

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Einfamilienhaus,
Ubbo-Emmius-Str. 12, 26736 Krummhörn / Pewsum

durch den:

Freien Sachverständigen Gert Steinhauer

Schloßstrasse 81
26759 Hinte
Tel: 04925-925755
Fax: 04925-9259731

am 15.05.2020



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 31.03.2020 ermittelt mit rd.

86.000 Euro

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung.....	3
Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
Zusammenstellung wichtiger Daten.....	5
Objektdaten	6
Allgemeine Information	7
Gebäudebeschreibung	8
Baumängel, Bauschäden, Beurteilung	9
Grundriss Erdgeschoss	10
Ausführliche Lagebeschreibung	11
Lageplan.....	12
Bodenwertermittlung.....	13
Bodenrichtwertkarte.....	14
Sachwertberechnung Wohnhaus.....	15
Zusammenstellung der Sachwerte	16
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	17
Anlage Bilder Nr. 1 und 2.....	18
Anlage Bilder Nr. 3 und 4.....	19
Anlage Bild Nr. 5.....	20

Beschreibung

Objektart:	Einfamilienhaus
Grundstücksadresse:	Ubbo-Emmius-Str. 12 26736 Krummhörn / Pewsum
Grundbuch Eintrag:	Blatt: 543
Kataster:	Gemarkung: Pewsum
	Flur: 1
	Flurstücke: 34/1
	Größe (m ²): 5.408
Auftraggeber:	Amtsgericht Emden Ringstr. 6 26721 Emden
Eigentümer:	-anonymisiert-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	86.000 Euro
Bewertungsstichtag:	31.03.2020
Ausfertigungsdatum:	15.05.2020
Ausfertigungsexemplare:	4
Gesamte Seitenanzahl des Gutachtens:	20
Verwendete Literatur:	
• Kleiber, Tillmann:	Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts.
• Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger	Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken.
• Kleiber, Tillmann:	Grundstückswertermittlung.
• Gabriele Bobka (Hrsg.):	Spezialimmobilien von A-Z
• Kleiber:	WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
• Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie – SW-RL
• Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
• Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen 1-4
• BKI Kostenplanung	Baukosten 2018, Statistische Kostenkennwerte

Kurzbeschreibung des Objektes

Einfamilienhaus, Baujahr um 1971.
Massivbauweise mit Verblendmauerwerk.
Satteldacheindeckung mit Ziegeln.

Grundrissaufteilung Wohnhaus lt. Zeichnung:

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Büro,
Küche, Bad, Abst. Flur.
Spitzboden, mit geringer Stehhöhe.

Wintergarten:

Dem Bauamt des Landkreises Aurich lag zum Wertermittlungsstichtag keine Baugenehmigung für den Wintergarten vor. Somit findet diese Position keine Berücksichtigung in der Verkehrswertberechnung. Inwieweit der Wintergarten genehmigungsfähig ist, bleibt in diesem Verkehrswertgutachten unbehandelt.

Das Objekt steht augenscheinlich seit mehreren Jahren leer.
Einen Verwalter nach WEG gibt es nicht.

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Verdacht auf Hausschwamm kann nicht beurteilt werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen dem örtlichen Bauamt nicht vor.
Im Grundbuch Abteilung II sind Eintragungen vermerkt.
Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vermerkt.

Energiepass lag uns nicht vor.

Das Objekt ist am Wertermittlungsstichtag nicht bewohnbar.
Es ist in einem stark sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand.
Fenster- und Türen sind durch Beschädigungen überwiegend nicht mehr vorhanden.
Das Grundstück ist von der Straßenseite nur schwer zugänglich.

Eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern war im Zeitraum der Gutachtenerstellung nicht möglich.

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin:	31.03.2020
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2020

Wohnhaus:	Baujahr: 1971 lt. Unterlagen
-----------	------------------------------

Bodenwert gerundet:	55.900 Euro
----------------------------	--------------------

Summe Sachwert gesamt:	86.000 Euro
------------------------	-------------

Verkehrswert:	86.000 Euro
----------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	9K 34/18
Ortstermin:	31.03.2020
Wertermittlungstichtag:	31.03.2020
Auftraggeber:	Amtsgericht Emden Ringstr. 6 26721 Emden
Eigentümer:	-anonymisiert-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilienhaus
Anschrift:	Ubbo-Emmius-Str. 12 26736 Krummhörn / Pewsum
Anzahl Flurstücke:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	5.408 m ²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug freigegeben am:	02.02.2005
Amtsgericht:	Emden
Grundbuch:	Pewsum
Blatt:	543
Gemarkung:	Pewsum
Flur:	1
Flurstück:	34/1
Größe (m ²):	5.408

Lasten in Abt. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 1.3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (9 K 34/18).
Eingetragen am 24.01.2020.

Lasten in Abt. III des Grundbuches:

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.
Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.
Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	GF:	BGF:
Wohnhaus	1971	rd. 142 m ²	rd. 142 m ²

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche stammt aus der Originalzeichnung, die vom tatsächlichen Gebäude abweichen kann und gilt nur als Anhaltspunkt.

Allgemeine Information

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Emden hat mich mit Schreiben vom 24.02.2020 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Teilnehmer: Der Sachverständige, die Erfüllungsgehilfin.

Durch eine Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Unterhaltszustand informiert. Die nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen beruhen auf den festgestellten Allgemeinzustand der Gesamtanlage und erteilte Auskünfte.

Bemerkungen: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Kalt- / Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen werden. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Derartige Untersuchungen können nur speziell vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen. Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Aus diesem Grund sind Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe nicht möglich. In diesem Verkehrswertgutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden nicht wertmindernd berücksichtigt, dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingbefall, Pilzbefall, Hausschwamm usw. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge (Pilze, Tiere usw.) und auf gesundheitsschädliche Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschl. einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden. Ausgenommen bei diesem Objekt ist die sichtbare Schimmelleinwirkung, die Wahrscheinlichkeit von Ungeziefer/ Kleintieren und dessen unrat. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf die umfangreichen Mängel - die zum Bauzeitpunkt (um 1971) gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind. Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Dieses Gutachten dient ausschließlich dem Amtsgericht und deren Bietinteressenten. Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen. Das Gutachten ist nicht für weitere Dritte gedacht oder für weitere Verkäufe außerhalb der ZV. Alle gemachten Angaben inkl. Sachwert gelten für den Wertermittlungsstichtag. Das Gutachten gilt ausdrücklich nicht für eine Finanzierung. Weiter gilt es ausdrücklich nicht als Stütze für ein Kreditinstitut zur Vergabe von Darlehen für das hier zu bewertende Objekt. Haftung gegenüber einem Kreditinstitut oder Dritte, die nichts mit der ZV zu tun haben, schließt der Unterzeichner ausdrücklich aus. Eine Vervielfältigung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Amtsgerichts nicht gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Wertermittlungsstichtag: 31.03.2020

Gebäudebeschreibung

Baujahr: um 1971.

Bauweisen und Konstruktionen:

Wohnhaus in Massivbauweise mit Verblendmauerwerk.
Satteldacheindeckung mit Ziegeln.

Ausstattung Wohnhaus:

Türen: Aluminium-Haustür, stark beschädigt, das Glas ist nicht mehr vorhanden, die Tür schließt nicht mehr.

Fenster: Fensterrahmen abgängig, die Verglasung ist überwiegend nicht mehr vorhanden, die Rahmen sind zum Teil stark beschädigt.

Fußböden: Fliesenböden, Teppich oder kein Belag.

Wände und Decken: Tapetenarbeiten komplett zu sanieren, eventuell auch Putzarbeiten.

Sanitäre Einrichtungen: Komplett zu sanieren.

Elektroinstallation: Komplett zu überprüfen.

Heizung: Komplett zu erneuern.

Sonstiges: Wintergarten, keine Genehmigung vorhanden.
Die Fenster sind überwiegend zerstört.

Außenanlagen: Verwildert, PKW-Stellplatz vorhanden.
Einfriedung durch Hecken, Büsche und Maschendrahtzäune.

Baumängel, Bauschäden, Beurteilung

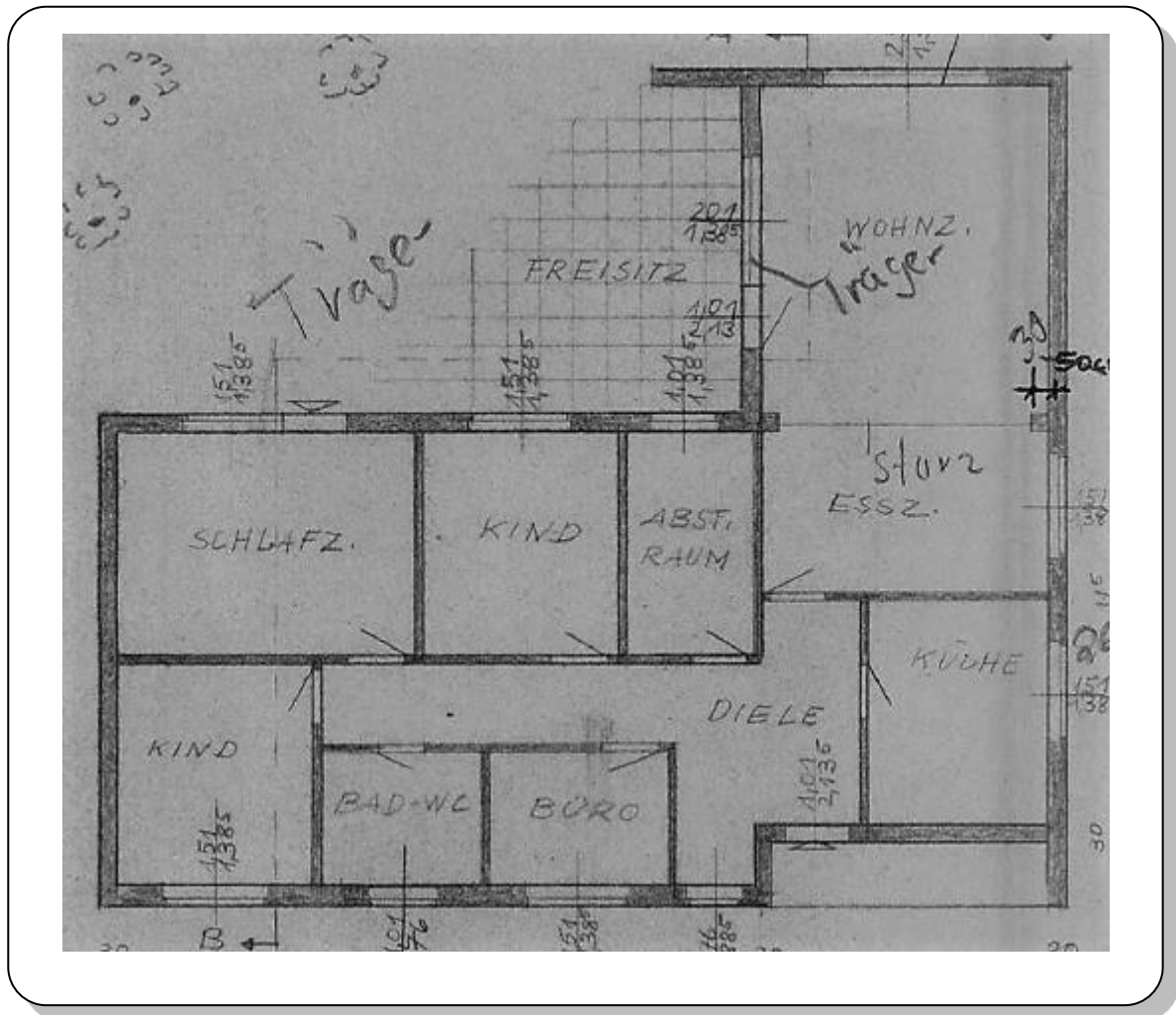
Baumängel und Schäden: Baumängel und Schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig und erkennbar sind. Die Mängelerkennung beschränkt sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugängiger Bauteile sind nicht erfolgt. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Ergebnis über die umfangreichen baulichen Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen konnten nicht durchgeführt werden.

Beurteilung: Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein. Verwendet wurden dem Baujahr entsprechend ortsübliche Baustoffe.
Die Bauweise ist regional üblich.
Die Grundrissanordnung des Gebäudes ist funktional.

Am Wertermittlungsstichtag befindet sich das Objekt in einem stark sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude steht augenscheinlich seit mehreren Jahren leer. Das Objekt ist Straßenseitig kaum zugänglich. Das Grundstück muss vor Neubezug geräumt werden. Das Gebäude und das Grundstück müssen von Unrat befreit werden. Die Außenanlagen sind stark verwildert. Fenster und die Hauseingangstür müssen vor Neubezug erneuert werden, teilweise sind die Verglasungen zerstört. Durch die fehlenden Fenster gibt es in mehreren Räumen erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen. Die Sanitäranlagen müssen vor Neubezug saniert werden. Es sind teilweise keine Boden- und Wandbeläge vorhanden, abgängig oder auch beschädigt. Es wird vom Gutachter empfohlen das Haus bis zum Rohbau zu entkernen, wieder neu zu installieren und nach der Sanierung zu renovieren.

Dem Bauamt des Landkreises Aurich lag zum Wertermittlungsstichtag keine Baugenehmigungen für den Wintergarten vor. Somit findet diese Position keine Berücksichtigung in der Verkehrswertberechnung. In wie weit der Wintergarten genehmigungsfähig ist, bleibt in diesem Verkehrswertgutachten unbehandelt. Die Verglasung des Wintergartens ist überwiegend zerstört.

Grundriss Erdgeschoss



**Die Grundrisszeichnung
kann vom Original
abweichen.**

Ausführliche Lagebeschreibung

Lage:

Ort: Norddeutschland, Bundesland Niedersachsen, Landkreis Aurich, Gemeinde Krummhörn, Ortsteil Pewsum ca. 3.200 Einwohner.

Umgebung: Im Zentrum der Gemeinde Krummhörn finden sich alle wesentlichen Angebote der Wirtschaft zur Versorgung der Region. So bieten neben Apotheke, Ärzten, Anwälten, Architekten, Handwerkern und verschiedensten Gewerbebetrieben auch Tankstellen und einige bekannte Großmärkte ihre Leistungen an. Pewsum wird über die Landesstraßen 2 und 3 erschlossen. Diese verbinden Pewsum und weitere Orte der Gemeinde Krummhörn mit Emden und damit mit der A 31.

Grundstück:

Größe: 5.408 m²

Zuschnitt: Das Grundstück ist nahezu rechteckig. (s. Lageplan)

Bodenverhältnisse: Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung ist. Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren geht der Unterzeichner beim Baugrund davon aus, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist und die Gründung nach der Statischen Berechnung ausgeführt wurde.

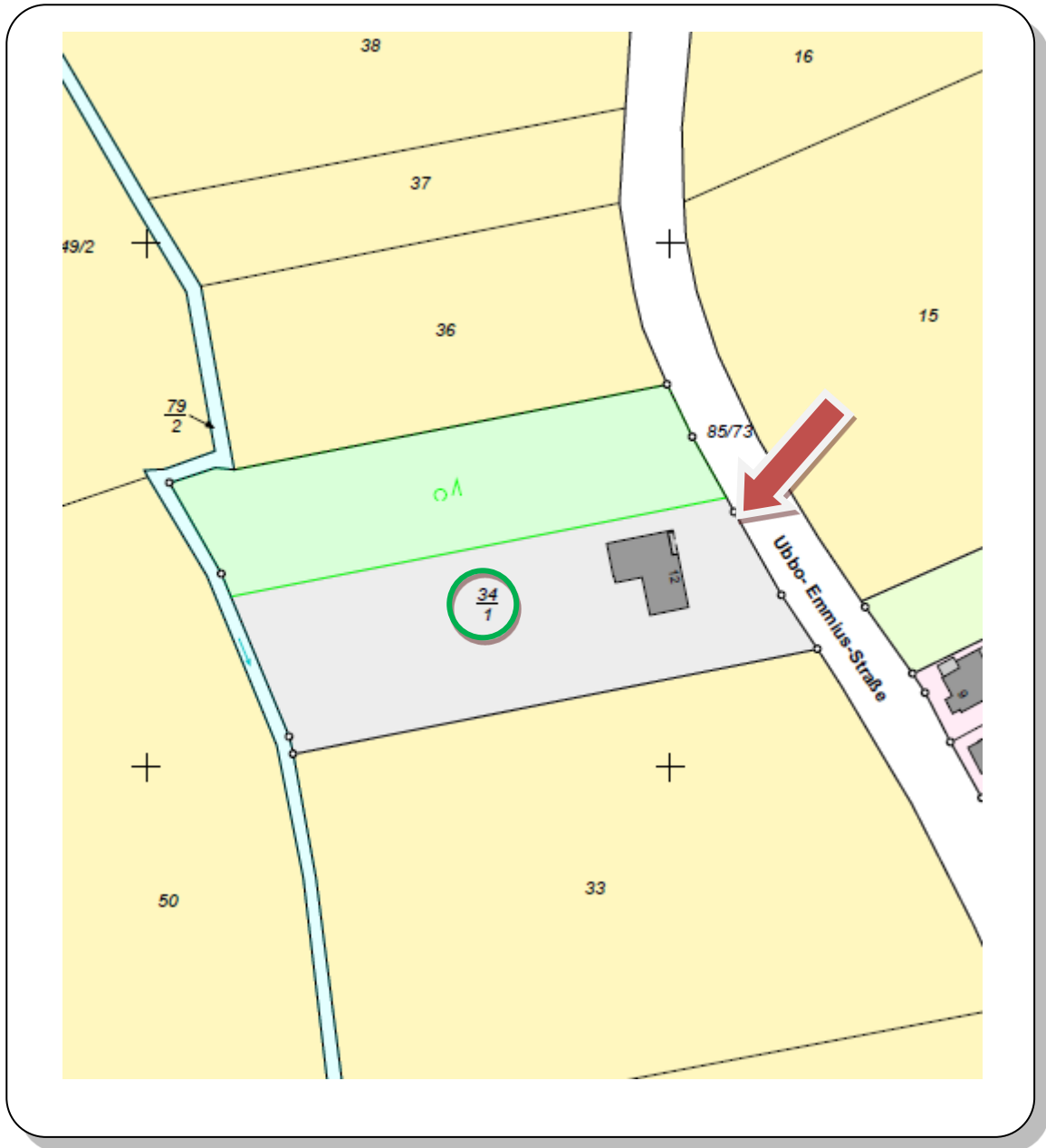
Bau- und Planungsrecht
(Öffentliches Recht):

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des tatsächlich bestehenden Gebäudes durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlage und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt. Es sind Eintragungen im Grundbuch Abt. II vermerkt. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen. Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Privates Recht:

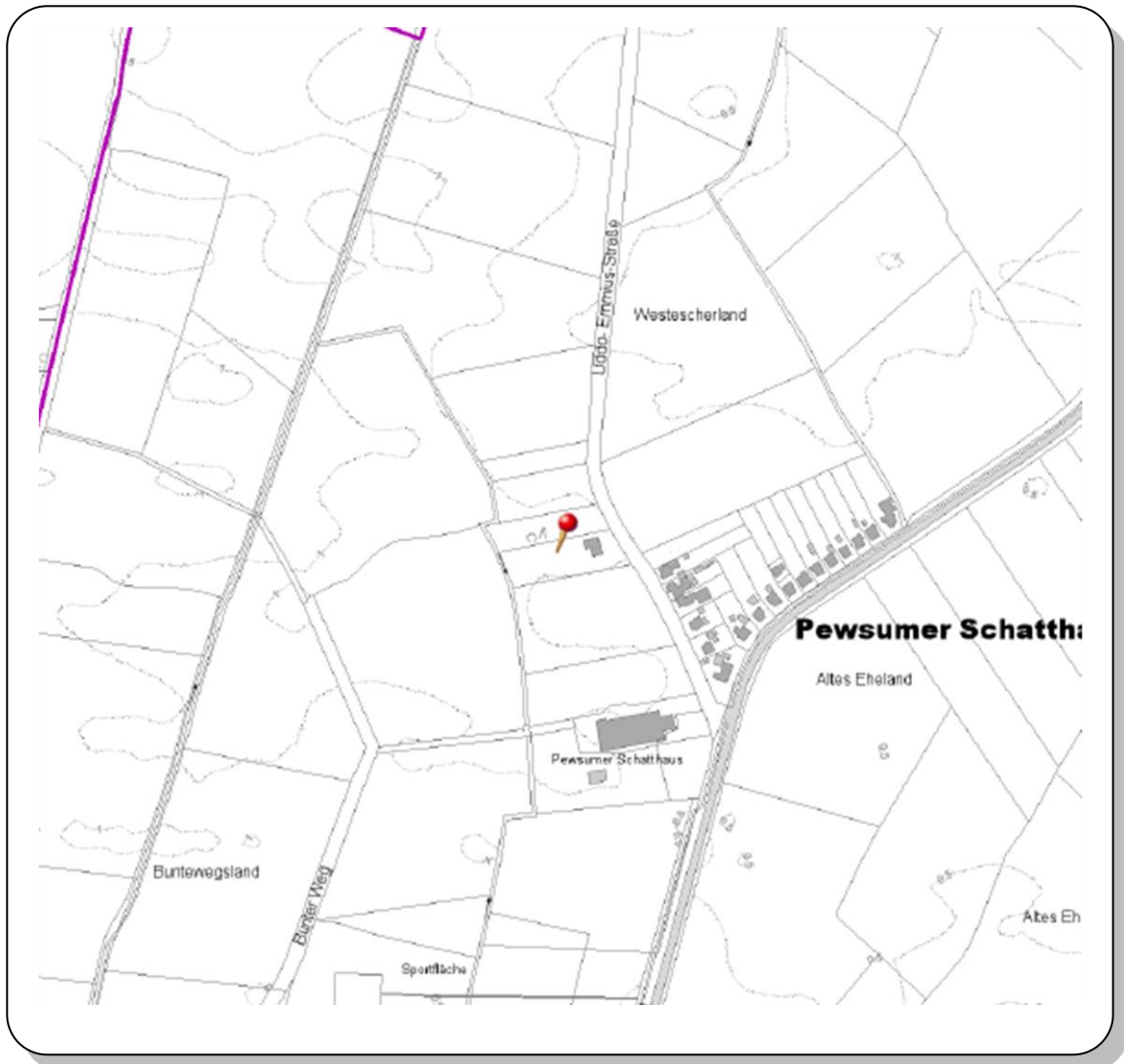
Außenbereich.

Lageplan



Flurstück zum Grundstück.

Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertzone: 02202855**Bodenrichtwert: 22 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragssituation: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Nutzung:

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Ergänzung zur Art der Nutzung: Außenbereich

Grundstücksfläche: 1.200 m²

Umrechnungstabellen:

Umrechnung: 2220UD0100

Sachwertberechnung: Wohnhaus

Daten für Sachwertberechnung:

Hinweis:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen.
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	1.23 Einfamilienhaus freistehend, Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach.
Ausstattung angenommen:	2
NHK gewählt:	1.025,00 Euro/m ²

Umrechnungskoeffizient Lage:

Bundesland: Niedersachsen, Stadt-/Landkreis: Landkreis Aurich (Ländlicher Bereich)
Umrechnungskoeffizient: 1,00

NHK angepasst: 1.025,00 Euro/m² BGF

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
Ausgangswert rd.: 876,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Index zum Stichtag (1. Quartal): 117,2

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1971
Stichtag: 2020
Alter zum Stichtag: 49 Jahre
bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer: Einfach
fiktives Baujahr: 1971
Restnutzungsdauer rechn.: 31 Jahre
Restnutzungsdauer angen.: 31 Jahre
Berechnungsauswahl: linear
Minderung / Alter: 61,3%

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
142	x	1.025,00 Euro/m ²	x	1,172	=	170.584,60 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	170.584,60 Euro
Alterswertminderung (61,3%)	104.568,36 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	66.016,24 Euro

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) insgesamt:	66.016,24 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) gerundet:	66.000,00 Euro

Zusammenstellung der Sachwerte

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus (ohne Bodenwert):	66.000,00 Euro
Bodenwert:	55.900,00 Euro
Summe vorläufiger Sachwert (inkl. Bodenwert):	121.900,00 Euro
Abzügl. Sofortmaßnahmen: -Malerarbeiten -Fenster und Türen, -Bodenbeläge, -Sanitäreinrichtungen -Garten.	-35.500,00 Euro
Summe Sachwert gesamt (incl. Bodenwert)	86.400,00 Euro
Summe Sachwert gesamt (gerundet):	86.000,00 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Sachwert und somit der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Im Sachwert ist der Bodenwert enthalten.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	55.900 Euro
Sachwert unbelastet mit Grundstück, gerundet:	86.000 Euro
Verkehrswert, gerundet:	86.000 Euro

Hinweis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden.

Ort: Hinte, den 15.05.2020

Anlage Bilder Nr. 1 und 2

Bild: 1/5 Ansicht Rückseite.



Bild: 2/5 Ansicht Vorderseite.



Anlage Bilder Nr. 3 und 4

Bild: 3/5 Ansicht Eingangsbereich.



Bild: 4/5 Seitliche Straßenansicht.



Anlage Bild Nr. 5

Bild: 5/5 Flur von außen fotografiert.

