

**Sachverständigenbüro Markus Leubner,
Helmerich-von-Aschwege-Str. 6, 26188 Edewecht**



Von der Oldenburgischen
Industrie- und
Handelskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft,
Bankfachwirt, Bankbetriebswirt
Markus Leubner

Helmerich-v.-Aschwege- Str. 6
26188 Edewecht

Telefon: 04405-985 339
Mobil: 0162 - 41 71 580

markus.leubner@ewetel.net

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundbesitzes
in 26689 Apen
Kastanienstraße



Amtsgericht Westerstede

Grundbuch von Westerstede

Blatt 9602



Inhaltsverzeichnis:

1) Vorbemerkungen

- 1.1) Allgemeine Angaben
- 1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung
- 1.3) Grundlagen des Gutachtens

2) Grundstücksmerkmale

- 2.1) Ortsbeschreibung
- 2.2) Lage des Objektes, Lageplan, Liegenschaftskarte, Luftbild
- 2.3) Informationen zur demographischen Situation
- 2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten
- 2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks
- 2.6) Altlasten und Kontaminationen

3) Baubeschreibung

- 3.1) Außenanlagen
- 3.2) Objektbeschreibung
- 3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit
- 3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

4) Wertermittlung

- 4.1) Grundlagen
- 4.2) Definition des Verkehrswertes
- 4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.4) Bodenwertermittlung
- 4.5) Sachwertverfahren
 - 4.5.1) Gebäudewertermittlung
 - 4.5.2) Alterswertminderung
 - 4.5.3) Wert der Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen und der sonstigen Anlagen
 - 4.5.4) Marktanpassungsfaktor
 - 4.5.5) Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
 - 4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –

5) Ermittlung des Verkehrswertes

6) Anlagen

- 6.1) Objektansichten aus verschiedenen Richtungen (1 Seite)
- 6.2) Grundrißzeichnungen, Schnitt (1 Seite)
- 6.3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, der Bruttogrundfläche und der Grundflächenzahl (1 Seite)
- 6.4) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung (1 Seite)

1) Vorbemerkungen

1.1) Allgemeine Angaben

Eingetragene Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben
Auftraggeber:	Amtsgericht Westerstede
Zweck des Gutachtens:	Erstellung des Gutachtens im Auftrag des Amtsgerichtes Westerstede im Rahmen der Zwangsversteigerung
Grundstücksgröße:	503 m ²
Grundstückszustand:	voll erschlossen
Art des Objektes:	Einfamilienhaus im Rohbau
Baujahr:	vermutlich ab 2020 begonnen
Flurstück:	Gemarkung Apen Flur 9 Flurstück 9/8
Wertermittlungsstichtag:	11. August 2023
Qualitätsstichtag:	11. August 2023
Besichtigung des Objektes:	11. August 2023
Teilnehmer:	Herr Markus Leubner
Ausfertigungen:	Insgesamt 3 schriftliche Ausfertigungen, 2 schriftliche Ausfertigungen für den Auftraggeber und eine Ausfertigung für den Sachverständigen. Ferner wurde das Gutachten auch per e-mail an das Amtsgericht gesandt.
Ausfertigung:	Nr. 1 von 3 Ausfertigungen
Seiten:	18 Seiten und 4 Anlagen mit 4 Seiten insgesamt 22 Seiten
Ermittelter Verkehrswert:	€ 94.000,00 (vierundneunzigtausendeuro)

Qualitätsstichtag: ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.2) Anmerkungen zur Wertermittlung

Mit Auftrag vom 28. Juni 2023 wurde ich von den Auftraggebern beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die auf der Seite 1 genannte Liegenschaft zu erstellen.

Haftungsausschluss: Das erstellte Gutachten wurde ausschließlich für das im Verwendungszweck genannte Vorhaben erstellt. Für einen anderen Verwendungszweck, eine andere Interessenlage oder für die Vermögensdisposition Dritter kann ich nicht ausschließen, dass das Gutachten unwahre oder unvollständige Angaben enthält. Ich kann Dritten gegenüber hierfür keine Haftung übernehmen und schließe diese ausdrücklich aus.

Eine Rechtsbeziehung gegenüber Dritten kann aus diesem Wertgutachten nicht entstehen.

Ein Recht auf Vollständigkeit der im Gutachten enthaltenen Angaben kann nicht erhoben werden. Es wird unterstellt, dass die von den Auftraggebern und Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen der Richtigkeit entsprechen.

Die Baulichkeiten wurden mit der üblichen Sorgfalt in Augenschein genommen. Fenster, Türen, Beleuchtung, Heizung etc. wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch kann über verdeckte Mängel und Schäden, die z. B. durch Schädlinge oder optisch nicht zu sehende Veralterungen entstehen, nichts gesagt werden. Evtl. Wärmeschutznachweise wurden nicht geprüft.

Nachmessungen wurden nicht vorgenommen. Die Angaben der Daten wurden den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Weitere Grundlagen für dieses Gutachten sind Unterlagen aus der Bauakte oder telefonische Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden (Bauamt, Katasteramt etc.).

Bei der Betrachtung des Gutachtenobjektes wurde die reine Immobilie betrachtet. Ein Wert für das Inventar wurde nicht mit einbezogen.

Es wird unterstellt, dass alle öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern, die unter Umständen wertbeeinflussend sein können, bezahlt worden sind.

Das Gutachten wurde von mir unabhängig und frei von Weisungen Dritter erstattet. Die Erstattung erfolgte entsprechend meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen. Es bestehen weder zum Auftraggeber noch zum Eigentümer verwandtschaftliche Beziehungen.

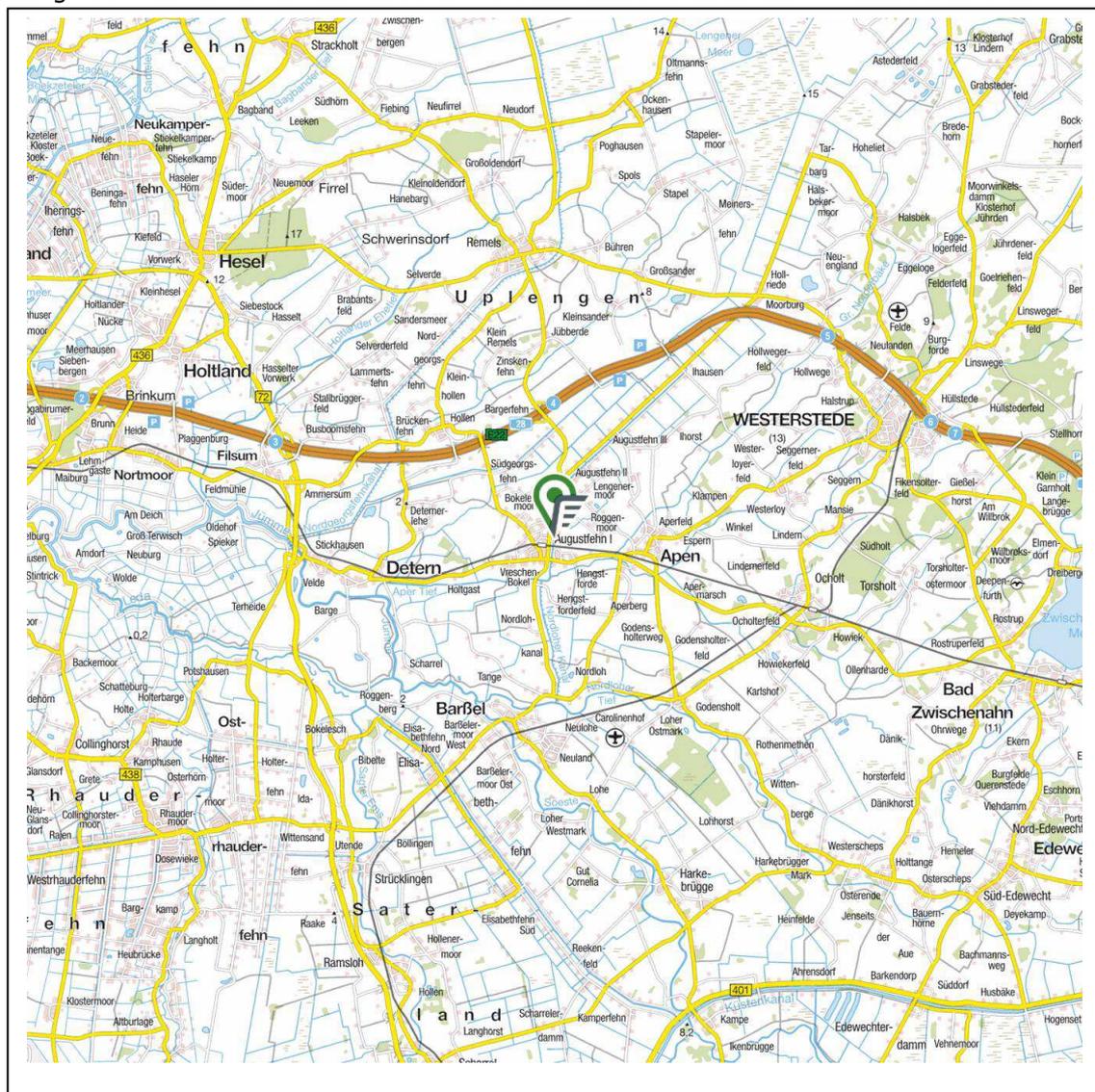
1.3) Grundlagen des Gutachtens

- die am Freitag, 11. August 2023 durchgeführte Besichtigung.
- Unterlagen aus der Bauakte B 1208/2020.
- weitere mündliche Auskünfte von Behörden und Unternehmen, im Gutachten jeweils genannt.

2) Grundstücksmerkmale

2.1) Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Apen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Ammerland, an der Grenze zu den Landkreisen Leer und Cloppenburg. Die Gemeinde Apen umfasst mehrere Ortsteile mit ca. 11.100 Einwohnern. Die größten Ortsteile sind dabei die Ortsteile Apen und Augustfehn. Ferner besitzt die Gemeinde Apen im Ortsteil Augustfehn einen Bahnhof. Die Züge verkehren in die Richtungen Oldenburg und Leer. In nördlicher Richtung in ca. 5 km Entfernung verläuft die Autobahn A 28 die ebenfalls in Richtung Oldenburg über Westerstede bzw. in die andere Richtung nach Leer führt. Zur ostfriesischen Nordseeküste sind es ca. 90 km. Übersichtskarte:



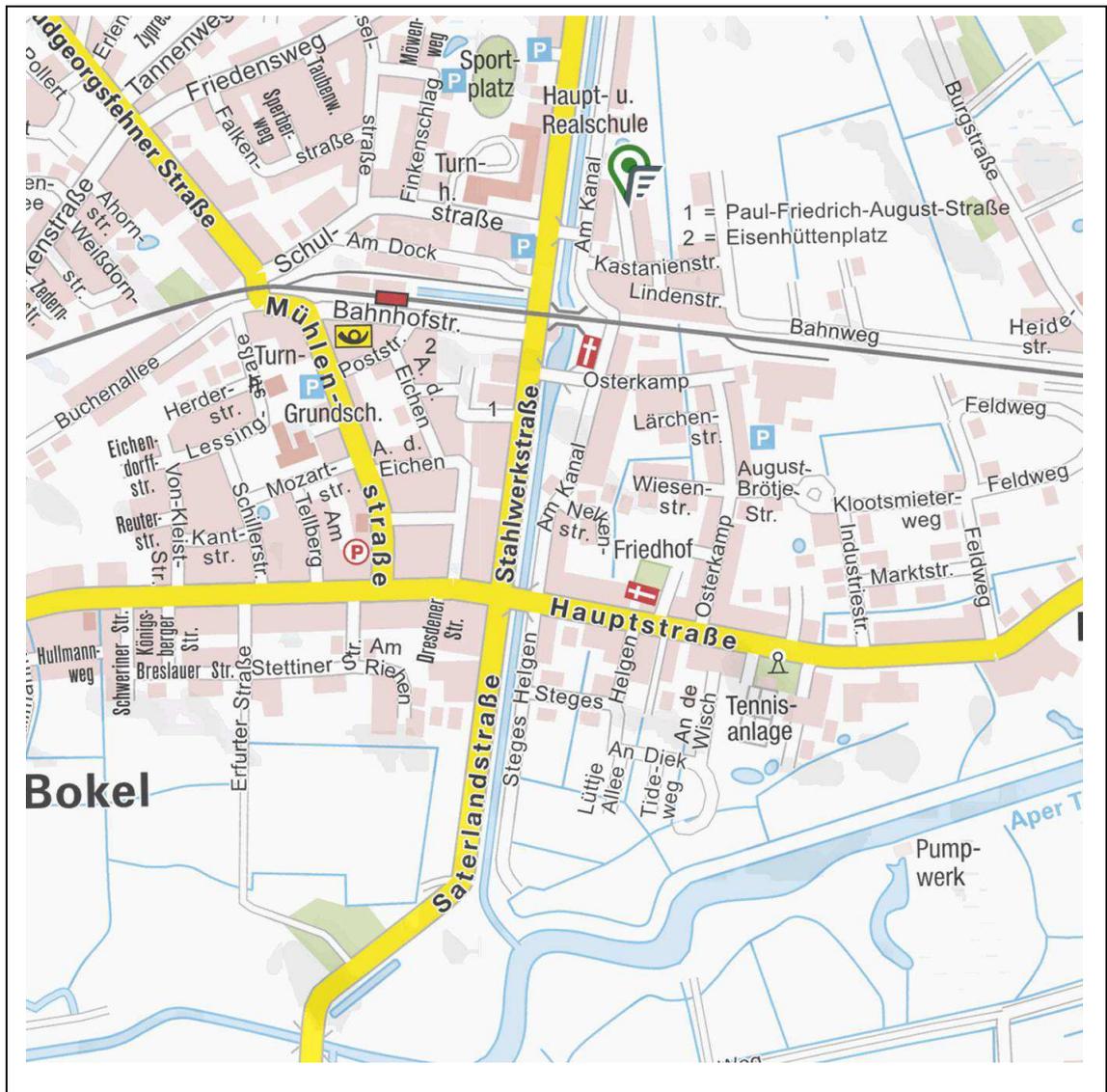
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Die Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

2.2) Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich am Rande des Ortsteils in Augustfehn. Die umliegende Bebauung weist wohnwirtschaftliche genutzte Objekte auf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Banken und Ärzte sowie der Bahnhof von Augustfehn sind fußläufig erreichbar. Die Kastanienstr. ist mit einer geklinkerten Fahrbahndecke, ca. 6 m breit, ausgestattet, einseitig sind ein Gehweg und Nachtlampen vorhanden. Es handelt sich hier um eine 30-km-Zone. Die Straße ist ortsüblich erschlossen. Die Zufahrt zum bewertenden Objekt erfolgt aber über einen Privatweg, der nicht ausgebaut ist. Der Weg ist zum Teil gepflastert, zum Teil Schotter ausgelegt, die Straße ist nicht ausgebaut. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Apen wird seitens der Gemeinde kein Ausbau des Privatweges vorgenommen.



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

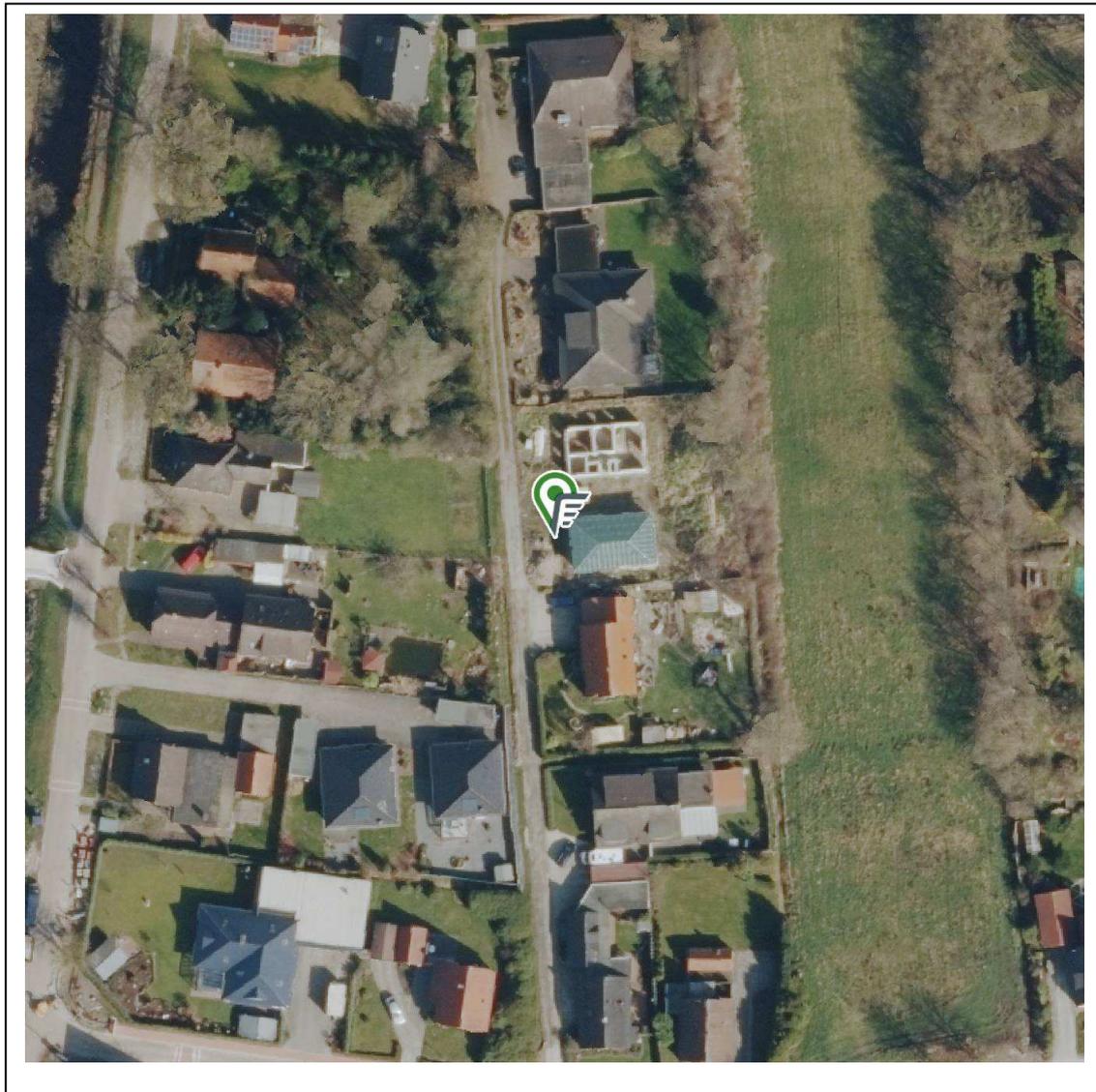
Lageplan



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Luftbild Maßstab 1: 1000



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

2.3.) Informationen zur demographischen Situation

Die Bevölkerungsanzahl der Gemeinde Apen ist seit 2011 um 7,2 % gestiegen. Der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird mit einem Zuwachs von 3,9 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt 44,0 Jahren, der Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64) beträgt 33,7 %, der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) 35,3 %. Die Gemeinde Apen wird dabei als Demographietyp 4, „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ eingestuft. Diese Zahlen stammen aus dem Demographieberichten der Bertelsmann-Stiftung, einzusehen unter www.wegweiser-kommune.de. Die derzeitige Arbeitslosenquote liegt bei 4,7 % (September 2023) und bezieht sich auf das gesamte Ammerland.

2.4) Bebauungsplan – Rechtliche Gegebenheiten

Nach telefonischer Auskunft mit der Gemeinde Apen besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan. Es handelt sich hier um ein Gebiet nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Demnach sind Bauvorhaben, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden, zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundbuch wurde mit Zusendung des Auftrages vom Amtsgericht Westerstede zur Verfügung gestellt. Dabei wurde im Grundbuch von Apen Blatt 9602 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Belastung in Abteilung II festgestellt. Evtl. bestehende Belastungen in Abtl. III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Baulastenverzeichnis wurde erfragt, es sind lt. mündlicher Auskunft des Landkreises Ammerland keine Baulasten vorhanden. Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt in der Denkmalliste des Landkreises Ammerland geführt wird, da dies aufgrund des jungen Baujahres nicht zu erwarten ist.

2.5) Erschließung und Zuschnitt des Grundstücks

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und verfügt über öffentliche Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Telefon. Die Entsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassersystem.

Der Zuschnitt des Grundstücks kann den vorherigen Anlagen entnommen werden. Das Grundstück befindet sich, soweit dies eingesehen werden konnte, auf einer Ebene mit dem Privatweg, der allerdings leicht tiefer gelegen ist als die Straße „Kastanienstraße“.

2.6) Altlasten und Kontaminationen

Eine besondere Altlastenüberprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine besondere Bodenuntersuchung nur durch einen speziell hierfür ausgebildeten Gutachter erfolgen kann. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur ein eingeschränktes Altlastenkataster besteht, das aufgrund von Meldungen seitens der Gemeinde geführt wird. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland würde sich der Aufwand für ein derartiges Kataster nicht lohnen. Das Objekt wird nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis nicht in diesem Kataster geführt. Auch wird dieses Grundstück nicht im NIBES-Altlasten Kataster geführt.

3) Baubeschreibung

Das Objekt wurde am Freitag, 11. August 2023 besichtigt.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

Die Baubeschreibung wurde anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der erfolgten Ortsbesichtigung vorgenommen; sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese eingesehen werden konnten. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie etwa Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbocksbekämpfungen, das Baualter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erkennen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können.

3.1) Objektbeschreibung

Jahr 2020 genehmigt wurde. Allerdings ist das Objekt noch nicht fertiggestellt worden. Es sollte ferner ein Carport und eine Terrasse an der östlichen Grundstücksseite errichtet werden.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität – lt. Bauunterlagen und Inaugenscheinnahme

Fundamente: Punkt-Streifenfundamente lt. Statik
Geschossmauerwerk: innen Porenbeton: 17,50 cm, außen: Klinker 11,5 cm Rotbraun
Geschossdecken geplant: Holzbalkendecken d = 24 cm
Dachform und Dacheindeckung: geplant Walmdach 25° Grad mit Tondachziegeln
Dachbalken geplant: KVH
Fußböden geplant: Fliesen

Ansicht aus westlicher Richtung





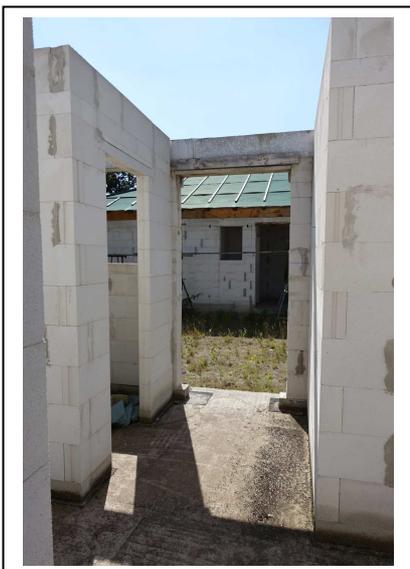
Ansicht der südlichen Gebäudeseite

Ansicht der östlichen Gebäudeseite



3.2) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein Gäste-WC, ein Wohnen/Kochen-Bereich, ein Badezimmer, ein Gäste- und ein Schlafzimmer und ein Hauswirtschaftsraum.



Ansicht Eingangs- und Flurbereich (Diele)





Ansicht Gäste-WC
und Hauswirtschaftsraum



Ansicht Badezimmer

Schlafzimmer





Bereich Wohnen und

und Küche



Ansicht Gästezimmer

3.3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmowertV) versteht man u.a. evtl. vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie Renovierungs- oder auch Modernisierungskosten. Sie werden nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der Kosten für die Beseitigung bestimmt.

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem vernachlässigten Zustand.

Baumaterialien, Gerüstböcke sowie weitere Handwerksutensilien befinden sich auf dem Grundstück. Das Dach ist noch nicht erstellt, so dass das Poroton-Mauerwerk der Witterung ausgesetzt ist und dabei Feuchtigkeit aufnimmt. Augenscheinlich wurde schon seit einiger Zeit nicht mehr an dem Objekt gearbeitet.

3.4) Aussagen zu den energetischen Eigenschaften und zur Barrierefreiheit

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht beurteilt werden kann, ob das Objekt den heutigen Wärmeschutzanforderungen genügt, da ein Energiepass nicht vorgelegt wurde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 der Energieeinsparverordnung (EnEV) eine Nachrüstpflicht für bestehende Wohngebäude besteht, die darauf abzielt, dass Heizungsanlagen bestimmte Abgasverluste nicht überschreiten dürfen, bestimmte Leitungen für Wärmeverteilung und Warmwasser und bestimmte Deckengeschosse gedämmt werden müssen. Diese Nachrüstpflicht besteht für alle Fälle des Eigentumswechsels, ihr muss innerhalb von 2 Jahren nachgekommen worden sein. Im Hinblick auf den derzeitigen Zustand stellt sich die Fragen nach dem energetischen Eigenschaften des Hauses nicht.

Da alle benötigten Räumlichkeiten ebenerdig sind, würde sich dieses Objekt nach erfolgter Fertigstellung auf für Personen eigenen, die über eine körperliche oder geistige Einschränkung verfügen.

3.5) Aussagen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Das das Objekt noch nicht fertiggestellt wurde, kann hier zu keine Aussage getätigt werden, erst müsste das Objekt fertiggestellt werden.

4) Wertermittlung

4.1) Grundlagen

Als Grundlagen für die Wertermittlung des Verkehrswertes dienen dabei folgende Gesetze, Verordnungen bzw. Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017
- die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - vom 14. Juli 2021

Das Baugesetzbuch legt darin in § 194 fest, wie der Verkehrswert zu definieren ist:

4.2) Definition des Verkehrswertes

§ 194 Verkehrswert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.3) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind grundsätzlich zur Wertermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichem Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Einfamilienhäuser werden in der Regel für einen Selbstnutzer erstellt. Dabei ist die Bausubstanz in erster Linie maßgeblich und weniger Renditegesichtspunkte. Es wird daher das

Sachwertverfahren angewandt. Auf das Vergleichswertverfahren wird im Rahmen der Bodenwertermittlung eingegangen.

4.4) Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 ImmoWertV).

Für dieses Gebiet gibt es keinen von der Gemeinde Apen aufgestellten Bebauungsplan, hier wurde bereits unter der Position 2.4) näher eingegangen. Es handelt sich hier um ein Wohngebiet. Der Bodenrichtwert liegt nach Auskunft der Katasterbehörde bei € 160,00 (erschließungsbeitragsfrei, d. h. es fallen keine Erschließungskosten mehr an).

$$503 \text{ m}^2 \times € 160,00 = € 80.480,00$$

4.5) Sachwertverfahren

Nach § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

4.5.1) Gebäudewertermittlung – vorläufiger Sachwert

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und um die Alterswertminderung zu verringern.

Entsprechend § 36 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbarer Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche (DIN 277) gewählt, die aus den vorhandenen Bauunterlagen errechnet wurde.

Der Herstellungswert (Normalherstellungskosten – NHK) pro m²-Bruttogrundfläche (BGF) wird entsprechend seiner Nutzung und seines Zustandes berücksichtigt.

Für die Gebäudeart 1.21 „Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss“ ergibt sich entsprechend der Sachwertrichtlinie Tabelle bei dieser Ausstattung, der überwiegend der Standardstufe 3 oder 4 entsprechen würde, ein Herstellungswert (NHK 2010) von € 745,00 pro m²-Bruttogrundfläche bzw. von € 900,00. Dieser Wert kann aufgrund der fehlenden Fertigstellung nicht angesetzt werden, so dass lediglich versucht wird, den Wert anhand des vorhandenen Bautenstands wie folgt zu ermitteln: Es ergeben sich folgende Mengen

a) Betonarbeiten:

Streifenfundamente:	12,99 m x 0,80 m x ca. 0,40 cm x 2	= 8,31 m ³
Sohlplatte:	12,99 m x 8,24 m x 0,20 cm	= 21,40 m ³
		= 29,72 m ³

Ringbalken: 12,14 m + 12,14 m + 7,39 m + 7,39 m = 39,06 m x 0,25 m Höhe und 0,175 Breite
= 2,44 m³

$$32,16 \text{ m}^3 \times € 200,00 = € 6.432,00, \text{ gerundet } € 6.500,00$$

b) Porotonwände:

Anhand der Innenschale (Maße jeweils abzüglich 11,5 cm Klinker, 16 cm Dämmung und 1,5 cm Luftschicht) sowie der Innenwände anhand der Zeichnung werden die Menge ermittelt:

Mengenermittlung: 12,14 m + 12,14 m + 7,39 m + 7,39 m + 2,00 m + 2,00 m + 2,00 m + 2,00 m + 1,01 m + 1,94 m + 4,00 m + 4,00 m + 7,64 m = 65,65 m x 2,50 m Höhe = 164,13 m²

$$164,12 \text{ m}^2 \times \text{€ } 70,00 = \text{€ } 11.489,00 = \text{gerundet € } 12.000,00$$

c) Zusammenstellung

Betonarbeiten: € 6.500,00 + Wände: € 12.000,00 = € 18.500,00.

4.5.2) Alterswertminderungsfaktor

Nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung kann aufgrund der fehlenden Bebauung nicht angesetzt werden.

4.5.3) vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Wert der Außenanlagen kann nicht angesetzt werden, da diese noch nicht fertig gestellt sind.

4.5.4) Marktanpassungsfaktor – Anpassung des vorläufigen Sachwertes

Das Sachwertverfahren erfordert i.d.R. eine Marktanpassung. Im Grundstücksmarktbericht werden Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäusern ausgewiesen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preise stimmen sehr häufig mit dem Sachwert nicht überein. Je nach Marktlage kann es sich dabei um einen Abschlag oder auch einen Zuschlag handeln. Größere Objekte weisen je nach Ausstattung, Alter, Größe und Wohnlage einen Abschlag auf den Sachwert aus. Der Abschlag kann durchaus eine Größe von 40% erreichen; aufwendige und individuell ausgerichtete Objekte können darüber hinaus auch einen höheren Abschlag verzeichnen. Dabei ist festzustellen, dass je älter die Objekte sind, desto höher der Abschlag ist. Die Gründe für diesen Abschlag sind u.a. das individuelle Vorstellungen nicht oder nur mit baulichen Veränderungen realisiert werden können und ältere Objekte dem derzeit gültigen Standard an moderne und umweltgerechte Wohn- und Lebensverhältnisse nicht entsprechen.

Der ermittelte Sachwert für das Objekt beläuft sich wie folgt:

Bodenwert	€	80.480,00
<u>Anteiliger Wert für den Rohbau ca.</u>	<u>€</u>	<u>18.500,00</u>
Ergebnis	€	98.980,00

Der Wert für den ermittelten Sachwert beläuft sich auf € 98.980,00. Für Rohbauten werden keine Sachwertfaktoren ermittelt, es dürfte aufgrund der fehlenden Objekte am Markt auch an Vergleichswerten fehlen, so dass der Wert 1 zu 1 übernommen wird.

4.5.5) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal: Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

a) Bauschäden / Baumängel: Zum Wertermittlungsstichtag war das Dach noch erstellt worden. Dadurch ist das Mauerwerk aus Poroton der Witterung ausgesetzt, die Steine nehmen Feuchtigkeit auf und drohen bei Frost abzuplatzen, die mit Mörtel repariert werden müssen.

Hierfür wird eine Pauschale von € 5.000,00 angesetzt. Ob dieser Wert letztlich zu hoch oder zu niedrig angesetzt ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

4.5.6) Ergebnis – Sachwertverfahren –

Der gerundete Sachwert beträgt somit € 93.980,00. gerundet € 94.000,00.

5) Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen können sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern. Ferner unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Letztendlich handelt es sich um eine persönliche Schätzung auf Grundlage von örtlichen Daten (Vergleichsmieten, Bodenrichtwerte etc.)

Der Wert des Objektes bemisst sich in erster Linie nach dem Grundstückswert. Es stellt sich die Frage, welchen Preis ein Käufer bereit wäre, für die vorhandene – nicht fertiggestellte – Bebauung zu bezahlen. Aussagekräftige Zahlen liegen hierfür nicht vor. Es dürfte aber außer Frage stehen, dass den Aufbauten einen Wert zu zuordnen ist, da an der vorhandenen Substanz aufgebaut werden kann. Daher schätze ich den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages auf gerundet

€ 94.000,00 (vierundneuzigtausendeuro)

gez. Markus Leubner

Edewecht, 3. November 2023

(Markus Leubner – von der IHK Oldenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken)

Anlage 6.1) Objektansichten



Anlage 6.3) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, der Bruttogrundfläche und der Grundflächenzahl

Die Berechnung (DIN 283 bzw. DIN 277) wurde den vorliegenden Unterlagen aus den Bauakten entnommen. Eine Nachmessung vor Ort hat nicht stattgefunden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu kleineren Abweichungen kommen kann. Diese halten sich in Grenzen und haben keinen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert.

Erdgeschoss:

Bad:	=	8,542 m ²
Diele:	=	8,807 m ²
Gast:	=	12,537 m ²
G-WC:	=	1,654 m ²
HWR:	=	3,178 m ²
Schlafen:	=	16,127 m ²
Wohnen/Kochen:	=	<u>31,879 m²</u>
	=	82,724 m ²
Terrasse:	=	12,000 m ²
Ab.:	=	6,235 m ²
Carport:	=	23,325 m ²

Berechnung der Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss:	12,990 x 8,240	=	107,038 m ²
Terrasse:	4,000 x 3,000	=	12,000 m ²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ):

$$\frac{119,038}{503} = 0,237$$

Anlage 6.3) Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

- Immobilienwertvermittlungsverordnung- ImmoWertV 2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021.

- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017

- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGB1. 1991 I S.58)

- Kleiber – Simon – Weyhers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 9. Auflage 2020

- Theo Gerardy-Rainer Möckel-Herbert Troff-Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung

- Bernhard Bischoff: Das ist neu bei der Immobilienbewertung ImmoWertV2021

- Simon: WertR Wertermittlungsrichtlinien, 4. Auflage 2006

- Gablenz: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung 2. Auflage 2000

- Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum 2. Auflage 1999

- Fischer-Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013

- Grundstücksmarktbericht 2021 für die Bereiche der Städte Oldenburg und Delmenhorst sowie für die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch

- Marktdatenveröffentlichungen 2022 der Gutachterausschüsse

- GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Verlag: Luchterhand

- Lageinformationen über die on-geo GmbH, München, www.on-geo.de