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:

Landkreis:	Oldenburg
Gemeinde:	Großenkneten
Straße, Hausnummer:	Zanderweg 9
Gemarkung:	Großenkneten
Flur:	54
Flurstück:	73/83
Gesamtfläche:	623 m²
Grundbuchbezirk:	Großenkneten
Grundbuchblatt:	6525, lfd.-Nr. 1
Eigentümer/in:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2026 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2026 mit

250.000 €

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 „baureifes Land“ für Wohnbaufläche.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. 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 nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

2.6.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus	
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss	
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut	
Baujahr:	1994 gemäß Bauakte	

Größe:

Bruttogrundfläche:	164 m²	laut Liegenschaftskataster
Wohnfläche:	115 m²	laut Bauakte

Raumaufteilung nach Bauakte:

Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Garderobe
Dachgeschoss (DG):	Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Heizungsraum, Flur

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ Mauerwerk mit Verblender
Innenwände:	▪ massives Mauerwerk (lt. Bauakte)
Dach:	▪ Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen
Außentür:	▪ Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Geschossdecke:	▪ Stahlbetondecke (lt. Bauakte)
Treppe:	▪ nicht bekannt
Deckenflächen:	▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	▪ nicht bekannt
Innenwandflächen:	▪ nicht bekannt
Innentüren:	▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ nicht bekannt
Heizung:	▪ Brennwerttherme
Technische Ausstattung:	▪ nicht bekannt
Besondere Bauteile:	▪ keine
	Hinweis:
	Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ nach äußerem Eindruck keine wertrelevanten erkennbar
Einstufung des Zustandes:	▪ dem Alter entsprechend

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Dem Gutachterausschuss liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz 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 80 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Wertermittlungsmodell):	80 Jahre
bisheriges Alter:	32 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Modernisierung der Heizungsanlage
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
Wertrelevantes Baujahr:	1994 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

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

Fotos
(aufgenommen am 16.09.2026)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Nachbargrundstück

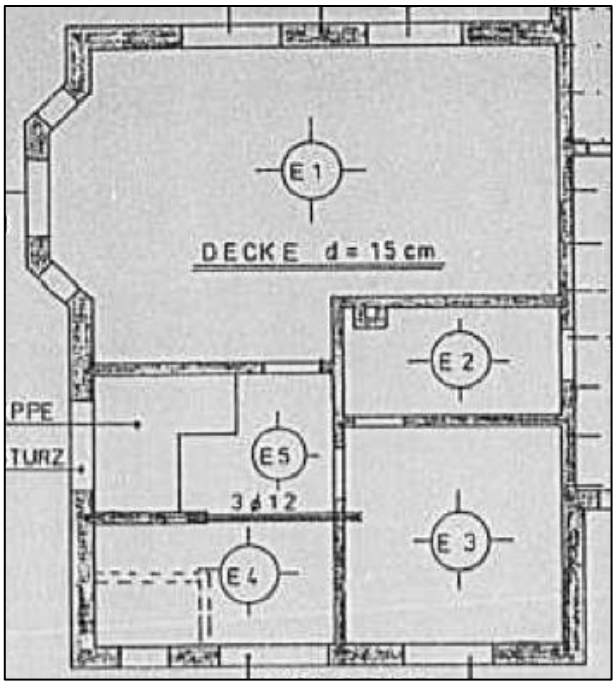


Ansicht vom Garten

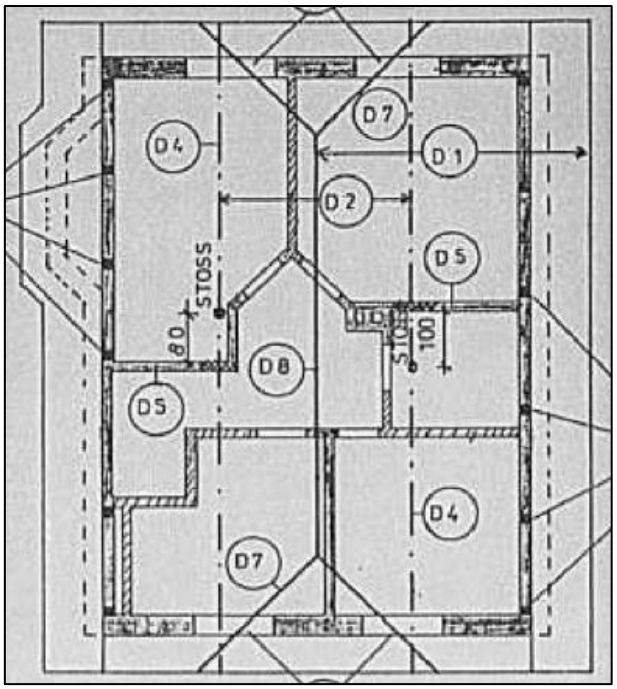
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Garage

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Hauptgebäudes treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Garage	
Geschosse:	Erdgeschoss	
Baujahr:	1994 gemäß Bauakte	

Größe:

Bruttogrundfläche:	30 m²	laut Liegenschaftskataster
Nutzfläche:	27 m²	laut Bauakte

Raumaufteilung nach Bauakte:

im Erdgeschoss (EG):	Garage, Geräteraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ Mauerwerk mit Verblender
Innenwände:	▪ nicht bekannt
Dach:	▪ Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Außentor und -tür:	▪ Stahlschwingtor ▪ Metalltür
Fenster:	▪ Kunststoff
Deckenflächen:	▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	▪ nicht bekannt
Innenwandflächen:	▪ nicht bekannt
Innentüren:	▪ nicht bekannt
Technische Ausstattung:	▪ nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ nach äußerem Eindruck keine wertrelevanten erkennbar
Einstufung des Zustandes:	▪ dem Alter entsprechend

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Wertermittlungsmodell):	60 Jahre
bisheriges Alter:	32 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Wertrelevantes Baujahr:	1994 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

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

Fotos
(aufgenommen am 16.09.2026)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster (schadhaft)
Terrasse:	Betonplatten und Überdachung Aluminiumkonstruktion mit Glasplatten
Einfriedung:	Holzzaun (schadhaft) und Hecke
Gartenanlage:	ungeordnet
Sonstige Nebengebäude:	Gartenhaus in Holzbauweise

Fotos
(aufgenommen am 16.09.2026)


Grundstücksbefestigung


Einfriedung und straßenseitiger Garten


überdachte Terrasse


rückwärtiger Garten mit Gartenhaus