

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:	Großenkneten
Straße, Hausnummer:	Ziegelring 43
Bebauung:	Doppelhaus
Gemarkung:	Großenkneten
Flur:	54
Flurstück:	86/63
Gesamtfläche:	1.081 m ²
Grundbuchbezirk:	Großenkneten
Grundbuchblatt:	10873, lfd. Nr. 1
Eigentümerin:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.05.2024 mit

520.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

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 ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den 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:	Doppelhaus in konventioneller Bauweise
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr:	2022 gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche:	418 m ²	laut Bauakte
Wohnfläche: Je Wohneinheit	130,5 m ²	laut Bauakte

Raumaufteilung (laut Bauakte):

Erdgeschoss (EG):	je Wohneinheit Wohn- /Esszimmer, Küche, Bad, WC, und Diele
Obergeschoss (OG):	je Wohneinheit 3 Zimmer, Bad, und Flur
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
Besonderheiten:	Bei jeder Wohneinheit ist die Fläche oberhalb der Garage als Dachterrassen ausgebaut

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none">▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung
Dach:	<ul style="list-style-type: none">▪ flachgeneigtes Satteldach mit Tondachziegeln▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kunststofftüren
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung▪ überwiegend Rollläden
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">▪ Stahlbetondecke (laut Bauzeichnung)
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">▪ keine Innenbesichtigung
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung▪ Je Wohneinheit ist eine Luftwärmepumpe hinter der Garage
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

- Besondere Bauteile:
- Die Dachterrassen auf den Garagengebäuden sind über das Obergeschoss zugänglich
 - Eingangsüberdachung

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- Es sind keine äußerlich vorhandenen Bauschäden vorhanden
 - Restarbeiten sind weiterhin erforderlich, z. B. Außenbeleuchtung

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

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 **sehr einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und **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 eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,3 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 und des modifizierten Baujahres

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:	2 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	68 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 $2024 - 70 + 68 = 2022$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



westseitig



Haushälfte westseitig



ostseitig



ostseitig

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: 2022 gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche: 45 m² laut Bauakte

je Garage

Nutzfläche: 35 m² laut Bauakte

je Garage

Raumaufteilung (laut Bauakte):

im Erdgeschoss (EG): Je Garage, Hauswirtschaftsraum und WC

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit Verblender

Innenwände

- nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

Dach:

- nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

Außentore und -türen:

- Sektionaltor

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Geschossdecken:

- nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

Deckenflächen:

- nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

Bodenbeläge:

- nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

Innenwandflächen:

- nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung

- | | |
|-------------------------|---|
| Innentüren: | ▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung |
| Sanitäreinrichtungen: | ▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung |
| Heizung: | ▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung |
| Technische Ausstattung: | ▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung |
| Besondere Bauteile: | ▪ nicht ermittelt / keine Innenbesichtigung |

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|-------------------------|--|
| Baumängel / Bauschäden: | ▪ Auswaschungen am Mauerwerk
▪ Verfärbungen am Sektionaltor |
|-------------------------|--|

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

Einstufung der Ausstattung: mittel

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



nördliche Garage

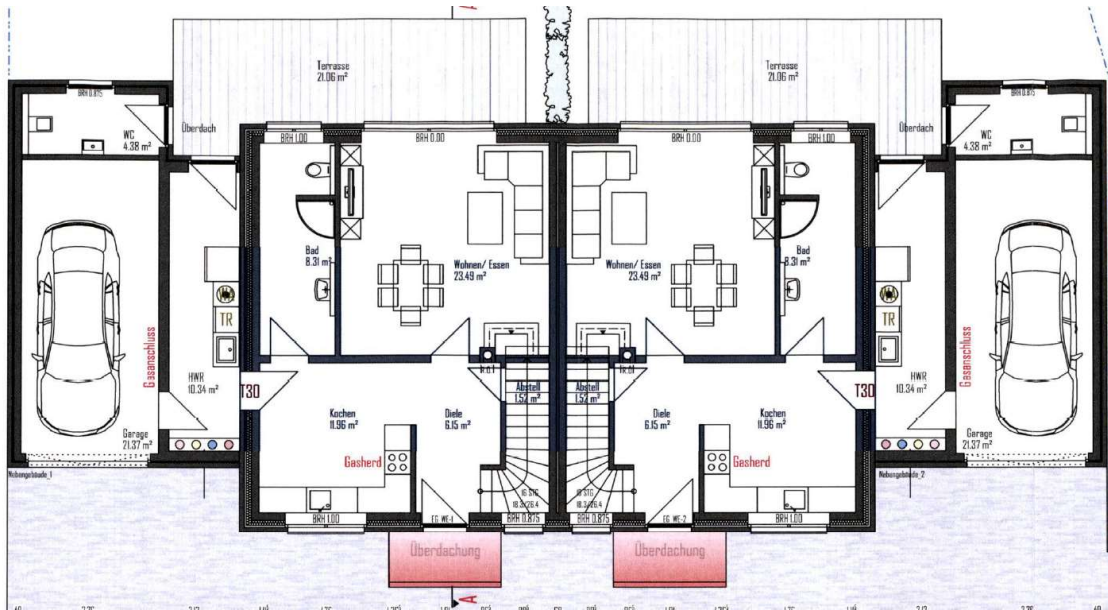


nördliche Garage

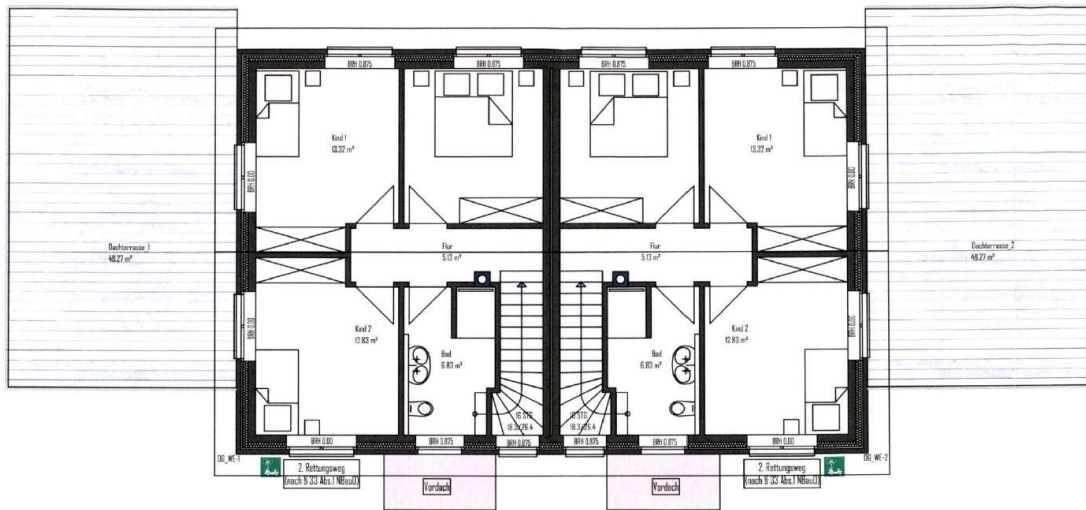
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- | | |
|---------------------------|--|
| Versorgungseinrichtungen: | Gas-, Strom- und Wasseranschluss (Gasanschluss laut Netzdatenauskunft) |
| Entsorgungseinrichtungen: | Anschluss an die Kanalisation |
| Grundstücksbefestigungen: | Pflasterung der Auffahrt |
| Terrasse: | nicht angelegt |
| Einfriedung: | nicht vorhanden |

Gartenanlage:

nicht angelegt

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

