mittleren Gebäudeteil gehörig)

1 Esszimmer ca. 9,60 m² mit Durchgang zur Halle und Tür zur Küche ca. 7,60 m² und Tür zur Kellertreppe. Dem Esszimmer ist eine dreiseitig geschlossene und voll überdachte Terrasse mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 6,80 m²/2 = 3,40 m² vorgelagert.

Wohnfläche EG = ca. 20,60 m²

Linker Seitenflügel (ehemalige Hausmeisterwohnung)

1 Windfang ca. 1,50 m² mit Tür zur Wohnung und Treppenaufgang zur Wohnung im DG.

Wohnung: 1 Flur ca. 6,70 m²; 1 Wohnzimmer ca. 17,60 m²; 1 Küche ca. 9,30 m²; 2 Schlafzimmer ca. 16,00 m² + 9,10 m² und ein Bad ca. 4,80 m².

Wohnfläche EG (ohne Windfang) = ca. 63,50 m²

Rechter Seitenflügel (43,30 m² zur Wohnung im mittleren Gebäudeteil gehörig)

Von der Halle im mittleren Gebäudeteil begehbar sind der Praxisraum (siehe Grundriss, wird zu Wohnzwecken genutzt) ca. 23,50 m² und 2 Abstellräume ca. 6,20 m² + 6,20 m². Dem Praxisraum ist eine dreiseitig geschlossene und voll überdachte Terrasse mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 14,80 m²/2 = 7,40 m² vorgelagert.

Wohnfläche EG = ca. 43,30 m²

Rechter Seitenflügel - Appartement I und II

1 Windfang ca. 2,20 m²; 1 Diele ca. 8,50 m² und 1 WC ca. 1,60 m² sowie zwei Appartements mit insgesamt 2 Flure ca. 2,70 m² + 2,70 m²; 2 Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische ca. 15,40 m² + 15,40 m² und 2 Bäder ca. 3,70 m² + 3,70 m². Giebelseitig ist den Appartements ein gemeinsamer Balkon mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 8,40 m²/4 = 2,10 m² vorgelagert.

Wohnfläche EG = ca. 58,00 m²

I. OBERGESCHOSS BZW. DACHGESCHOSS

Mittlerer Gebäudeteil - Obergeschoss

1 Diele ca. 34,60 m² mit Treppenabgang zur Halle im EG; 2 Schlafzimmer ca. 26,80 m² + 26,90 m²; 1 Bad ca. 5,60 m² und 1 Dusche ca. 2,60 m². Den beiden Schlafzimmern ist dreiseitig ein Balkon mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 41,50 m²/4 = gerundet 10,40 m² vorgelagert.

Wohnfläche einschl. Balkon = ca. 106,90 m²

Linker Seitenflügel - Dachgeschoss

1 Wohn-/Schlafzimmer ca. 10,50 m² mit Tür zum Treppenabgang zum EG-Windfang; 1 Schlafzimmer o. Ä. mit Kochnische ca. 9,60 m² und 1 Bad ca. 6,40 m².

Wohnfläche = ca. 26,50 m²

Rechter Seitenflügel - Dachgeschoss

1 Wohnzimmer o. Ä. ca. 19,80 m² mit Kochnische ca. 4,60 m² und 1 Bad ca. 4,60 m² (die Räume sind nur über den OG-Flur der Wohnung im mittleren Gebäudeteil zu begehen).

Wohnfläche = ca. 29,00 m²

Der durch die Kochnische begehbarer Abstellraum bleibt bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt.

Zusammenstellung aller Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:

Hauptwohnung: mittlerer Gebäudeteil EG = ca. 121,50 m²

linker Seitenflügel EG = ca. 20,60 m²

rechter Seitenflügel EG = ca. 43,30 m²

mittlerer Gebäudeteil OG = ca. 185,40 m²

= ca. 106,90 m²

= ca. 292,30 m²

ehemalige Hausmeisterwohnung: linker Seitenflügel EG = ca. 63,50 m²

Appartement I und II: rechter Seitenflügel EG = ca. 58,00 m²

Wohnung: linker Seitenflügel DG	= ca. 26,50 m ²
Wohnung: rechter Seitenflügel DG	= ca. 29,00 m ²
Wohnflächen insgesamt	= ca. 469,30 m ²

Nutzflächen KG:

mittlerer Gebäudeteil	= ca. 59,50 m ²
linker Seitenflügel	= ca. 70,50 m ²
rechter Seitenflügel	= ca. 92,90 m ²
	= ca. 222,90 m ²

Wertminderung wegen Schäden

Folgende Bauschäden und Baumängel waren bei den Ortsbesichtigungen feststellbar, weiterhin ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

1. Die Dachflächen sind bemoost und verschmutzt. Die auf der Dachfläche vorhandenen Schläuche sind zu demontieren und zu entsorgen.
2. An den Dachrinnen sind stellenweise Unterhaltungsarbeiten auszuführen.
3. Die Balkongeländer sind malermäßig zu behandeln, vorher sind vorhandene Roststellen entsprechend zu bearbeiten.
4. Im Bereich der Dachüberstände sind an den Holzteilen zimmermanns- und malermäßige Renovierungen erforderlich.
5. Der Belag von dem dreiseitig vor den beiden Schlafräumen im I. OG vorgelagerten Balkon ist stellenweise nachzuarbeiten, die Hohlstellen im Belag am Übergang Dachdecke/Kragplatte sind zu überprüfen und die Dachrinnen vom Balkon sind stellenweise nachzuarbeiten.
6. Sinngemäß ist dies auch für den Belag vom links- und rechtsseitigen Balkon sowie den Balkon der Appartements so zutreffend.
7. In der Diele vom mittleren Gebäudeteil ist der Textilbelag mit Flecken behaftet.
8. Die Fenster sind zum Teil tischler- und malermäßig zu behandeln, die vorhandenen Rollläden sind auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Längerfristig gesehen sind einige Fenster und auch die Verglasungen zu erneuern.
9. In mehreren Kellerräumen sind malermäßige Renovierungen und im ehemaligen Öllagerraum auch maurermäßige Unterhaltungsarbeiten auszuführen.
10. Die Räume im EG und DG vom linksseitigen Seitenflügel sowie die Appartements im rechtsseitigen Seitenflügel konnten nicht besichtigt werden, es wird ein normaler Unterhaltungszustand als vorhanden unterstellt, wobei erforderliche malermäßige Renovierungen nicht auszuschließen sind.

Weiterhin sind noch andere Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten geringeren Umfangs auszuführen, die nicht weiter aufgeführt, bei der Wertermittlung jedoch entsprechend in Abzug gebracht werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die besichtigten Räume im EG und OG/DG zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung möbliert waren, so dass nicht alle Bauteile und Installationen voll einsehbar waren, sinngemäß ist dies auch für die Kellerräume so zutreffend.

Gemäß durchgeföhrter Überschlagsrechnung beträgt der finanzielle Aufwand zur Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden brutto 50.000,00 €, oder anders formuliert, in diesem Betrag ist der Aufwand enthalten, der nicht unter den Begriff „normale Alterswertminderung“ einzustufen ist, d. h. der aufzuwenden ist, um eine weitere Bewohnbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten (Modernisierungsmaßnahmen im eigentlichen Sinn sind in diesem Betrag nur in einem geringen Umfang enthalten).

Modernisierungen/Umbauten

Nach Angabe der Eigentümerin und wie auch bereichsweise bei den Ortsbesichtigungen nachvollziehbar, sind folgende Maßnahmen ausgeführt worden: Umstellung der Heizung von Öl auf Gas, Erneuerung des Heizkessels 2021 (Kessel geleast), Erneuerung der Fußbodenbeläge im EG-Wohnbereich (Vinylbeläge), Erneuerung des Badezimmers im I. OG, Modernisierung der Bäder in den Seitenflügeln, Erneuerung der Fußbodenbeläge in den Appartements sowie andere Modernisierungsmaßnahmen geringeren Umfangs.

Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe		Wert €/m²	Wert €
Flurstück 169/16:	Bauplatzfläche	2.000 m²	110,00 €	220.000,00 €
	Gartenland	2.000 m²	17,50 €	35.000,00 €
	angrenzende Fläche	2.000 m²	5,00 €	<u>10.000,00 €</u>
				<u>265.000,00 €</u>
	Waldfläche	<u>5.258 m²</u>	2,50 €	13.145,00 €
		<u>11.258 m²</u>		
Flurstück 171/4:	Wegefläche	496 m²	37,00 €	18.352,00 €
Flurstück 169/20:	Waldfläche	311 m²	2,50 €	777,50 €
Flurstück 169/21:	Waldfläche	5.087 m²	2,50 €	12.717,50 €
Bodenwert insgesamt:				309.992,00 €

1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mitteltrakt	Seitenflügel links	Seitenflügel rechts
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	697,00 €/m² BGF	748,00 €/m² BGF	748,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	445,81 m²	321,69 m²	346,86 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	100.000,00 €	5.250,00 €	10.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	410.729,57 €	245.874,12 €	269.951,28 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	735.616,66 €	440.360,55 €	483.482,74 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	735.616,66 €	440.360,55 €	483.482,74 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	21 Jahre	21 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,3	0,3	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	220.685,00 €	132.108,16 €	145.044,82 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	497.837,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 40.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 537.837,98 €
beitragsfreier Bodenwert Flurstücke 169/16 (ohne Waldfläche) und 171/4 (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 283.352,00 €
vorläufiger Sachwert	= 821.189,98 €
Sachwertfaktor (siehe Seite 8)	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 821.189,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹	- 50.000,00 €
Sachwert	= 771.189,98 €
Bodenwert der Waldflächen (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.640,00 €
	= 797.829,98 €
	rd. 798.000,00 €

¹ Wertminderung wegen Schäden

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Mitteltrakt

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone, Dachüberstände, Kamin, Kachelofen, Einbauschränke sowie Bad mit Sauna und WC im Keller	100.000,00 €	

Gebäude: Seitenflügel links

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachüberstände	5.250,00 €	

Gebäude: Seitenflügel rechts

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon und Dachüberstände	10.500,00 €	

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse, Hof- und Wegebefestigungen, Einfriedigungen und Rampe zur Garage (gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung)	40.000,00 €

1.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mitteltrakt	Hauptwohnung EG und OG	292,30		5,50	1.607,65	19.291,80
Seitenflügel links	ehem. Hausmeisterwohnung EG	63,50		5,75	365,13	4.381,56
Seitenflügel rechts	Wohnung DG Appartements EG Wohnung DG	26,50 58,00 29,00		5,75 5,75 5,75	152,38 333,50 166,75	1.828,56 4.002,00 2.001,00
Summe		469,30	-		2.625,41	31.504,92

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	31.504,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 7.457,44 €
jährlicher Reinertrag	= 24.047,48 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 283.352,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 8.500,56 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.546,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz	× 15,415
und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 239.655,77 €
beitragsfreier Bodenwert Flurstücke 169/16 (ohne Waldfläche) und 171/4	+ 283.352,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)	
vorläufiger Ertragswert	= 523.007,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 523.007,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²	– 50.000,00 €
Ertragswert	= 473.007,77 €
Bodenwert der Waldflächen (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.640,00 €
	= 499.647,77 €
	rd. 500.000,00 €

² Wertminderung wegen Schäden

1.3 Verkehrswertermittlung

Marktanpassung

Gemäß vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte -zuständig für den Landkreis Osterholz- herausgegebenen Grundstücksmarktdataen 2024 für das Jahr 2023 liegen Sachwertfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Im vorliegenden Fall sind die Werte des zu bewertenden Objektes bei einem Sachwert von gerundet 848.000,00 €³ (wenn die Kosten für die Mängelbeseitigung in Höhe von 50.000,00 € unberücksichtigt bleiben), einem Bodenrichtwert von 110,00 €/m² und einer Standardstufe von 2,5 mit einem Abschlag von bis zu 50 % zu den Vergleichsobjekten sehr stark abweichend, so dass eine Verwertung des Sachwertfaktors nicht erfolgen kann.

Im Zusammenhang mit den zurzeit insgesamt gesehen fallenden Tendenzen auf dem hiesigen Immobilienmarkt für Wohnhäuser ist auch auf den Umstand hinzuweisen, dass die Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern auch besonders auf die Energie-Effizienz der zu erwerbenden Immobilie achten. Insbesondere ist dies bei Objekten mit den Energie-Effizienz-Klassen E, F, G und H⁴ (d. h. Häuser aus dem Zeitraum der 1980er, 1970er, 1960er und 1950er Jahre) so zutreffend, d. h. je weniger der Wärmedämmwert der jeweiligen Immobilie heutigen Forderungen genügt, umso höher ist der jeweilige Abschlag vom Sachwert bzw. umso niedriger ist der jeweilige Aufschlag auf den Sachwert des Objektes.

Bei dem zu bewertenden Objekt, bei dem es sich weder um ein normales Wohnhaus mit zwei Wohnungen noch um ein normales Ertragswertobjekt handelt, wird in Anlehnung an die vorstehend durchgeführte Berechnung sowie im Hinblick auf die Lage, die Grundrissgestaltung, die Ausstattung, den Zustand und die Energie-Effizienz des Gebäudes (das zu bewertende Objekt ist der Energie-Effizienz-Klasse G-H⁵ zuzuordnen) sowie der Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt, d. h. den fallenden Tendenzen im Jahr 2023, ein Verkehrswert in Höhe von gerundet 600.000,00 € als marktgerecht angesehen.

Dieser Wert entspricht einer Quotierung, bestehend aus dem doppelten Ertragswert und dem einfachen Sachwert, es ergibt sich somit ein Wert von (500.000,00 € + 500.000,00 € + 798.000,00 €)/3 = 599.333,33 €, gerundet 600.000,00 € bzw. einem Abschlag von ca. 25 % vom Sachwert in Höhe von 798.000,00 €.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich weder um ein typisches Sachwertobjekt noch um ein typisches Ertragswertobjekt. Bei der Bewertung kann unterstellt werden, dass vergleichbare Objekt einerseits mit erheblichen Abschlügen vom Sachwert gehandelt werden (Abschläge von 20-30 % und in Einzelfällen auch darüber hinaus sind nicht auszuschließen) und andererseits, wenn ein marktüblicher Mietertrag bei einer Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, ein um den bzw. über dem Ertragswert liegender Verkehrswert als angemessen anzusehen ist.

Das die vorstehend durchgeführte Quotierung mit einem Ergebnis von 600.000,00 € noch als marktgerecht einzustufen ist, ergibt sich auch aus der Auswertung von zwei in Worpsswede gelegenen Wohnhäusern mit jeweils übergroßer Wohnfläche und Grundstücken mit Übergröße, die im Durchschnitt mit 613.000,00 € angeboten worden sind.

Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in Worpsswede, Ortsteil Neu Sankt Jürgen im Außenbereich gelegenes Wohnhaus mit Übergröße, das aus der Sicht der 1960er Jahre der gehobenen Preisklasse, d. h. als Villa eingestuft werden kann.

Die baurechtlich als Außenbereich zu beurteilenden Flurstücke haben mit insgesamt 17.152 m² eine beträchtliche Übergröße. Das Hausgrundstück hat eine ländliche Wohnlage, den Wohnwert negativ beeinflussende Umstände waren aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

Angaben über die Grundrissgestaltung, den Zuschnitt und den Zustand des Gebäudes sind vorstehend im Gutachten enthalten.

³ Sachwert 798.000,00 € + 50.000,00 € für die Mängelbeseitigung = 848.000,00 €

⁴ H = WPB - Worst Performing Building

⁵ Aus dem Zeitraum der 1950er-1960er Jahre

Der nachstehend angegebene Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der Marktlage des Objektes, d. h. im Hinblick auf die Wohnlage, den Zuschnitt und den Zustand des Gebäudes ermittelt worden. Unter Berücksichtigung, dass nicht alle Räume des Gebäudes besichtigt werden konnten, ist das Objekt für einen durchschnittlichen Erwerber mit Unwägbarkeiten behaftet.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ermittelte Verkehrswerte nicht verbindlich, sondern nur von empfehlenden Charakter sind. Dies berücksichtigend, kann im tatsächlichen Verkaufsfall davon ausgegangen werden, dass die erzielten Kaufpreise nicht zwangsläufig mit den ermittelten Verkehrswerten übereinstimmend sind bzw. übereinstimmend sein müssen. Bei Vernachlässigung von persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen sind Abweichungen von dem ermittelten Verkehrswert in einer Bandbreite von 5 % bis zu 10 % nach unten als auch nach oben noch als im normalen Geschäftsverkehr erzielbarer Verkaufserlös anzusehen.

1.3.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **04.03.2024** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

600.000,00 €

in Worten: - sechshunderttausend - Euro

ermittelt.

1.3.2 Sonstige Angaben

Für die im Grundbuch von Neu Sankt Jürgen, Blatt 433, lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Grundstücke ergeben sich bezogen auf den Verkehrswert von insgesamt 600.000,00 € folgende Einzelwerte (jeweils gerundet):

Flurstück 169/16	11.258 m ²	568.150,00 €
Flurstück 171/4	496 m ²	18.350,00 €
Flurstück 169/20	311 m ²	780,00 €
Flurstück 169/21	5.087 m ²	<u>12.720,00 €</u>
Verkehrswert insgesamt:		600.000,00 €
		=====