

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:	Vor der Lehmkuhle 39
Bebauung:	Wohnhaus
Gemarkung:	Wildeshausen
Flur:	45
Flurstück:	369
Gesamtfläche:	580 m ²
Grundbuchbezirk:	Wildeshausen
Grundbuchblatt:	10495, lfd. Nr. 1
Eigentümer/in:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.03.2023 mit

290.000 €

und den Wert der PV Anlage mit

7.000 €

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 ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben der Eigentümerin, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Leistungsangaben 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: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1998 gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche: 211 m² laut Bauakte

Wohnfläche: 139 m² laut Bauakte

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG): Wohn-/Esszimmer, Küche, WC-Raum, Hauswirtschaftsraum (HWR) und Flur

Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Flur, Loggia und Abstellraum

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Besonderheiten: Bauausführung erkennbar in Eigenleistung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-------------------------|--|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none">▪ zweischaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich |
| Innenwände | <ul style="list-style-type: none">▪ massives Mauerwerk |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none">▪ Satteldach mit Tondachziegeln▪ Rinnen und Fallrohre aus Kupfer |
| Außentüren: | <ul style="list-style-type: none">▪ Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) und festen Seitenteilen,▪ Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung▪ überwiegend Rollläden▪ Dachflächenfenster |
| Geschossdecken: | <ul style="list-style-type: none">▪ Stahlbeton über dem Erdgeschoss▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss |
| Treppen: | <ul style="list-style-type: none">▪ offene Holztreppe zum Dachgeschoss▪ Einschubtreppe zum Spitzboden |
| Deckenflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Kork und Fliesen |
| Innenwandflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete▪ Fliesen in den Sanitärräumen▪ Fliesenspiegel in der Küche |
| Innentüren: | <ul style="list-style-type: none">▪ Holztüren tlw. mit Glasausschnitt in Holzzargen |
| Sanitäreinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none">▪ WC-Raum im EG mit Waschbecken und WC▪ Bad im DG mit Badewanne, Dusche mit flacher Wanne und Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none">▪ Gaszentralheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher),▪ Flachheizkörper▪ Kaminanschluss im Erdgeschoss |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none">▪ baujahrstypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen▪ zeitgemäße Schalter und Sicherung |
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">▪ Dachgaube mit Satteldachkonstruktion▪ Eingangspodest |

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- abgängige Heizung
- tlw. fehlend bzw. defekt Dämmung im Spitzbodenbereich
- Setzriss im Bereich der Haustür
- tlw. fehlende Verfugung Fensterbänke und Loggia
- schadhafter Fenstersturz
- ein defektes Fensterglas
- Tür zu Loggia zu tief eingebaut d. h. hier Fußbodenbelag grob entfernt
- schadhafte Türen und Zargen
- nicht handwerkliche Ausführung und individuelle bauliche Lösungen in allen Bauteilen

Einstufung des Zustandes:

Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite
schlechter 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:	25 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	45 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 $2023 - 70 + 45 = 1998$.

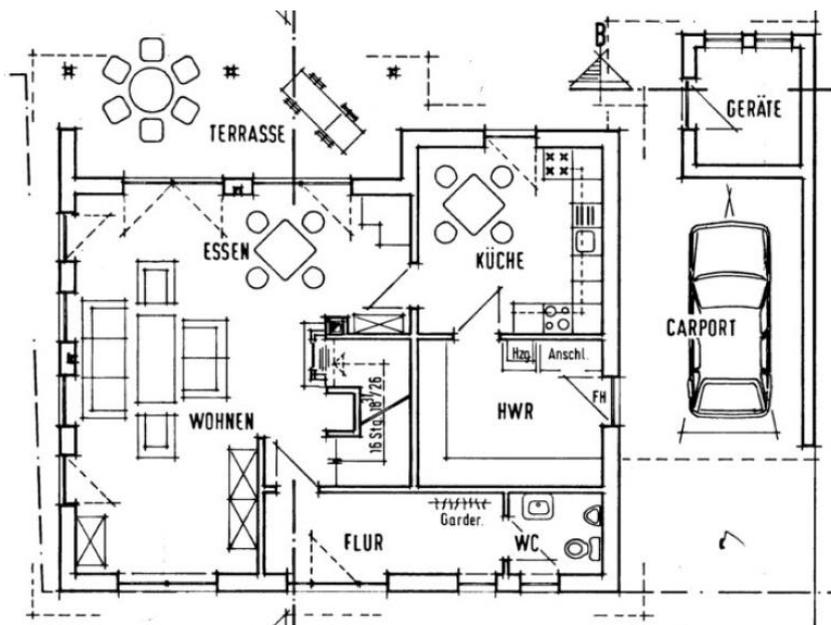
Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)

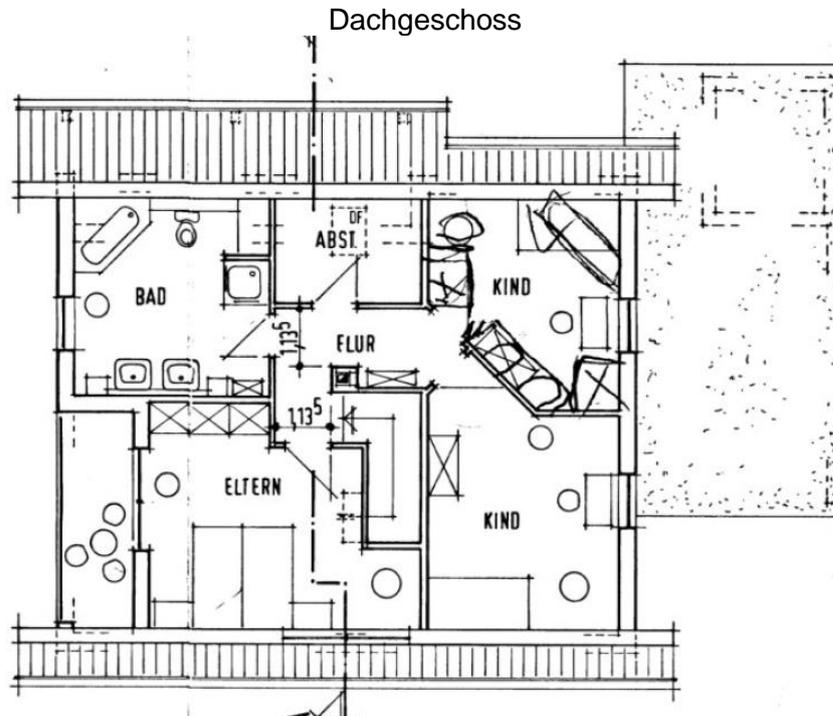


Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss





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
Einfriedung:	Einfriedung überwiegend mit Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten mit Teich und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Carport: mit Geräteraum Schuppen in Holzbauweise Gartenhaus in Holzbauweise überdachter Freisitzer (überwiegend auf dem Straßengrundstück)
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohngebäudes (lt. Eigentümerin ein von zwei Wechselrichtern defekt)

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Carport



Geräteraum



Gartenhaus



Schuppen



Teich



überdachter Freisitzer