



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 m<sup>2</sup>)

Kataster vor Flurbereinigung: Gem. Oerdinghausen Flur 7 Flurstück 17 (49.559 m<sup>2</sup>)

**Auftraggeber:** Amtsgericht Syke - Zwangsversteigerungsgericht

**AZ des Auftraggebers:** 35 K 6/23

**Zweck des Gutachtens:** Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 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 ggfs. 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 Werteeinfluss. 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  $45 \text{ (Alter)} / 70 \text{ (theoretische Gesamtnutzungsdauer)} = 64 \%$ . 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-Ansatz	Bodenwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>marktübliche Fläche</b>	<b>Geb./Freifl. Land- und Forstw.</b>	<b>9.637</b>	<b>12,00</b>	<b>115.644</b>
à marktübliche Flächen		9.637		115.644
<b>zusätzliche Fläche</b>	<b>Grünland</b>	<b>19.430</b>	<b>3,80</b>	<b>73.834</b>
<b>zusätzliche Fläche</b>	<b>umbr.fähiges Grünland (Acker)</b>	<b>20.000</b>	<b>5,80</b>	<b>116.000</b>
à zusätzliche Flächen (boG)		39.430		189.834
<b>Bodenwert insgesamt</b>		<b>49.067</b>		<b>305.478</b>

#### Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudeart	1. Wohnhaus	2. Diele	3. Stall	4. Boxen-laufstall (Halle)	5. Masch./Scheune
<b>Angaben zum Gebäude</b>	<b>EG DG</b>				
<b>Bruttogrundfläche</b> m <sup>2</sup>	<b>524</b>	<b>182</b>	<b>280</b>	<b>580</b>	<b>458</b>
<b>NHK 2010</b> €/m <sup>2</sup>	<b>875</b>	<b>350</b>	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten</b> €	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>durchschnittliche Herstellungskosten 2010</b> €	<b>458.500</b>	<b>63.700</b>	<b>56.000</b>	<b>145.000</b>	<b>114.500</b>
<b>Baupreisindex am WE-Stichtag</b>	<b>182,70</b>	<b>182,70</b>	<b>182,70</b>	<b>182,70</b>	<b>182,70</b>
<b>durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag</b> €	<b>837.680</b>	<b>116.380</b>	<b>102.312</b>	<b>264.915</b>	<b>209.192</b>
<b>Regionalfaktor</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b> Jahre	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Tatsächliches/fiktives/modifiziertes Alter am WE-Stichtag</b> Jahre	<b>124</b>	<b>124</b>	<b>60</b>	<b>46</b>	<b>60</b>
<b>ermittelte Restnutzungsdauer</b> Jahre	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Alterswertminderungsfaktor</b> (lineare Fkt.)	<b>0,3571</b>	<b>0,3571</b>	<b>0,2000</b>	<b>0,2500</b>	<b>0,2500</b>
<b>Gebäudesachwert</b> €	<b>299.135</b>	<b>41.559</b>	<b>20.462</b>	<b>66.229</b>	<b>52.298</b>
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> €	<b>479.684</b>				



**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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

**Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG)**

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

**Sachwert des Grundstücks**

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

Den Verkehrswert für die Hof- und Gebäudefläche mit 9.637 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,  
Scholer Straße, Bettinghausen 44  
Grundbuch von Engeln Blatt 454**

**zum Wertermittlungstichtag 31.07.2024**

**auf**

**370.000 € (i. W.: Dreihundertsiebzigtausend Euro) angepasst.**

BruchhausenVilsen/Uenzen, den 17.07.2025

*Anke Delekat*

