



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden

# Gutachten über den Verkehrswert



**Objekt: Stadt Nienburg (Weser), Zur Alten Mühle 7**



**Niedersachsen**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des  
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg  
Telefon: 05021-808-154 Fax: 05021-808-156  
E-Mail: [gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de)

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Nienburg (Weser)	
Straße, Hausnummer:	Zur Alten Mühle 7	
Grundbuchbezirk:	Erichshagen	
Grundbuchblatt:	1135	Laufende Nummer: 2
Gemarkung:	Erichshagen	
Flur:	2	
Flurstück:	313	
Fläche:	975 m <sup>2</sup>	
Eigentümer:	xxx	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.06.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**195.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Nebengebäude	20
2.6.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>23</b>
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Vergleichswerte	26
3.3.2	Bodenrichtwerte	26
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	29
3.3.4	Gesamtbodenwert	29
3.4	Vergleichswertverfahren	29
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	30
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	33
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.4.4	Vergleichswert	34
3.5	Sachwertverfahren	35
3.5.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	35
3.5.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	37
3.5.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	38
3.5.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	38
3.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
3.5.6	Sachwert des Grundstücks	41
3.6	Verkehrswert	42
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>44</b>
	Merkblatt Gutachterausschuss	44

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 44 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Nienburg/Weser, Nienburg (Weser)

Auftragseingang: 08.11.2024

Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 5 K 12/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Besonderheiten: keine

Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 04.06.2025

**Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Trotz schriftlicher Terminankündigung waren weder der Eigentümer noch ein Vertreter vor Ort.**

Weitere Teilnehmer:

### 1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Eine Vermietung ist nicht bekannt geworden.

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.

c) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Kann wegen fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Kann wegen fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

f) ob ein Energieausweis vorliegt:

Ein Energieausweis ist nicht bekannt geworden.

g) ob Altlasten bekannt sind:

Altlasten sind nicht bekannt geworden.

### **1.3 Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 04.06.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **1.4 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.06.2025).

### **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

### **1.6 Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes von außen

**1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagermerkmale

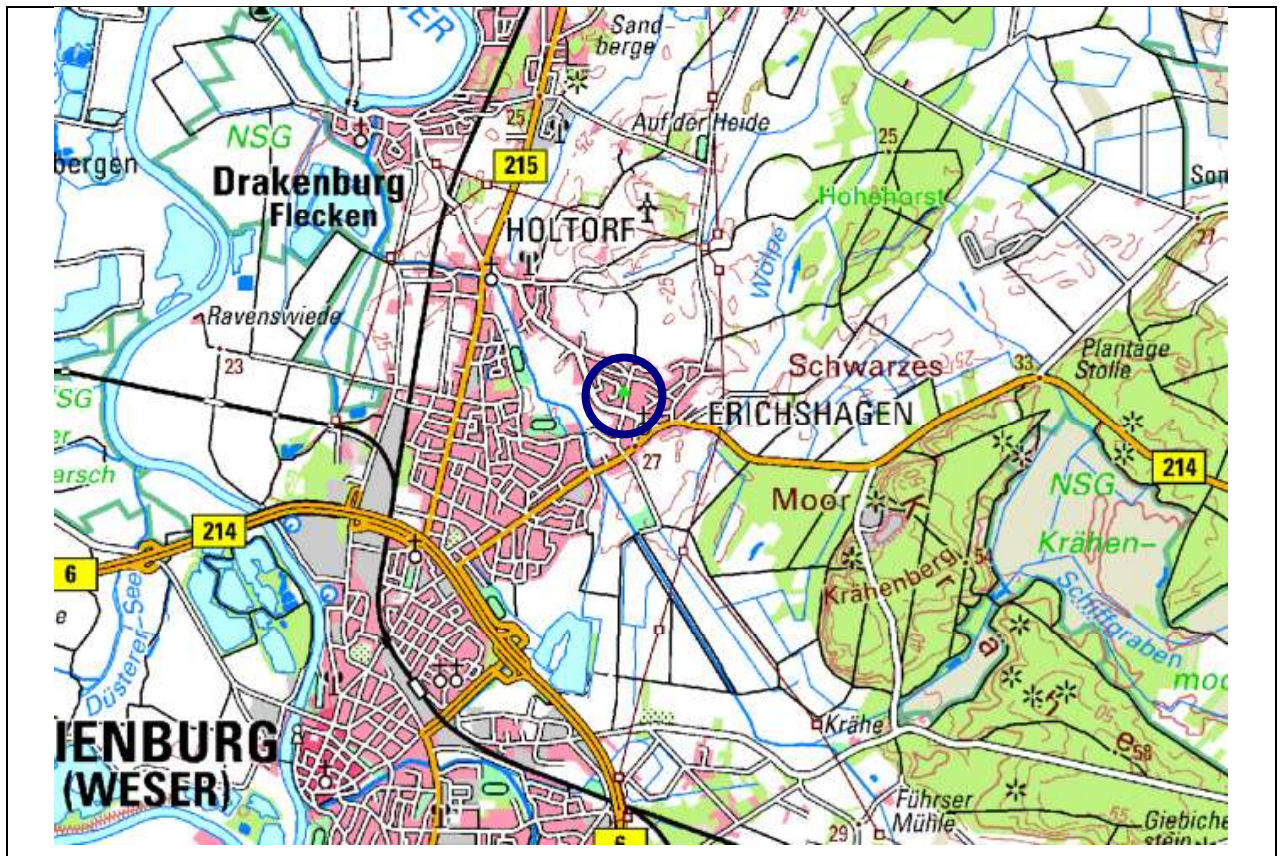
Das zu bewertende Grundstück liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Nienburg/Weser im Stadtteil Erichshagen.

Erichshagen ist ein Stadtteil der Kreisstadt Nienburg/Weser im Landkreis Nienburg/Weser. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 4,5 km nordwestlich des Stadtzentrums. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen 6 (Bremen-Hannover), 214 (Lingen-Braunschweig) und 215 (Rotenburg (Wümme)-Nienburg/Weser). Der Bahnhof Nienburg/Weser an der Bahnstrecke Bremen-Hannover liegt 3,5 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Schwarmstedt“ an der A 7 beträgt die Entfernung etwa 33 km.

Die Stadt Nienburg/Weser ist Kreisstadt und Mittelzentrum des Landkreises Nienburg/Weser und hat rund 31.550 Einwohner (Stand 31.Dez. 2018). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schulen, Kindergärten, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie Hallenbäder und ein Krankenhaus sind in Nienburg/Weser vorhanden.

### Übersichtskarten





Quelle: Auszüge aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

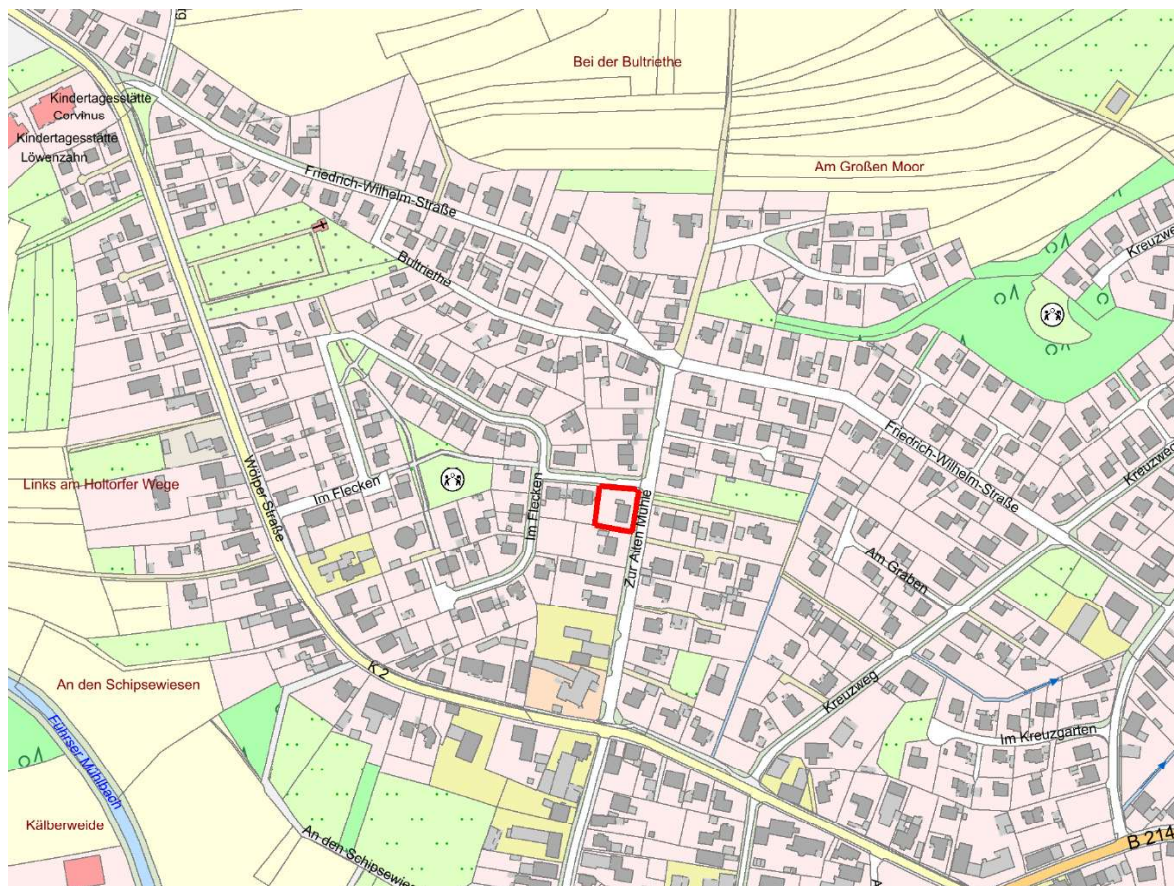
© 2025  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausgrundstücken.

Die Bundesstraße verläuft südöstlich in rund 400 m Entfernung. In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein Bäcker. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN



## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

Das Gebäude ist dem äußeren Anschein nach bewohnt.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Zur Alten Mühle“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert. Das Grundstück liegt in einer Ecklage. Es liegt zusätzlich an der Straße „Im Flecken“.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Nienburg (Weser) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

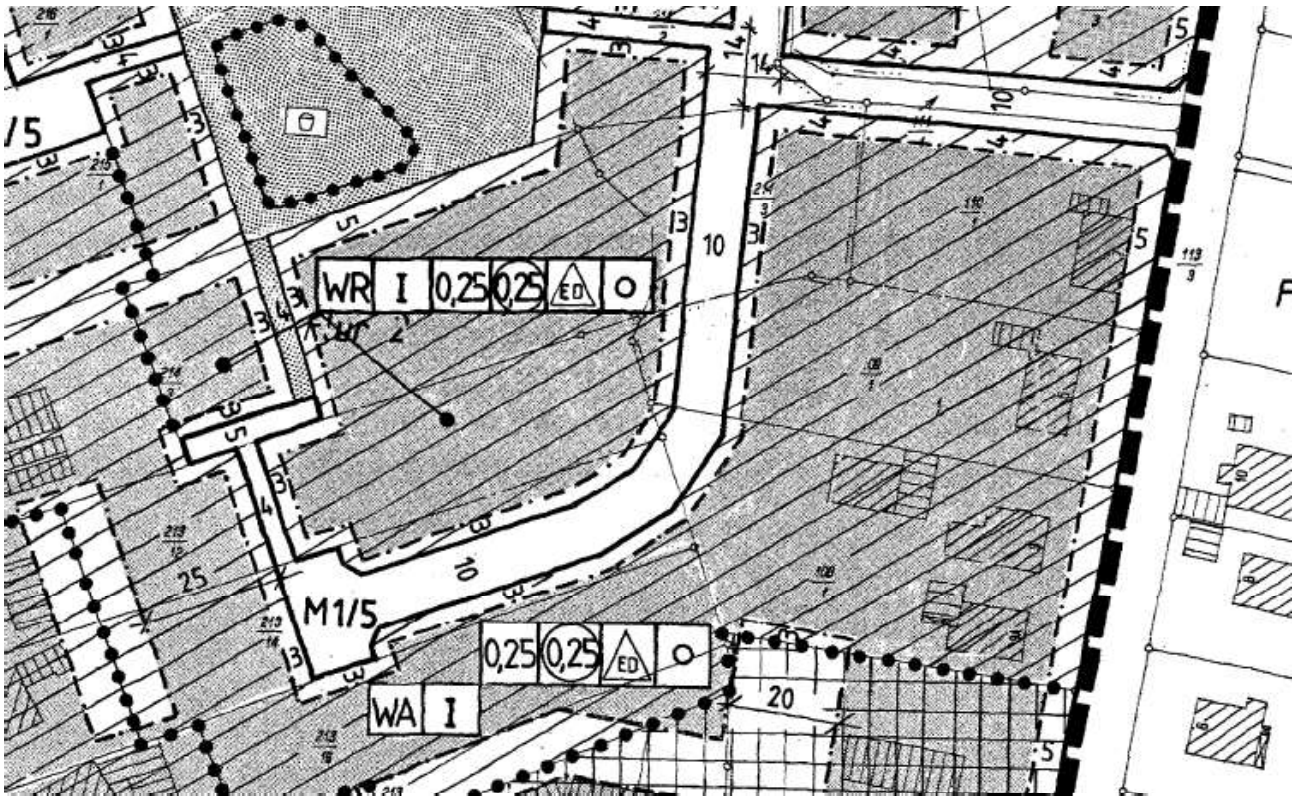
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 108 „Wölper Straße/Zur Alten Mühle“ der Stadt Nienburg (Weser) vor, der am 05.07.2000 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,25                      Geschossflächenzahl (GFZ): 0,25

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.



### 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

#### Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersterer im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nienburg (Weser), Grundbuchamt vom 11.11.2024 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Das Wohnungerecht ist nicht mehr von Bedeutung, da eine Nachfrage bei der Stadt Nienburg ergab, dass die Berechtigte 2023 verstorben ist.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

### Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Eine Vermietung des Objekts ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden. Bei der Besichtigung von außen wurden am Briefkasten und an der Klingel Schilder mit dem Namen xxx vorgefunden.

### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Stadt Nienburg (Weser) bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,9 % auf rd. 31.720 Einwohner zu erwarten. Nach der Prognose ist bis 2025 ein Anstieg zu erwarten und danach fällt die Einwohnerzahl wieder leicht. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 31.570 Einwohner am 31.12.2021 auf 32.126 Einwohner am 31.12.2022 gestiegen.

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

## 2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## 2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

## 2.6 Bauliche Anlagen

**Die örtliche Besichtigung erfolgte nur von außen. Die Angaben der Gebäudebeschreibung der von außen nicht sichtbaren Bauteilen, wurden den Bauakten entnommen bzw. baujahrtypisch zugeordnet (Annahmen).** Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Bauausführung den maßgeblichen Rechtsvorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung entspricht und in den Grundzügen genehmigungsfähig ist.

### 2.6.1 Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: voll unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	1977
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

---

<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	377 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	95 m <sup>2</sup> im EG laut Bauakte
	Nutzfläche:	überschlägig 95 m <sup>2</sup> Keller
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Keller: Kalksandsteinmauerwerk, Geschosse: Verblender, Luftschicht, Porenbetonmauerwerk
Dach:	Walmdach, 26°, Frankfurter Pfanne
Außentüren:	massive Holztür, Nebenelement aus Glasbausteinen
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, zwei erneuerte Fenster mit Kunststoffrahmen und Zweifachisolierverglasung aus 2016
Innenwände:	massiv
Innentüren:	keine Angabe
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Keller, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Geschosstreppen:	keine Angabe
Fußboden, Fußbodenbelag:	keine Angabe
Sanitäreinrichtungen:	ein Bad und ein Gäste-WC
Heizung:	im Baujahr: Ölheizung, Öltanks im Keller, Ölfüllstutzen vorhanden
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	Eingangspodest vor der Haustür mit drei Stufen, Waschbetonplatten

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	fehlende Unterhaltung der Holzfenster, sonst von außen nicht zu beurteilen
Einstufung des Zustandes:	von außen befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
----------	--

Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,2** zuzuordnen.

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Bauweise und Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung, Fenster etc. als für das Baujahr durchschnittlich, heute jedoch nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	48 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 22 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

#### Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Im vorliegenden Fall entspricht das (wertrelevante) Baujahr dem tatsächlichen Baujahr, da kaum Modernisierungen vorgenommen wurden.

Fotos (aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



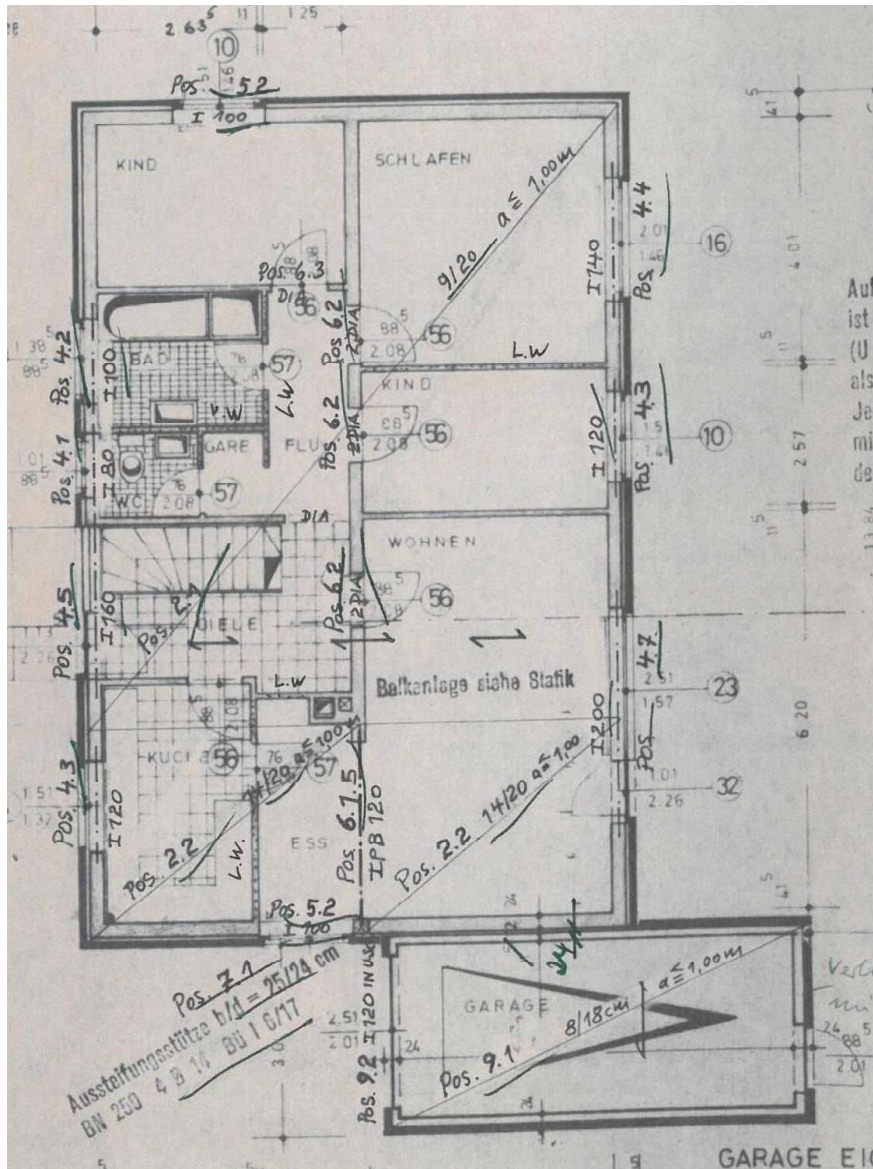
Haustür



erneuertes Fenster



Erdgeschoss



## 2.6.2 Nebengebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Garage

**Baujahr(e):** 1977

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

**Größe:** Bruttogrundfläche: 23 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 18 m<sup>2</sup> laut Bauakte

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Verblender

Dach: Flachdach

Außentore/-türen: Stahlschwingtor, Metalltür

Fenster: keine Fenster

Fußboden, Fußbodenbelag: keine Angabe

Technische Ausstattung: keine Angabe

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: von außen nicht erkennbar

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Garagen wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 3:	Fertigaragen
Stufe 4:	Garagen in Massivbauweise
Stufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach wird die Ausstattung in die **Standardstufe 4** eingestuft.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 48 Jahre  
Modernisierungen:  
(gem. Anlage 2 ImmoWertV): keine  
nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 12 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos (aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Süden

### 2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege, Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Waschbetonplatten
<u>Einfriedung:</u>	Jägerzaun zur Straße, Maschendrahtzaun
<u>Gartenanlage:</u>	sehr einfach

#### Fotos

(aufgenommen am 04.06.2025)



Straßenseite „Zur Alten Mühle“



Terrasse



Garten



Garten