

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:	Harpstedt, Flecken
Straße, Hausnummer:	Ravenskamp 1
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	116 m ²
Gemarkung:	Harpstedt
Flur:	14
Flurstück:	152/16
Gesamtfläche:	1.076 m ²
Grundbuchbezirk:	Harpstedt
Grundbuchblatt:	2116, lfd. Nr. 1
Eigentümer/innen:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.11.2024 mit

155.000 €

ermittelt.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

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 aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist bezogen auf das Basisjahr 2012 für die Gemeinde Harpstedt, Flecken bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2,3 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen 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 Weitere künftige Entwicklungen

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 sind dem Grundstück nachfolgende Entwicklungszustände zuzuordnen:

Grundstückszustand	Fläche
Bauland für Wohnen:	800 m ²
Gartenland:	276 m ²
Gesamtfläche:	1.076 m²

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 Bau Teilen beruhen auf Angaben der vor Ort anwesenden Personen, 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
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahre:	1961 Ursprungsbaujahr laut der vor Ort anwesenden Eigentümer 1994 Erweiterung des Wohnhauses gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche:	216 m ²	laut dem Liegenschaftskataster
Wohnfläche:	116 m ²	laut Berechnung

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Windfang, Flur
Dachgeschoss (DG):	drei Zimmer, Bad, Flur
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht zeitgemäß.

Besonderheiten:	Es sind gefangene Räume vorhanden.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ einschaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich ▪ Sockel gemauert
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ massives Mauerwerk
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satteldach mit Tonpfannen ▪ Anbau: Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung) und Briefschlitz
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung ▪ manuelle Rolläden
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kappendecke und Stahlbetondecke über dem EG ▪ Holzbalkendecke über dem DG
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offene Betontreppe mit Holzstufen zum KG ▪ geschlossene Holztreppe zum DG ▪ Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Tapete und Anstrich ▪ Holzverkleidung ▪ Putz
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teppich ▪ Laminat ▪ PVC ▪ Fliesen
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Tapete und Anstrich ▪ teilweise Fliesen in den Sanitärräumen ▪ PVC-Spiegel in der Küche
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holztüren in Holzzargen ▪ Falttür in Holzzargen im Wohnbereich im EG
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bad im EG mit Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken ▪ WC im EG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC-Becken ▪ Bad im DG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher) ▪ Warmwasserbereitung im Bad im DG über elektrischen Durchlauferhitzer ▪ überwiegend Flachheizkörper ▪ tlw. Rippenheizkörper

- Rohre überwiegend auf Putz

Technische Ausstattung:

- übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
- veraltete Schalter und Sicherung

Besondere Bauteile:

- Balkon: Betonkonstruktion mit Eisengeländer

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- defekte Heizungsanlage

Einstufung des Zustandes:

Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite
Modernisierungsstau
mäßiger Unterhaltungszustand

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 Wertermittlungsstichtag. 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 teilweise 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

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:	63 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad: (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	12 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 $2024 - 70 + 12 = 1966$.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



nordöstliche Ansicht



südöstliche Ansicht



südliche Ansicht



westliche Ansicht

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
 Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
 Baujahre: 1961 Ursprungsbaujahr laut der vor Ort anwesenden Eigentümer Eigentümer
 1988 Erweiterung gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche: 86 m² laut dem Liegenschaftskataster

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): zwei Garagen, Waschküche, zwei Abstellräume, Geräteraum, Freisitz

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-----------------------|--|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ einschaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich sowie tlw. Verblender ▪ Sockel gemauert |
| Innenwände: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ massives Mauerwerk |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Satteldach mit Tonpfannen ▪ Flachdach mit Dachdichtungsbahnen und Lichtwellplatten auf einer Garage |
| Außentore und -türen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zwei Stahlschwingtore ▪ Aluminiumtüren mit Glasausschnitt |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beton- und Holzfenster (Einfachverglasung) |
| Geschossdecke: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzbalkendecke über dem EG |
| Treppe: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betontreppe mit Holzstufen |
| Deckenflächen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Putz und Anstrich ▪ Holzverkleidung |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Estrich im EG |
| Innenwandflächen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Putz und Anstrich ▪ Holzverkleidung ▪ tlw. Mauerwerk ▪ tlw. Fliesen |

- Innentüren:
- Holztüren
- Technische Ausstattung:
- übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
- Besondere Bauteile:
- Dachgaube: Flachdachkonstruktion

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- keine wertrelevanten erkennbar
- Einstufung des Zustandes:
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite
Modernisierungsstau
mäßiger Unterhaltungszustand

Ermittlung der Restnutzungsdauer

- Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre
- bisheriges Alter: 63 Jahre
- Modernisierungen:
(Zeit / Umfang)
- nicht modernisiert
- Restnutzungsdauer: 9 Jahre

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

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



südwestliche Ansicht



südliche Ansicht

2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Versorgungseinrichtungen: Gas-, Strom- und Wasseranschluss
- Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation
- Grundstücksbefestigungen: Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster, Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten und Betonplatten
- Einfriedung: Mauer, Maschendrahtzaun, tlw. Holzsichtschutzzaun
Eingangstor aus Metall
- Gartenanlage: Rasenfläche
- Sonstige Nebengebäude: Schuppen: Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen, Fußboden mit Betonplatten
Carport: ca. 27 m² Grundfläche, Holzkonstruktion tlw. Mauerwerk, Eindeckung tlw. aus Lichtwellplatten, Fußboden mit Betonsteinpflaster, Baujahr 1988

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Carport



Holzschuppen



Gartenland



Gartenland