

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:	Jochen-Klepper-Straße 12A
Bebauung:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	107 m ²
Nutzfläche:	13 m ² (Spitzboden lt. Bauakte)
Gemarkung:	Wildeshausen
Flur:	37
Flurstück:	179/77
Gesamtfläche:	325 m ²
Grundbuchbezirk:	Wildeshausen
Grundbuchblatt:	8408, lfd. Nr. 2
Eigentümer/in:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.09.2024 mit

275.000 €

ermittelt.

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 Angaben des Eigentümers, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen 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: Doppelhaushälfte in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Spitzboden: ausgebaut

Baujahr: ca. 2002 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Bruttogrundfläche: 153 m² laut Berechnung

Wohnfläche: 107 m² laut Bauakte

Nutzfläche (Spitzboden): 13 m² laut Bauakte

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele

Dachgeschoss (DG): Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur

Spitzboden ein Raum, Heizung

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit
- Verblender

- Innenwände
 - massives Mauerwerk
- Dach:
 - Satteldach mit
 - beschichteten Betondachsteinen
 - gedämmt im Standard von 2002
 - Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Außentüren:
 - Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs
 - Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
- Fenster:
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. aufgesetzte Sprossen
 - überwiegend Rollläden
- Geschossdecken:
 - Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
 - Stahlbetondecke über dem Dachgeschoss
- Treppen:
 - offene Holzterasse mit Teppichstufen zum Dachgeschoss
 - offene Holzterasse mit Teppichstufen zum Spitzboden
- Deckenflächen:
 - überwiegend mit Tapete mit Anstrich
- Bodenbeläge:
 - überwiegend Laminat
 - Bodenfliesen
- Innenwandflächen:
 - überwiegend Tapete mit Anstrich
 - Fliesen im WC und Bad (raumhoch)
 - Fliesenspiegel in der Küche
- Innentüren:
 - Holztüren tlw. mit Glaseinsatz
 - in Holzzargen
- Sanitäreinrichtungen:
 - Toilettenraum im EG mit Waschbecken, WC-Becken
 - Bad im DG mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken
- Heizung:
 - Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2002
 - Flachheizkörper
- Technische Ausstattung:
 - übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - zeitgemäße Schalter und Sicherung
- Besondere Bauteile:
 - zwei Dachgauben: Spitzdachkonstruktion

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ keine
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend guter Unterhaltungszustand

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:	22 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert Einstufung: 0 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	48 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 $2024 - 70 + 48 = 2002$.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Ansicht von der Straße



Seitenansicht



Frontansicht

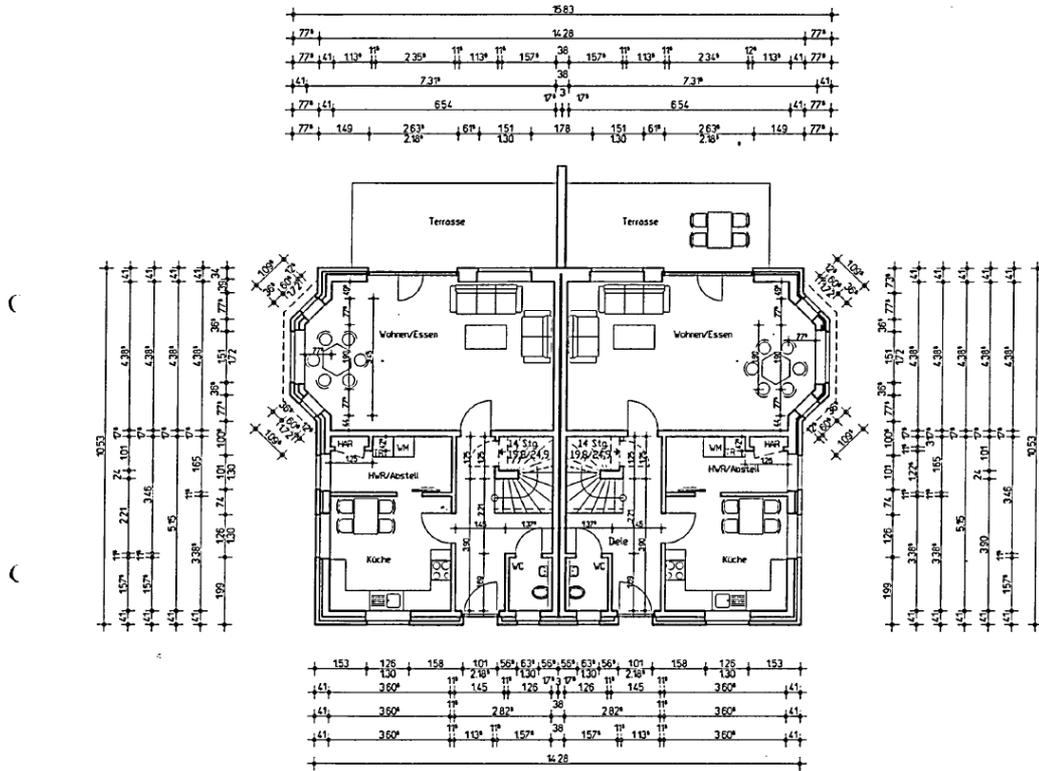


Rückansicht

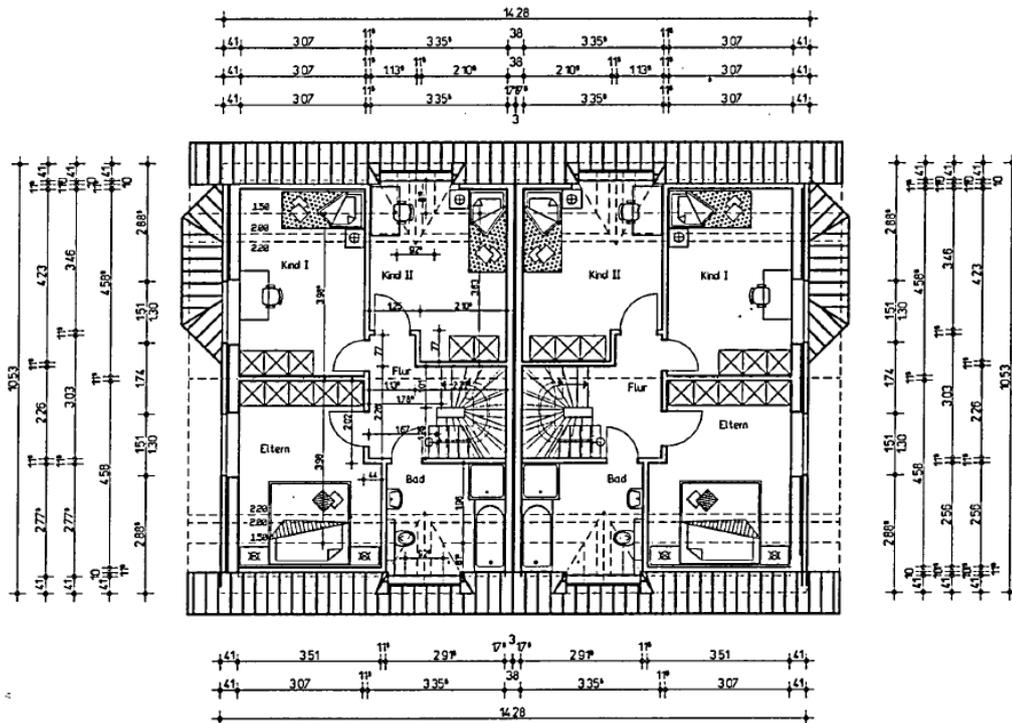
Grundrisse

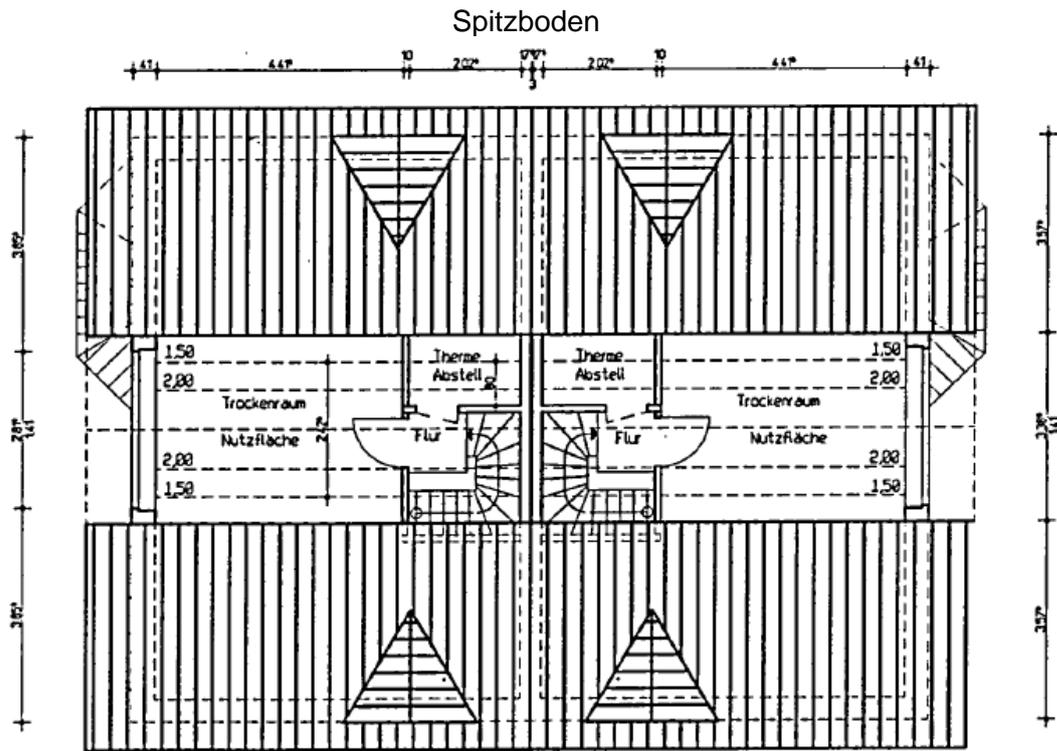
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss





2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster Überdachung mit Doppelstegplatten insgesamt üblich
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Holzzaun, Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Carport und Abstellraum: ca. 50 m ² Grundfläche, Carport: Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtwellplatten, Fußboden mit Betonsteinpflaster Abstellraum: Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenbahnen

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Carport



Gartenanlage