

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Str. 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Exposé Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Resthofstelle
Gehlbergen 19
27305 Bruchhausen-Vilsen Ortsteil Gehlbergen

Grundstücksgröße: 13.457 m²
Wohnfläche ca. 311 m²

Wertermittlungstichtag: 30.06.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Syke
Hauptstraße 7
28857 Syke

Geschäftsnummer: NZS 35 K 14/23

Dieses Exposé enthält mit diesem Deckblatt 3 Seiten.

Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Resthofstelle
Lage	Gehlbergen 19 27305 Bruchhausen-Vilsen
Auftraggeber	Amtsgericht Syke Hauptstraße 7 28857 Syke

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	30.06.2023
Tag der Ortsbesichtigung	30.06.2023
Abschluss der Recherchen	24.07.2023

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Immobilienart	Resthofstelle
Grundstücksgröße	13.457 m ²
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	Wohnhaus ca. 1909, an- sonsten unbekannt
Wohnfläche des Wohnhauses (DIN 283)	ca. 311 m ²
Nutzfläche des Wohnhauses (DIN 283)	ca. 63 m ²
Nutzfläche der Nebengebäude	ca. 411 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert selbstständig nutzbare Teilfläche a)	22.000 €
Bodenwert Hofraumfläche Teilfläche b)	57.750 €
Bodenwert rückwärtiges Grünland Teilfläche c)	27.701 €
(Vorläufiger) Sachwert des Grundstücks	381.383 €
Marktanpassungsfaktor	0,78
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
Marktangepasster Sachwert inkl. Zubehör+Teilflächen a+c	337.000 €
Vergleichswert inkl. Zubehör und Teilflächen a) und c)	343.000 €
Verkehrswert des bebauten Grundstücks inkl. Zubehör	340.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche (rd.)	1.093 €/m ² Wohnfläche

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein 13.457 m² großes Grundstück im Ortsteil Gehlbergen des Fleckens Bruchhausen-Vilsen im niedersächsischen Landkreis Diepholz. Es liegt zwischen der südlich verlaufenden Landesstraße 330 und der nördlich verlaufenden Kleinbahnstrecke Syke–Eystrup. Der südöstliche Grundstücksteil stellt sich als Resthofstelle da, der restliche Teil wird als Grün-/Gartenland genutzt. Die südwestliche Teilfläche könnte jedoch baulich selbstständig genutzt werden.

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- a) Das Objekt steht unter Zwangsverwaltung, sodass eventuelle Miet- und Pachtverhältnisse dem Gericht bekannt sind.
- b) Nach Auskunft des Sohnes der Eigentümerin wird kein Gewerbebetrieb mehr geführt.
- c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Nach Auskunft des Landkreises Diepholz wird der bebaute Teil mit Hoffläche aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Maschinenhandlung) als Verdachtsfläche im Kataster der Verdachtsflächen geführt. Hierbei handle es sich jedoch nur um einen unkonkreten Verdacht, der sich allein auf die ehemalige Gewerbenutzung stütze. Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Sonstige Beeinträchtigungen sind mir nicht bekannt geworden.
- e) Von bestehenden baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden.
- f) Auf dem Grundstück ist derzeit keine Baulast im Sinne des § 81 Niedersächsische Bauordnung im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne eventuell vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.