

ANKE DELEKAT

Fachwirtin für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft



SACHVERSTÄNDIGE
für Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken.
Öffentlich bestellt
und vereidigt
von der Industrie- und
Handelskammer
Hannover.

Ergänzung

zum Verkehrswertgutachten über den im Grundbuch von
Engeln Blatt 454 eingetragenen Grundbesitz
mit **Anpassung des Verkehrswertes**



**27305 Br.-Vilsen
OT Oerdinghausen
Landwirtschaftsfläche,
Gebäude -und
Freifläche
Scholer Straße,
Bettinghausen 44**

Kataster nach Flurbereinigung: Gem. Oerdinghausen Flur 18 Flurstück 9 (49.067 m²)

Kataster vor Flurbereinigung: Gem. Oerdinghausen Flur 7 Flurstück 17 (49.559 m²)

Auftraggeber: Amtsgericht Syke - Zwangsversteigerungsgericht

AZ des Auftraggebers: 35 K 6/23

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 31.07.2024

Der **Verkehrswert** wird auf Seite 4 geschätzt und angepasst auf **370.000 €.**

(Besichtigung teilweise nach Außenansicht).

1. Ausfertigung (62/2023 G)

Diese Ergänzung umfasst 5 Seiten und ist in vierfacher Ausfertigung erstellt.
Das Original verbleibt bei der Sachverständigen.

GUTACHTEN





Mit Schreiben des Amtsgerichts Syke vom 19.05.2025 wurde ich gebeten, auf Grundlage des durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Markus Clauss erstellten Schadengutachtens mit Kosteneinschätzung für die Instandhaltung der Schäden den im Gutachten vom 20.08.2024 geschätzten Verkehrswert zu prüfen und ggf. anzupassen.

Auszug aus dem Gutachten des Sachverständige Clauss vom 14.05.2025):

6.1.3 Fazit: Konnte im Zuge des Ortstermins Hinweise zu einem Verdacht eines Hausschwamms erkannt werden? Aufgrund der vorgefundenen Schäden war keine sichere Begehung und damit verbundenen technischen Bewertung und/oder Probeentnahmen möglich. Die technische Bewertung erfolgte demzufolge auf Grund der Inaugenscheinnahme.

6.2.3 Fazit: Welche Kosten sind für die fachgerechte Herstellung der festgestellten Schäden anzusetzen? Für die **fachgerechte Herstellung sind Kosten** in der Größenordnung von **ca. 220.000 € bis 230.000 € brutto** anzusetzen.

Die aufgeführten Feststellungen vor Ort und die kostenorientierte Schätzung haben einen Werteinfluss. Der im Verkehrswertgutachten geschätzte Abschlag für die besonderen objektspezifischen Merkmale wird sachverständig und marktgerecht wie folgt angepasst:

Die durch die fachgerechte Herstellung der Schäden instand gesetzten Gebäudeteile teilen das Schicksal des Gebäudes. Wenn die Schäden komplett beseitigt werden, wird in diesen Bereichen des Gebäudes in der Theorie ein Neubauzustand erreicht. Tatsächlich wird für das Gebäude jedoch nur noch eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt, die Alterswertminderung beträgt 45 (Alter)/70 (theoretische Gesamtnutzungsdauer) = 64 %. Genau diese Alterswertminderung wird auch für die Schadenbeseitigungskosten berechnet, so dass rund 147.000 € abgezogen werden und rechnerisch **rund 83.000 € Schadenbeseitigungskosten übrig bleiben**, die notwendig sind, dass die Gebäude die Restnutzungsdauer von 25 Jahren erreicht.

Es ergibt sich zunächst ein Ansatz für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale von rund 83.000 €.

Für einen Erwerber bleibt das Risiko, dass weitere Schäden und/oder der Echte Hausschwamm festgestellt wird. Aufgrund dieser **Unsicherheit wird der Ansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschal auf 100.000 € aufgerundet**.



Somit ergibt sich ein Verkehrswert von:

Bodenwert

Fläche	Nutzung	Größe	BW-	Bodenwert
			Ansatz	
marktübliche Fläche	Geb./Freifl. Land- und Forstw.	9.637	12,00	115.644
à marktübliche Flächen		9.637		115.644
zusätzliche Fläche	Grünland	19.430	3,80	73.834
zusätzliche Fläche	umbr.fähiges Grünland (Acker)	20.000	5,80	116.000
à zusätzliche Flächen (boG)		39.430		189.834
Bodenwert insgesamt		49.067		305.478

Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudeart	1. Wohnhaus	2. Diele	3. Stall	4.	5. Masch./ Scheune
				Boxen- laufstall (Halle)	
Angaben zum Gebäude	EG DG				
Bruttogrundfläche	m²	524	182	280	580
NHK 2010	€/m²	875	350	200	250
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0	0	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	458.500	63.700	56.000	145.000
Baupreisindex am WE-Stichtag		182,70	182,70	182,70	182,70
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	837.680	116.380	102.312	264.915
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	60	60
Tatsächliches/fiktives/modifiziertes Alter am WE-Stichtag	Jahre	124	124	60	46
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	25	25	12	15
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,3571	0,3571	0,2000	0,2500
Gebäudesachwert	€	299.135	41.559	20.462	66.229
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	479.684			



vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	6.000
Elektrizität, Wasser, Mehrkammerfaulgrube		
Sonstiges	€	20.000
Plattierungen, Einfriedungen, Remise		
Sonstiges	€	0
Silo, Güllegruben ohne Ansatz		
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	26.000

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in €	€	-100.000
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	-100.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	189.834

Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	115.644
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	479.684
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	26.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	621.328
objektspez. angepasster Sachwertfaktor		0,45
Marktanpassung	in €	-341.730
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	279.597
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale Gebäude/Hofstelle	€	-100.000
Verkehrswert der Hofstelle nach dem Sachwertverfahren	gerundet	179.597
	gerundet	180.000
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale Bodenwert zusätzliche Flächen	gerundet	189.834
	gerundet	190.000
Verkehrswert des Grundstücks	gerundet €	370.000

Den Verkehrswert für die Hof- und Gebäudefläche mit 9.637 m² schätze ich nach dem Sachwertverfahren auf rund 190.000 €.

Für die Landwirtschaftsflächen werden nach dem Vergleichsverfahren rund 190.000 € geschätzt.



Unter Berücksichtigung der Kosteneinschätzung für die Instandhaltung der Schäden durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Markus Clauss wird der im Verkehrswertgutachten vom 20.08.2024 geschätzte Verkehrswert für das unbelastete

Hofgrundstück in 27305 Bruchhausen-Vilsen, Bettinghausen 44

**Gemarkung Oerdinghausen Flur 18
Flurstück 9 zur Größe von 49.067 m²
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Scholer Straße, Bettinghausen 44
Grundbuch von Engeln Blatt 454**

zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024

auf

370.000 € (i. W.: Dreihundersiebzigtausend Euro) angepasst.

Bruchhausen/Vilsen/Uenzen, den 17.07.2025

Anke Delekat

