



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Hoya, Hasseler Steinweg 38



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

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 Hoya	
Straße, Hausnummer:	Hasseler Steinweg 38	
Grundbuchbezirk:	Hoya	
Grundbuchblatt:	1741	Laufende Nummer: 5
Gemarkung:	Hoya	
Flur:	5	
Flurstück:	7/1	
Fläche:	2.239 m ²	
Eigentümer:	XXXX	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 07.04.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.04.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

150.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
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
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
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	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Nebengebäude	24
2.6.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	27
3.1	Grundlagen	27
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	27
3.1.2	Kaufpreissammlung	27
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	27
3.1.4	Literatur	27
3.2	Wertermittlungsverfahren	28
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	28
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3	Bodenwert	29
3.3.1	Vergleichswerte	30
3.3.2	Bodenrichtwerte	30
3.3.3	Bodenwert der sonstigen Teilfläche	32
3.3.4	Gesamtbodenwert	32
3.4	Vergleichswertverfahren	33
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	34
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	36
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.4	Vergleichswert	37
3.5	Sachwertverfahren	38
3.5.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	38
3.5.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	40
3.5.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	41
3.5.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	41
3.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
3.5.6	Sachwert des Grundstücks	44
3.6	Verkehrswert	45
	Anlagen zum Gutachten	47
	Merkblatt Gutachterausschuss	47

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 47 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nienburg/Weser, Nienburg/Weser
Auftragseingang:	05.11.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 5 K 13/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	Ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am:	03.02.2025
Weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	07.04.2025
Weitere Teilnehmer:	XXX

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Eine Wohnung ist an XXX vermietet. Sonst wird das Objekt eigengenutzt.
- 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:
Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- 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 07.04.2025.

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 (07.04.2025).

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.

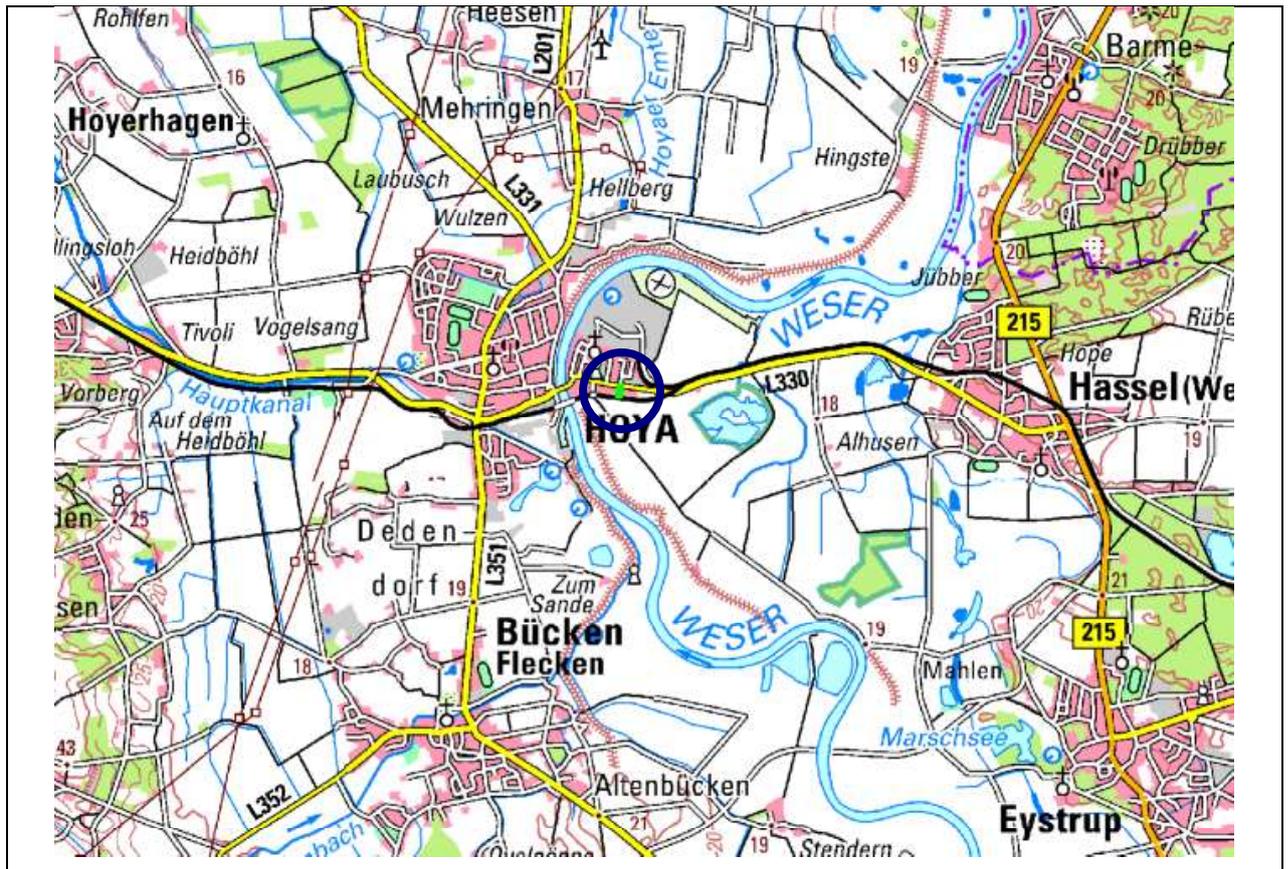
1.6 Unterlagen

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
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

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.



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

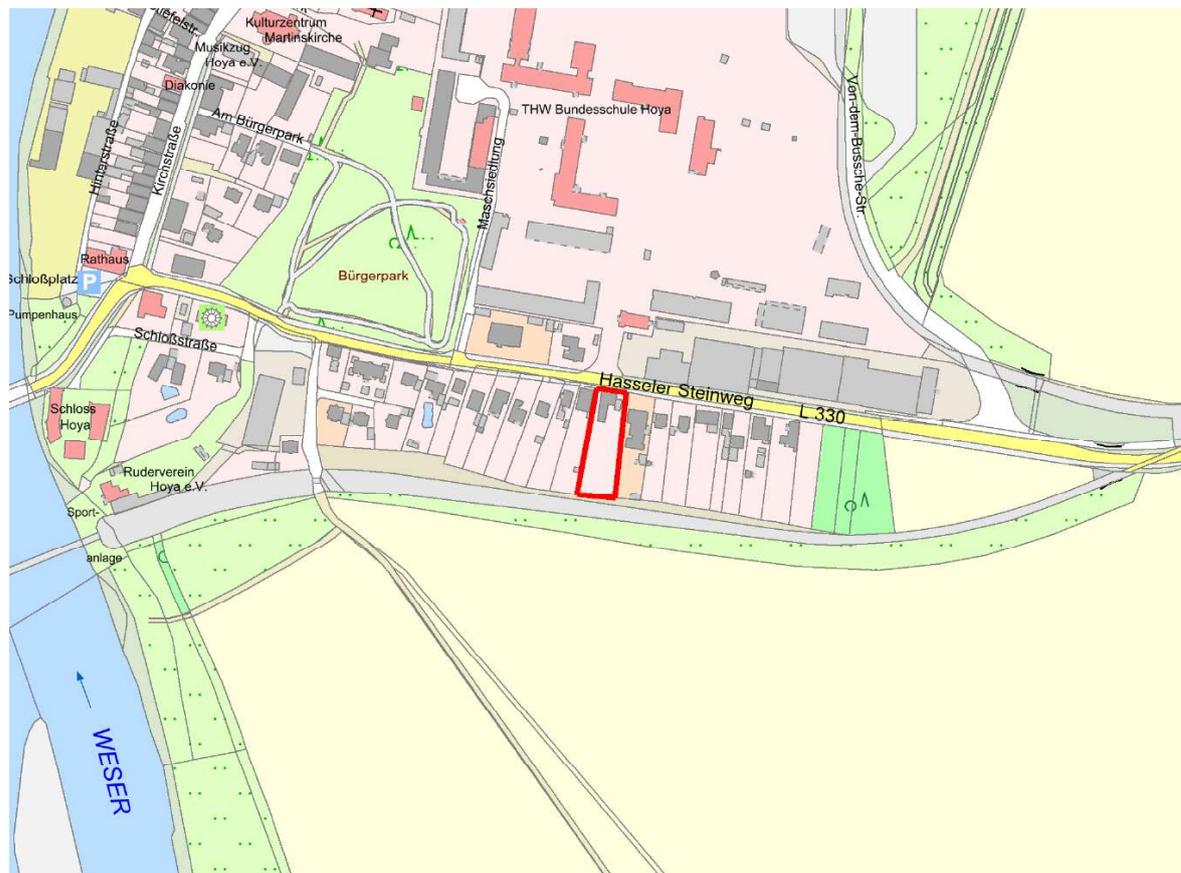
© 2025  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von Einfamilienhausgrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken sowie die rückwärtig angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Grundstück liegt an der L 330. Rückwärtig grenzt die Trasse der Kleinbahn Hoya-Hassel an, dahinter befindet sich ein Deich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und ein Schulungszentrum des THW. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage an einer vielbefahrenen Landesstraße nahe dem Ortsausgang.

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

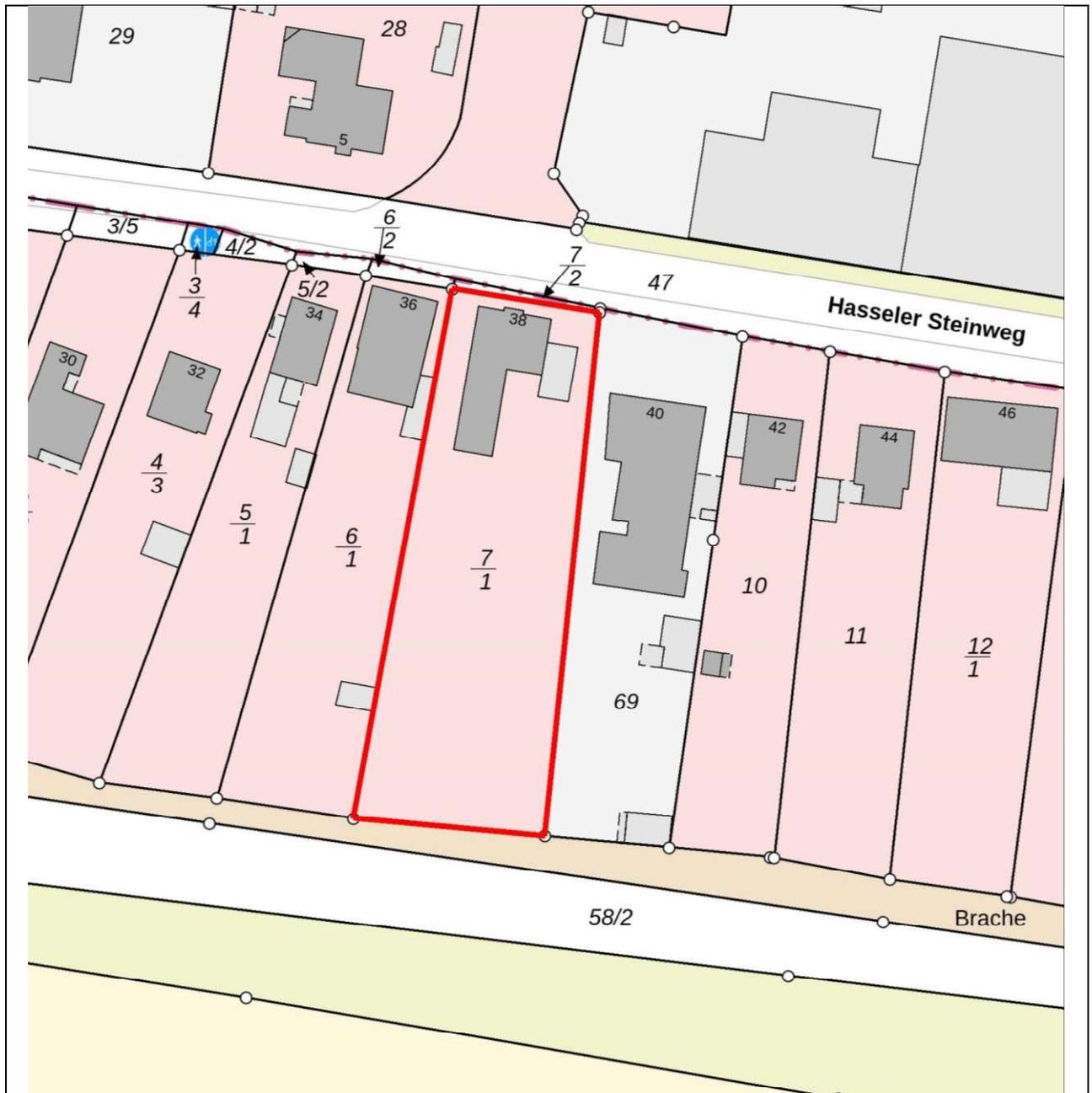
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 2.239 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 27 m (Grundstücksbreite) x 84 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

Das Gebäude ist bewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Hasseler Steinweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

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 Hoya liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Bauakte liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn 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.

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.

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, Grundbuchamt vom 05.11.2024 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Nienburg geführt. Laut Auskunft des Landkreises liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast vor.

Es handelt sich um Baulasten mit folgendem Inhalt:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 6/1 und 7/1 der Flur 5 der Gemarkung Hoya sind verpflichtet, die o.g. Grundstücke nur als ein Baugrundstück anzusehen mit der Folge, daß alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten müssen, als wären diese Grundstücke nur ein Grundstück.

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 6/1, 7/1 u. 5/1 der Flur 5 der Gemarkung Hoya sind verpflichtet, die o.g. Grundstücke nur als ein Baugrundstück anzusehen mit der Folge, daß alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten müssen, als wären diese Grundstücke nur ein Grundstück.

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Eine Wohnung im Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Diese Wohnung ist für 200 € monatliche Nettokaltmiete an ●●●●●●●●●● vermietet. Bei der Miete ist berücksichtigt, dass zwei Zimmer im Obergeschoss, die nicht vermietet sind durch die Heizung der Mieterin mitbeheizt werden.

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 ist für die Gemeinde Stadt Hoya bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % auf rd. 16.200 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 16.908 Einwohner am 31.12.2021 auf 17.260 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 Innenbereich“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt, Bauakten konnten nur über den Bau der Garage zur Verfügung gestellt werden. 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 Gebäude aufgrund ihres Alters Bestandsschutz genießen und damit als baurechtlich zulässig gelten, auch wenn Teile der Bauausführung heutigen Bauvorschriften nicht genügen.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohnhaus, ehemals Wohnhaus mit Stallanbau (heute Hinterhaus)
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau: im Vorderhaus: Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss, im Hinterhaus: kein Obergeschoss, dafür ausgebautes Dachgeschoss
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1900, ca. 1934 Aufstockung, ca. 1980/82 Anbau Abstellräume mit Dachterrasse
	Baugenehmigungen: in der zur Verfügung gestellten Bauakte ist nur eine Genehmigung für den Anbau mit Dachterrasse und die Garage vorhanden. Im Rahmen dieser Genehmigungen ist das gesamte Gebäude zeichnerisch dargestellt. Der Gutachterausschuss geht daher von einem genehmigten Gebäude aus.
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 518 m ²
	Wohnfläche: 122 m ² Wohnung 1 77 m ² Wohnung 2 <u>87 m² Wohnung 3</u> 286 m ² insgesamt
	Nutzfläche: 30 m ² Keller
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller: zwei Kellerräume unter dem Vorderhaus, ehemaliger Kohlenkeller (Kriechkeller) unter dem hinteren Gebäudeteil nicht mehr zugänglich
<u>Einstufung/Besonderheiten:</u>	genutzt als drei Wohneinheiten: Wohnung im Vorderhaus im EG und OG, Wohnung im Hinterhaus im EG und DG, Mietwohnung im DG bzw. OG mit eigenem Seiteneingang; Wohnung im Hinterhaus kein komplett getrennter Wohnbereich, die Tür zum Wohnzimmer der Mietwohnung hat nur eine Durchgangshöhe von 1,7 m,

 Mengenerfassungssystem für Gas in Teilen nicht zeitgemäß
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendmauerwerk mit Verzierungen, Sockel teilw. mit Putz, Fensterfaschen
Dach:	Walmdach, Tonziegel, im hinteren Bereich ca. 1982 erneuert, Erker
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung; Eingang zur Mietwohnung: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung; Nebeneingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, verschiedene Baujahre
Innenwände:	massiv
Innentüren:	Holztüren
Geschossdecken:	Kappendecke mit Stahlträgern über dem Keller, sonst Holzbalkendecken, teilw. unterseitig mit Holzkassetten
Geschosstreppen:	massive Treppe in den Keller, geschlossene Holzterrasse zum OG im Vorderhaus, geschlossene Holzterrasse zur Mietwohnung, offene Holzterrasse im Wohnbereich des Hinterhauses, Einschubterrasse zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Holzfußböden; Bodenfliesen, Parkett, Teppichboden, PVC-Belag
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Waschbecken und WC; Bad im EG: Dusche, Waschbecken und WC; Bad im DG: Wanne, Waschbecken und WC
Heizung:	Etagenheizung in EG und DG: im EG Gasetagenheizung mit Warmwasserspeicher von ca. 2017/18, im DG Gasbrennwertanlage von ca. 2019, Warmwasser in der Mietwohnung im DG/OG über elektrischen Durchlauferhitzer, Flachheizkörper, Rippenheizkörper, Wohnbereich im hinteren Haus nur durch einen Kachelofen beheizt, der Kachelofen hat laut Eigentümer keine Betriebsgenehmigung mehr
Technische Ausstattung:	jeweils baujahrstypische Ausstattung, Anschluss für Kabelfernsehen
Besondere Bauteile:	überdachte Terrasse zwischen Garage und Wohnhaus: drei Seiten von Mauer umgeben, nach Süden offen, Betonsteinpflaster, Holzkonstruktion, Glaselemente als Dach, Bauj. 2018/19 nach Aussage des Eigentümers; Balkon: ca. 12 m ² , Metallgeländer vom DG des Hinterhauses zugänglich

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Nachholbedarf an Bauunterhaltung, u.a.:

massiver mikrobiologischer Befall, Spitzbodenbereich mit Schädlingsbefall, Risse in der Fassade und in Decken, eine Außenwand im OG mit Feuchtigkeitsspuren, Durchlauferhitzer Mietwohnung defekt, Im letzten Winter hat laut Eigentümer Wasser im Keller gestanden, Verfugung teilw. schadhaft, Abplatzungen an Sockelputz, oberste Geschossdecke nicht ausreichend gedämmt, thermische Hülle genügt nicht heutigen Anforderungen

Einstufung des Zustandes: in Teilen unterschiedlich, insgesamt ausreichend

Wirtschaftliche Beurteilung: sind drei Wohneinheiten vorhanden, allerdings ist im EG keine komplette Trennung der Wohnbereiche gegeben; Grundriss mit gefangenen Räumen, unterschiedliche Fußbodenhöhen mit der 1,7 m hohen Tür im DG und die teilw. nicht zeitgemäße Mengenerfassung des Energieverbrauchs für unterschiedliche Wohnungen

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 **2,3** zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

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.

Die energetische Qualität ist unzureichend.

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:	über 70 Jahre
Modernisierungen:	Heizung, Bäder, Innenausbau
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer: 13 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

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 13 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1968.

Fotos (aufgenommen am 03.02.2025)



Ansicht von der Straße



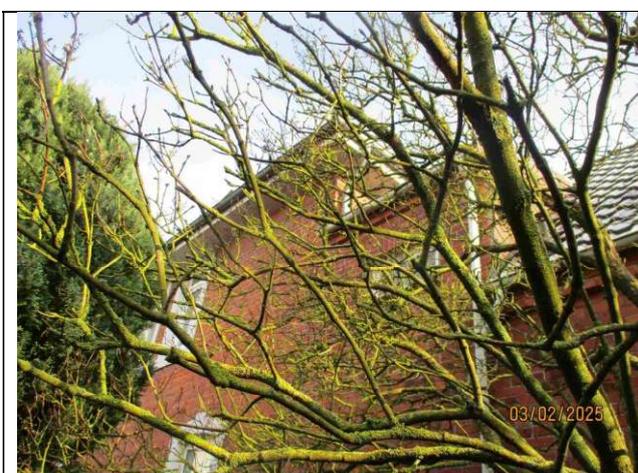
Ansicht vom Garten



Ansicht von Osten (Hinterhaus)



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Terrasse



Heizung EG



Wohnzimmer EG Vorderhaus



Dachgeschoss Vorderhaus



Treppe Vorderhaus



Kellerraum



Bad im EG



Zimmer im EG



Kachelofen



Treppe im Hinterhaus



Bad im EG (Hinterhaus)



Balkon



Zimmer im DG



Bad Mietwohnung



Tür zum Wohnzimmer der Mietwohnung



Heizung Mietwohnung

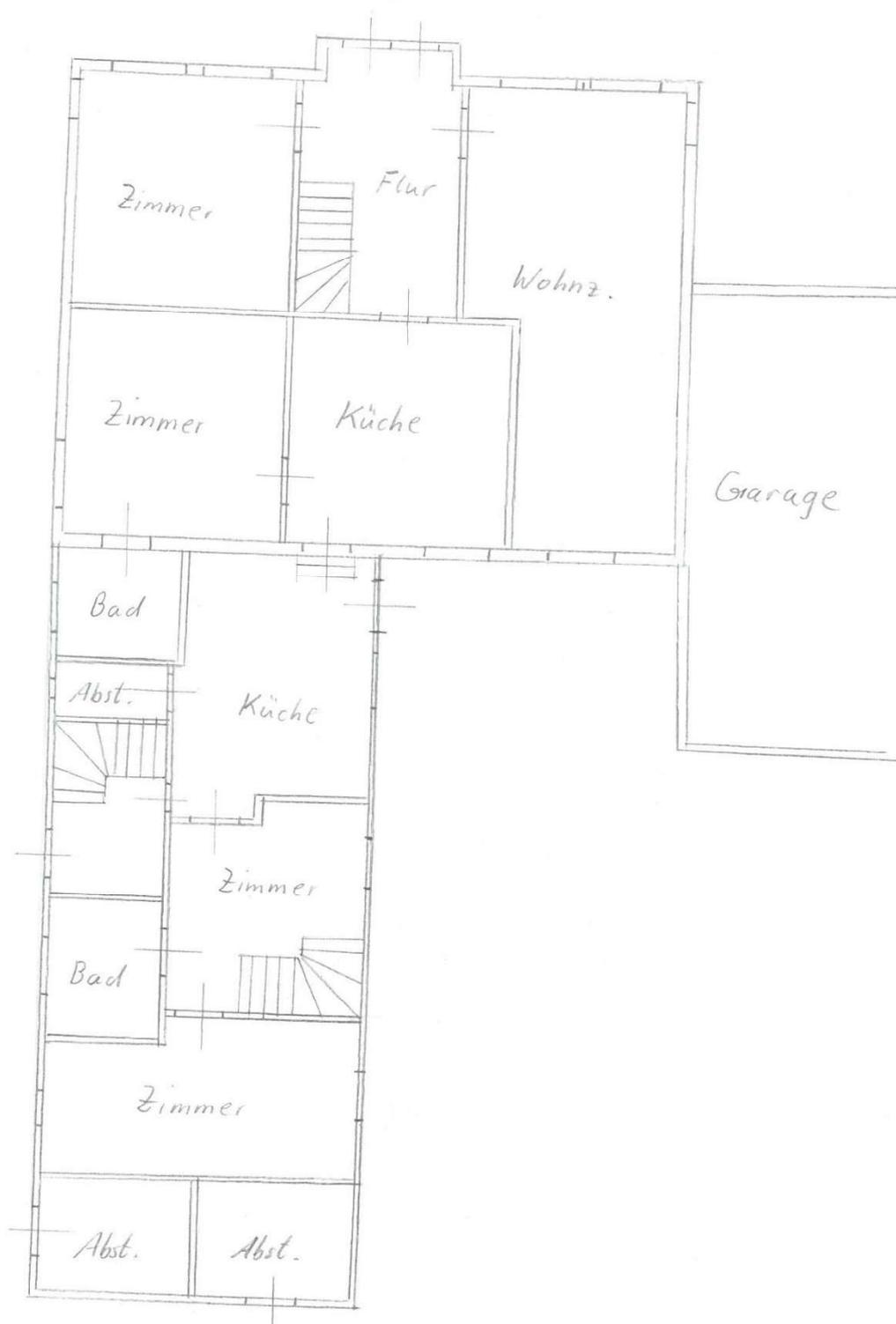


Küche Mietwohnung

Grundrisse

Quelle: Erstellt von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Erdgeschoss



Dachgeschoss

