

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:	Albrecht-Dürer-Straße 24
Bebauung:	Wohnhaus
Gemarkung:	Wildeshausen
Flur:	46
Flurstück:	259
Gesamtfläche:	754 m ²
Grundbuchbezirk:	Wildeshausen
Grundbuchblatt:	3496, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.11.2023 ohne Wohnungsrecht mit

220.000 €

und das Wohnungsrecht mit

30.500 €

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 des Wohnungsinhabers, 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 mit Anbau in konventioneller Bauweise
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut im Bereich des Wohnhauses
Baujahre:	1970 gemäß Bauakte - Wohnhaus 1992 gemäß Bauakte - Anbau

Größe:

Bruttogrundfläche:	300 m ²	laut Bauakte
Wohnfläche:	150 m ²	laut Bauakte

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellraum, Heizungsraum, Treppenflur
Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Esszimmer, Zimmer, Küche, 2 Bäder, Diele und Flur
Dachgeschoss (DG):	3 Zimmer, Bad, und Flur

Einstufung:

Die Raumaufteilung ist nicht zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ einschaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Satteldächer mit Betondachsteinen ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	▪ Holztüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Fenster:	▪ Holzfenster mit Isolierverglasung ▪ überwiegend Rollläden ▪ Dachflächenfenster
Geschossdecken:	▪ massive Elemente Decken über dem Keller und Erdgeschoss ▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss ▪ Holzbalkendecke im Anbau über dem Erdgeschoss
Treppen:	▪ geschlossene Holztreppe und Betonstufen zum Kellergeschoss ▪ geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss ▪ Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	▪ überwiegend Paneele ▪ Tapete
Bodenbeläge:	▪ überwiegend PVC ▪ Bodenfliesen
Innenwandflächen:	▪ überwiegend Tapete ▪ Fliesen in den Sanitärräumen ▪ Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	▪ Holztüren tlw. mit Glasausschnitt überwiegend in Stahlzargen vereinzelt in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	▪ barrierefreies Bad im EG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC-Becken mit Stützklappgriffe ▪ Bad im EG mit Dusche mit Duschkabine, Waschbecken und WC-Becken ▪ Bad im DG mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken
Heizung:	▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel – gemietet vom Energieversorger) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2016 ▪ Flachheizkörper und Rippenheizkörper überwiegend in Heizkörpernischen ▪ Kaminanschluss im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	▪ baujahrstypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ veraltete Schalter und Sicherung

Besondere Bauteile:

- Eingangspodest
- gemauerte Kaminanlage im Wohnzimmer

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Feuchtigkeit in der Rückwand des Anbaues
- schadhafter Holzanstrich
- schadhafte Fensterfugen

Einstufung des Zustandes:

dem Alter entsprechend mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefiziten und Modernisierungsstau

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: 53 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang)

- Grundrissverbesserung - Erweiterung mit eigenem Eingang und barrierefreiem Badezimmer
- Austausch der Heizung
- tlw. Dämmung des Daches

Modernisierungsgrad
(gem. Anl. 2 ImmoWertV):

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer:

22 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 $2023 - 70 + 22 = 1975$.

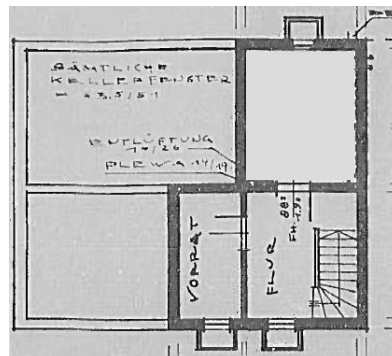
Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



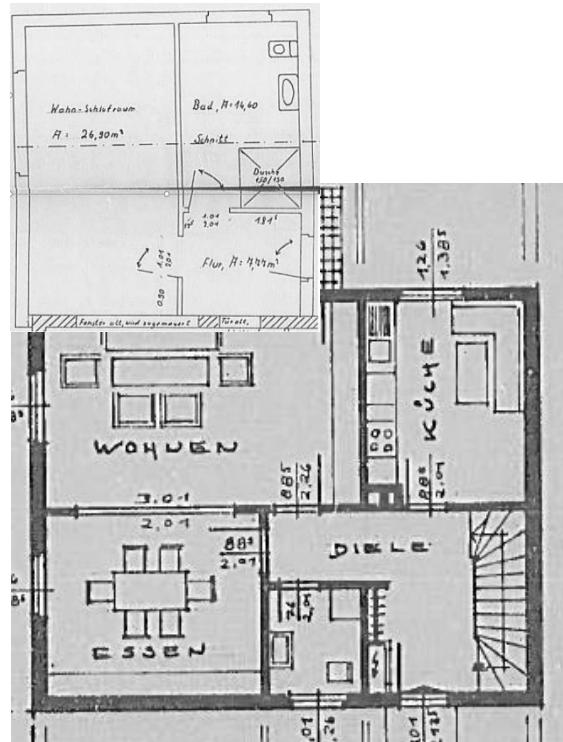
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

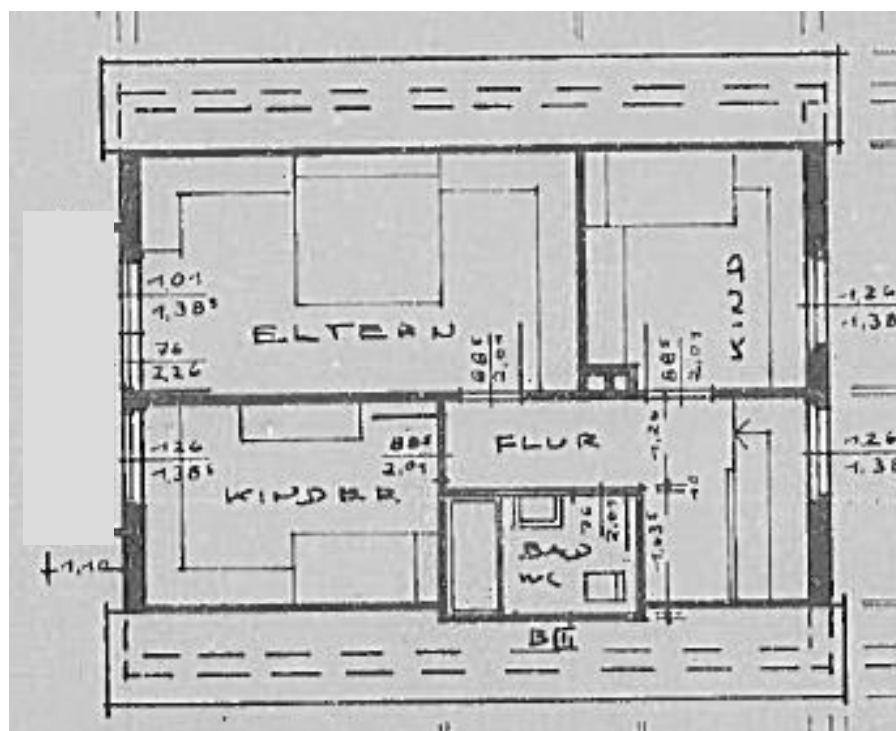
Keller



Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Garage in Massivbauweise
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Baujahr:	1970 gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche:	26 m ²	laut Bauakte
Nutzfläche:	21 m ²	laut Bauakte

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	▪ massives Mauerwerk
Dach:	▪ Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Außentore und -türen:	▪ Stahlschwingtor ▪ Metalltür mit Lichtausschnitt
Fenster:	▪ Glasbausteine
Geschossdecken:	▪ Holzbalkendecke
Deckenflächen:	▪ überwiegend Anstrich auf Verblendplatten
Bodenbeläge:	▪ Zementestrich
Innenwandflächen:	▪ überwiegend Putz mit Anstrich

Zustand und Qualitätseinstufung:

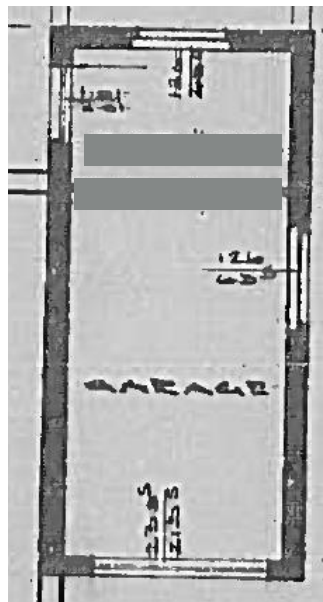
Baumängel / Bauschäden:	▪ keine
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend
Einstufung der Ausstattung:	einfach

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)
Erdgeschoss



2.6.3 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 und Betonplatten
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Einfriedung:	straßenseitig mit kleiner Mauer Holzzäune mit Toren zwischen Gebäude und Grenzen
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Holzunterstände mit Lichtwellplatten bzw. Betondachsteinen Carport mit Abstellraum in Holzkonstruktion

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Carport (Straßenseitig)



Carport (Rückseitig)



Holzunterstand