

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:	Zuschlagsweg 7
Bebauung:	Bungalow mit Kellergarage
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	98 m ²
Nutzfläche:	29 m ²
Gemarkung:	Wildeshausen
Flur:	37
Flurstücke:	374/1, 374/3
Gesamtfläche:	1.145 m ²
Grundbuchbezirk:	Wildeshausen
Grundbuchblatt:	4125, lfd. Nr. 1 (Flurstück 374/1) 4125, lfd. Nr. 2 (Flurstück 374/3)
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2026 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2026 mit

260.000 € (W2-301/2025 – Grundbuchblatt 4125 lfd. Nr. 1)

1 € (W2-302/2025 – Grundbuchblatt 4125 lfd. Nr. 2)

und

270.000 € (W2-18/2026 – Grundbuchblatt 4125 lfd. Nr. 1 und 2)
ermittelt.

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 ergibt sich der Entwicklungszustand für die Gesamtfläche **Bauland für Wohnen**.

Bei einer separaten Betrachtung der beiden Flurstücke gemäß Antrag ergeben sich zudem die folgenden Entwicklungszustände:

Flurstück 374/1:	948 m ²	Bauland Wohnen
Flurstück 374/3:	197 m ²	Gartenland

Bei einer Betrachtung des hinteren Flurstücks ist erkennbar, dass keine Zuwegung gegeben ist und auch eine bauliche Nutzbarkeit aufgrund des Zuschnitts und der Größe stark eingeschränkt sind. Der Gutachterausschuss klassifiziert das hintere Grundstück bei einer einzelnen Betrachtung demnach als Gartenland.

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 bei der Ortsbesichtigung 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:	Bungalow mit Kellergarage
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr:	ca. 1971 als Ursprungsbaujahr gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche:	381 m ²	laut Liegenschaftskataster
Wohnfläche:	98 m ²	laut Bauakte
Nutzfläche:	29 m ²	laut Bauakte ohne Garage

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellräume, Heizungsraum, WC, Treppenflur und Garage
Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Esszimmer, drei weitere Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss (DG):	nicht ausgebaut
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist tlw. nicht mehr zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zweischaliges Mauerwerk mit ▪ Putz und Anstrich, sowie Verblender im Kellergeschoss
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ massives Mauerwerk
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Walmdach mit ▪ Betondachsteinen
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt mit Seitenteil (Einfachverglasung), Baujahr ca. 1971 ▪ Nebeneingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung), Baujahr ca. 1971
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzfenster mit Isolierverglasung ▪ überwiegend manuelle Rollläden, im Bad elektrisch
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betondecke über dem Keller ▪ Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss

- Treppen:
- geschlossene Betontreppe mit Linoleum zum Kellergeschoss
 - Einschubtreppe zum Dachgeschoss
 - mit Waschbetonplatten angelegte Stufen zum Haupteingang
- Deckenflächen:
- überwiegend mit Tapete / Anstrich
 - tlw. Holzpaneele
 - tlw. Polystyrol
- Bodenbeläge:
- überwiegend Teppichboden
 - Laminat
 - Linoleum
 - Bodenfliesen
 - Betonboden in der Garage
- Innenwandflächen:
- überwiegend Tapete / Anstrich
 - Paneele
 - tlw. Verblendmauerwerk
 - Fliesen im Bad im Keller (halbhoch)
 - Fliesen im Bad im Erdgeschoss (halbhoch)
 - Fliesenspiegel in der Küche
- Innentüren:
- glattgesperrte Holztüren
 - in Stahlzargen
- Sanitäreinrichtungen:
- Bad im Keller mit Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken
 - Bad im EG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC-Becken
- Heizung:
- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 1990
 - überwiegend Rippenheizkörper in Heizkörpernischen, tlw. Flachheizkörper
- Technische Ausstattung:
- geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - veraltete Schalter und Sicherung
- Besondere Bauteile:
- keine wertrelevanten

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- Putzabplatzungen an den Wänden im Kellergeschoss
 - Feuchtigkeitsschäden in der Geschossdecke
 - Mauerrisse außen
 - Dach tlw. schadhaf

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend
Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor (siehe Anlage).

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.

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
bisheriges Alter:	55 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Modernisierung des Bades im EG ca. 2017
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	27 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 $2026 - 80 + 27 = 1973$.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



straßenrückwärtige Ansicht



Seitenansicht

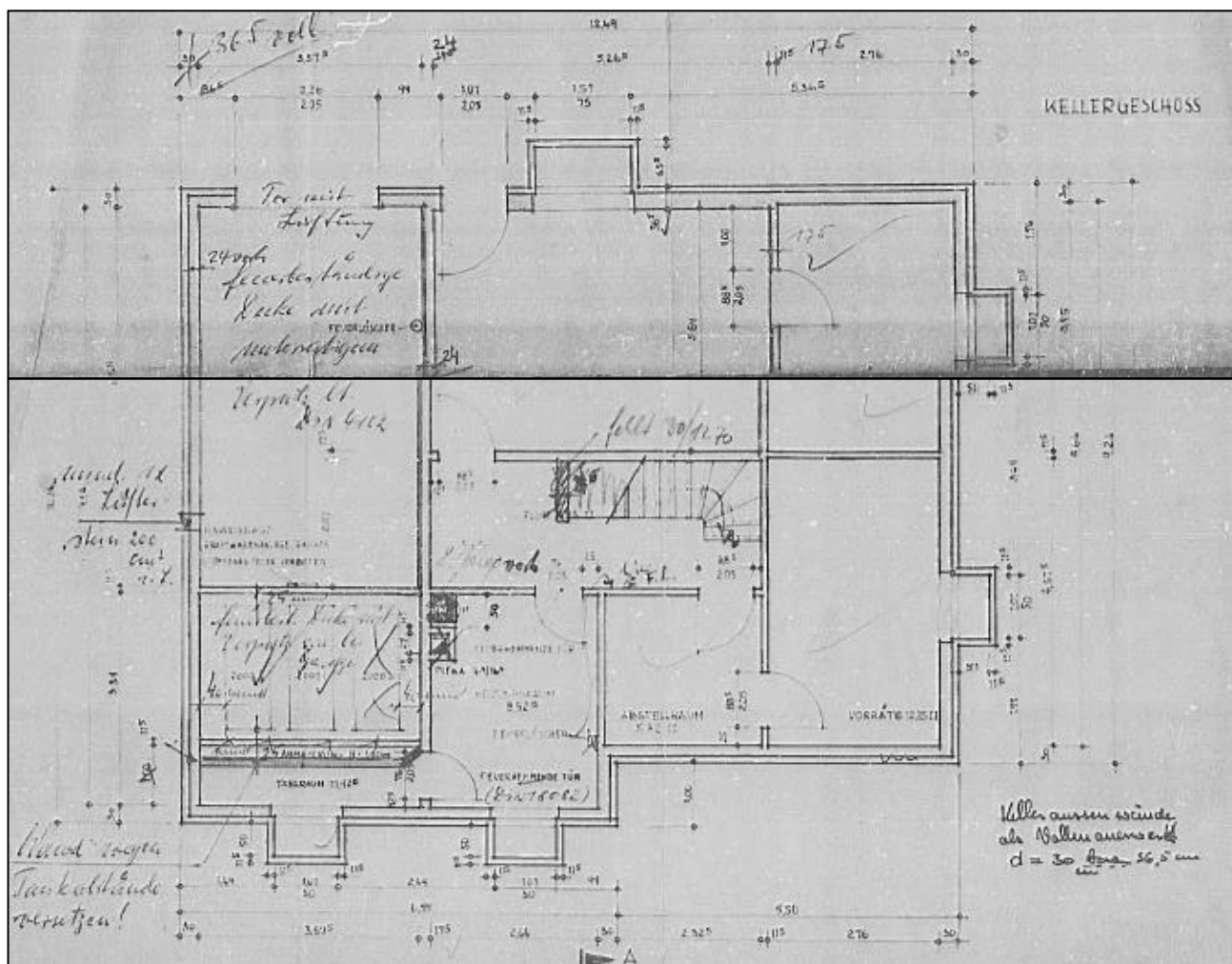


straßenseitige Ansicht

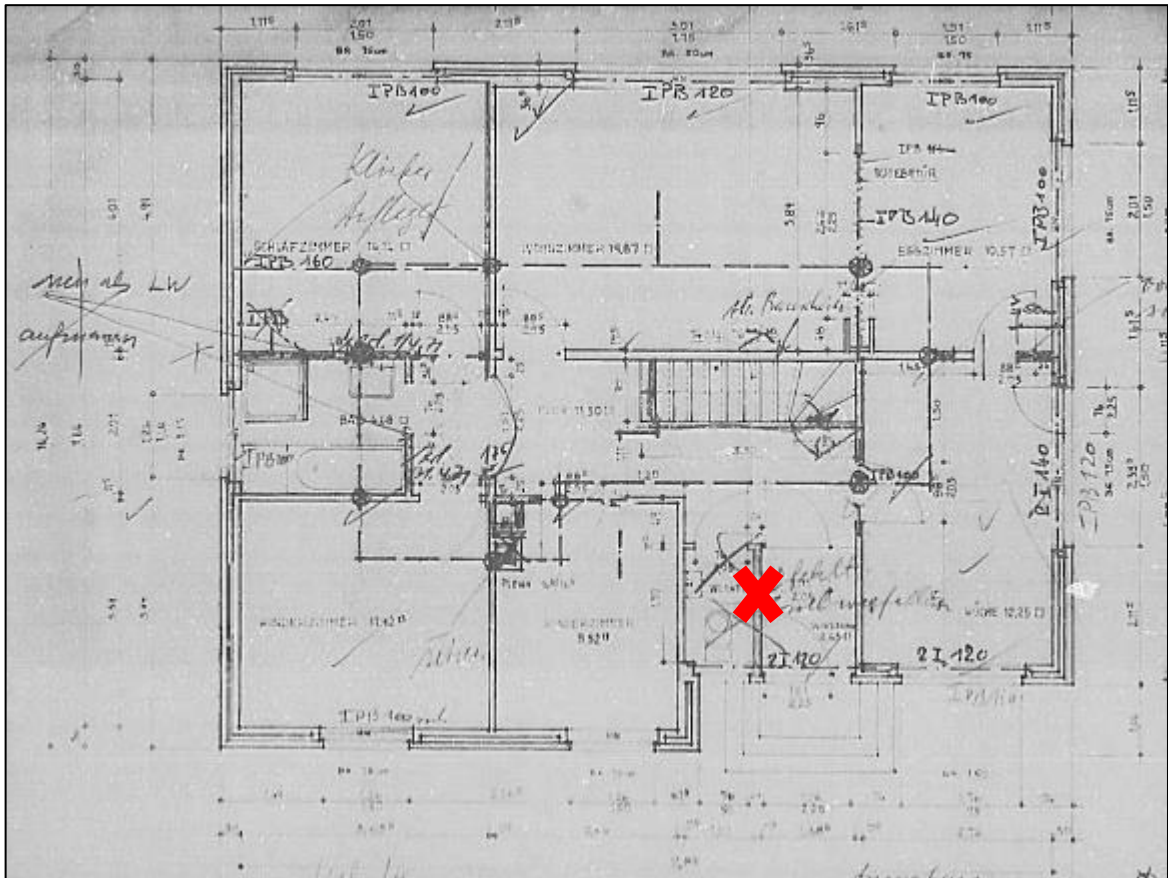
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Kellergeschoss



Erdgeschoss



2.6.2 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 Betonplatten im Fahrspurenbereich
Einfriedung:	tlw. Einfriedung mit Buschwerk
Gartenanlage:	Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen, genutzt als Taubenschlag: ca. 33 m ² Grundfläche, Holzbauweise

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Rasenfläche vor dem Haus



Taubenschlag