

---

# AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Wildeshausen
Straße, Hausnummer:	Zeppelinstraße 5
Bebauung:	Wohngebäude mit Garage
Gemarkung:	Wildeshausen
Flur:	35
Flurstück(e):	375/48
Gesamtfläche:	1.000 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Wildeshausen
Grundbuchblatt:	9670, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 24.08.2022 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.08.2022 mit

**315.000 €**

ermittelt.

## 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 **Bauland für Wohnen**.

## 2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung stichtagsbezogen ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Eigentümers, der Bauunterlagen 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 nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

### 2.6.1 Hauptgebäude

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in konventioneller Bauweise	
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss	
Unterkellerung:	teilweise unterkellert	
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut	
Baujahre:	1953 gemäß Bauakte 1975 Wohnhausaufstockung gemäß Bauakte	

#### Größe:

Bruttogrundfläche:	351 m <sup>2</sup>	laut Bauakte
Wohnfläche:	241 m <sup>2</sup>	laut Bauakte mit ergänzendem Aufmaß

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellräume und Heizungsraum
Erdgeschoss (EG):	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellraum und Flur
Dachgeschoss (DG):	Zimmer, Küche, Bad, Flur und nicht ausgebauter Bodenraum
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht zeitgemäß.
Besonderheiten:	Das ursprüngliche Gebäude aus den 50er Jahren wurde 1975 aufgestockt. Die Raumaufteilung des Erdgeschosses ist baujahrstypisch kleinräumig. Der zu Wohnzwecken ausgebauter Stallbereich weist Höhenunterschiede auf. Ebenfalls befinden sich die Sanitärräume im ehemaligen Stall.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zweischaliges Mauerwerk mit Putz, tlw. mit gelben Reimchen verkleidet</li> </ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ massives Mauerwerk</li> <li>▪ Leichtbauwände</li> </ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Satteldach mit Betondachsteinen im Bereich des Wohnhauses</li> <li>▪ Satteldach mit Tondachziegeln</li> <li>▪ gedämmte Zwischendecke</li> <li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li> </ul>
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)</li> <li>▪ Kunststofftür</li> </ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2017</li> <li>▪ überwiegend Rollläden</li> <li>▪ Dachflächenfenster</li> <li>▪ Glasbausteine im Treppenhaus</li> </ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kappendecke über dem Keller</li> <li>▪ Stahlbeton über dem Erdgeschoss und Obergeschoss</li> <li>▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss</li> <li>▪ Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss im ehem. Stall</li> </ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ offene Holztreppe zum Kellergeschoss</li> <li>▪ geschlossene Holztreppe ohne Belag zum Obergeschoss</li> <li>▪ offene Holztreppe zum Dachgeschoss</li> <li>▪ Einschubtreppe zum Spitzboden</li> <li>▪ Kelleraußentreppe aus Klinkern</li> </ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend Tapete und Putz</li> </ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend Laminat und Fliesen</li> </ul>

- 
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Innenwandflächen:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend Tapete und Putz</li> <li>▪ Fliesen in den Sanitärräumen</li> <li>▪ Fliesenspiegel in den Küchen</li> </ul>   |
| Innentüren:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Holztüren in Holz- und Stahlzargen</li> </ul>  |
| Sanitäreinrichtungen:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toilettenraum im EG mit WC</li> <li>▪ Bad im EG mit Badewanne und Waschbecken</li> <li>▪ Bad im OG mit Dusche, Waschbecken und WC</li> <li>▪ Toilettenraum im DG mit WC und Waschbecken</li> </ul> |
| Heizung:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2012</li> <li>▪ Flachheizkörper vereinzelt in Heizkörpernischen</li> </ul>                          |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ baujahrstypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li> <li>▪ zeitgemäße Sicherung</li> </ul>  |
| Besondere Bauteile:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingangspodest</li> <li>▪ Kelleraußentreppe</li> </ul>   |

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Baumängel / Bauschäden:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tlw. schadhafte Fliesen</li> <li>▪ tlw. schadhafte Deckenbeläge (behobener Wasserschaden)</li> <li>▪ tlw. schadhafte Holzanstriche</li> <li>▪ tlw. schadhafte Zimmertüren</li> </ul> |
| Einstufung des Zustandes: | dem Alter entsprechend mit Modernisierungsstau außer bei den Fenstern und der Heizung   |

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: | insgesamt nicht zeitgemäße und <b>sehr einfache</b> Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre), |
| Stufe 2: | teilweise nicht zeitgemäße und <b>einfache</b> Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),      |
| Stufe 3: | zeitgemäße und <b>mittlere</b> 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

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

#### 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:	69 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Heizung ca.2012 überwiegender Austausch der Fenster ca. 2017
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	13 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu  $2022 - 70 + 13 = 1965$ .

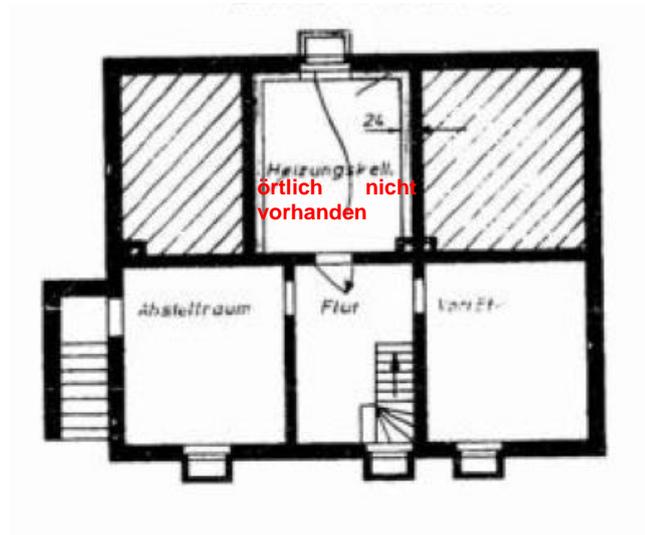
Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Grundrisse

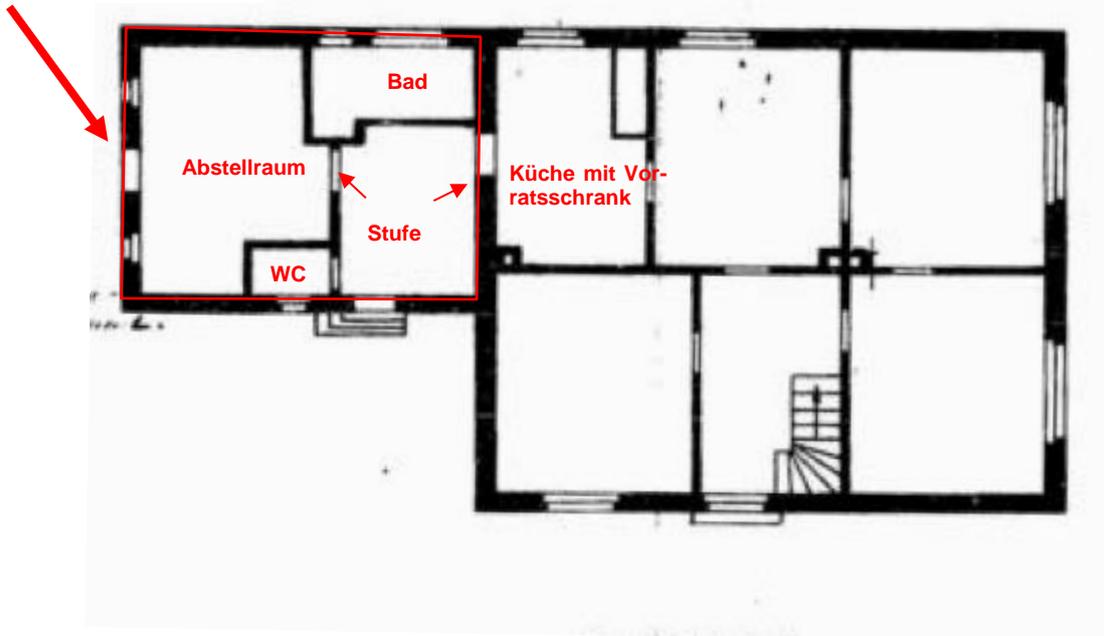
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Kellergeschoss

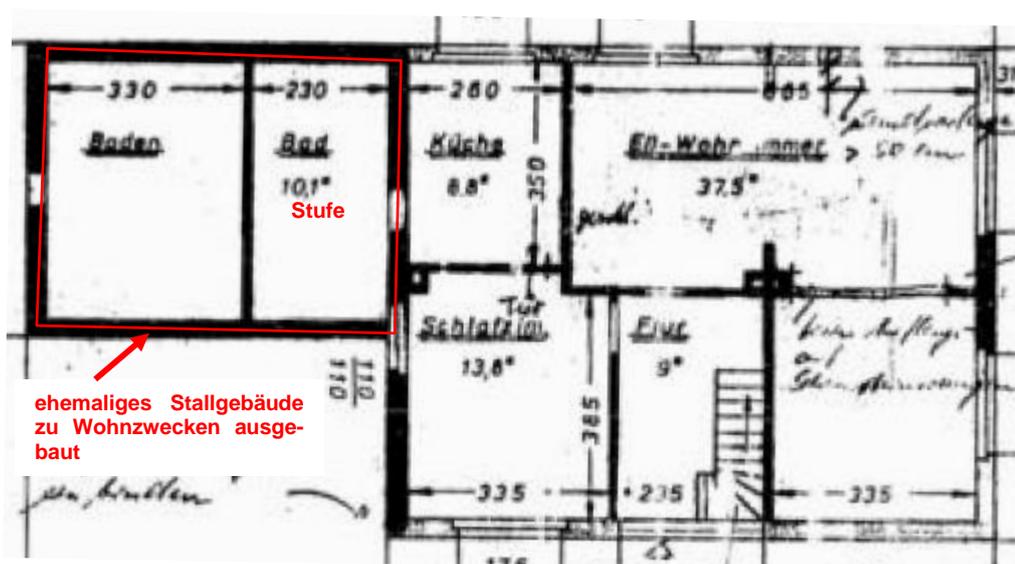


.....  
Erdgeschoss

ehemaliges Stallgebäude  
zu Wohnzwecken ausge-  
baut



## Obergeschoss

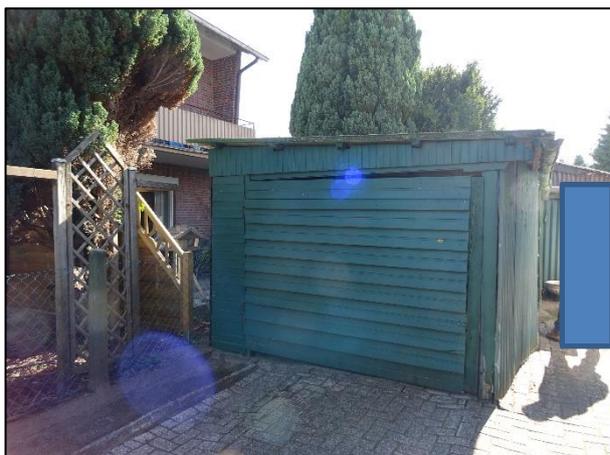


Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Es sind zwei Wohnräume und ein Sanitärraum mit WC und Waschbecken vorhanden.

### 2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, Fußwege und der Stellplätze mit Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten und Betonplatten
Einfriedung:	übliche Einfriedung tlw. mit Maschendrahtzaun und straßenseitig mit kleinem Mauerzaun
Gartenanlage:	Ziergarten mit Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	einfache Garage mit Schuppen in Holzbauweise, Eindeckung mit älteren Wellfaserzementplatten, massiver Schuppen, Eindeckung mit älteren Wellfaserzementplatten

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Garage mit Schuppen, Holzbauweise



Garage mit Schuppen, Holzbauweise



massiver Schuppen