

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:	Groß Ippener
Straße, Hausnummer:	Am Gewerbegebiet 32
Bebauung:	Lagerhalle mit Büro und Wohnung und Garagen
Baujahr:	1992
Wohn- und Nutzfläche:	1.595 m ²
Gemarkung:	Groß Ippener
Flur:	13
Flurstücke:	1/6
Gesamtfläche:	14.874 m ²
Grundbuchbezirk:	Groß Ippener
Grundbuchblatt:	792, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.05.2023 mit

1.290.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine komplette Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.



Niedersachsen

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 Nutzungsberchtigten 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 Industrie**.

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 des Mieters, 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.

Der als Wohnung genutzte Bereich konnte vom Gutachterausschuss nicht von innen besichtigt werden.

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Lagerhalle mit Büro und Wohnung

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): Kein Keller

Erdgeschoss (EG): siehe Grundriss

Obergeschoss (OG): Büroräume und Wohnung, siehe Grundriss

Baujahr: 1992

Wohn- und Nutzfläche lt. Bauakte: 1.595.m²

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade:
- Bürotrakt: zweischaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich
 - Halle: Trapezbleche
- Innenwände
- massives Mauerwerk
 - tlw. Leichtbau
- Dach:
- Bürohaus: flaches Satteldach
 - Halle: flaches Satteldach mit Sandwichplatten
 - Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
- Außentüren:
- Haupteingang Bürotrakt: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität aus dem Baujahr
 - fünf Sektionaltore, davon zwei elektrisch betrieben
- Fenster:
- Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2007)
 - Dachluken und Lichtbänder im Hallenbereich
- Geschossdecken:
- Stahlbetondecke
- Treppen:
- offene Holztreppe im Bürotrakt
 - Eisengittertreppe im Hallenbereich
- Deckenflächen:
- überwiegend mit Tapete bzw. Anstrich
 - im Hallenbereich ohne Verkleidung
- Bodenbeläge:
- Linoleum
 - Teppichboden
 - Bodenfliesen im Sanitärbereich
 - PVC
 - Betonplatten auf der Loggia
 - Beton bzw. Betonsteinpflaster im Hallenbereich
- Innenwandflächen:
- Tapete bzw. Anstrich
 - tlw. Fliesen in den Sanitärräumen
- Innentüren:
- glattgesperzte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt
 - in Stahlzargen
 - FH-Türen entsprechend Nutzung und Anforderung
- Sanitäreinrichtungen:
- WC-Anlagen im Bürotrakt im EG: Herren-WC mit WC, Urinal und Waschbecken, Damen-WC mit WC und Waschbecken
 - WC-Raum im Bürotrakt im OG: WC und Waschbecken
 - Bad in der Wohnung: nicht besichtigt
 - WC-Anlage im Sozialbereich: je zwei WC und Urinale sowie Waschbecken
 - Dusche im Sozialbereich: zwei Waschbecken, Dusche mit Kabine

- Heizung:
- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Energieklasse D
 - Flachheizkörper
 - Warmluftheizung im Werkstattbereich
 - Halle unbeheizt
- Technische Ausstattung:
- übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - zeitgemäße Schalter und Sicherungen
- 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:
- Hallendach tlw. undicht
 - Fliesen im Sanitärbereich tlw. schadhaft
 - Warmluftheizung in der Werkstatt lt. Mieter nicht funktionsfähig
- Einstufung des Zustandes:
- dem Alter entsprechend mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefiziten sowie Modernisierungsstau
mäßiger 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

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 40 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter:	31 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Fenster im Jahr 2007
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	10 Jahre

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

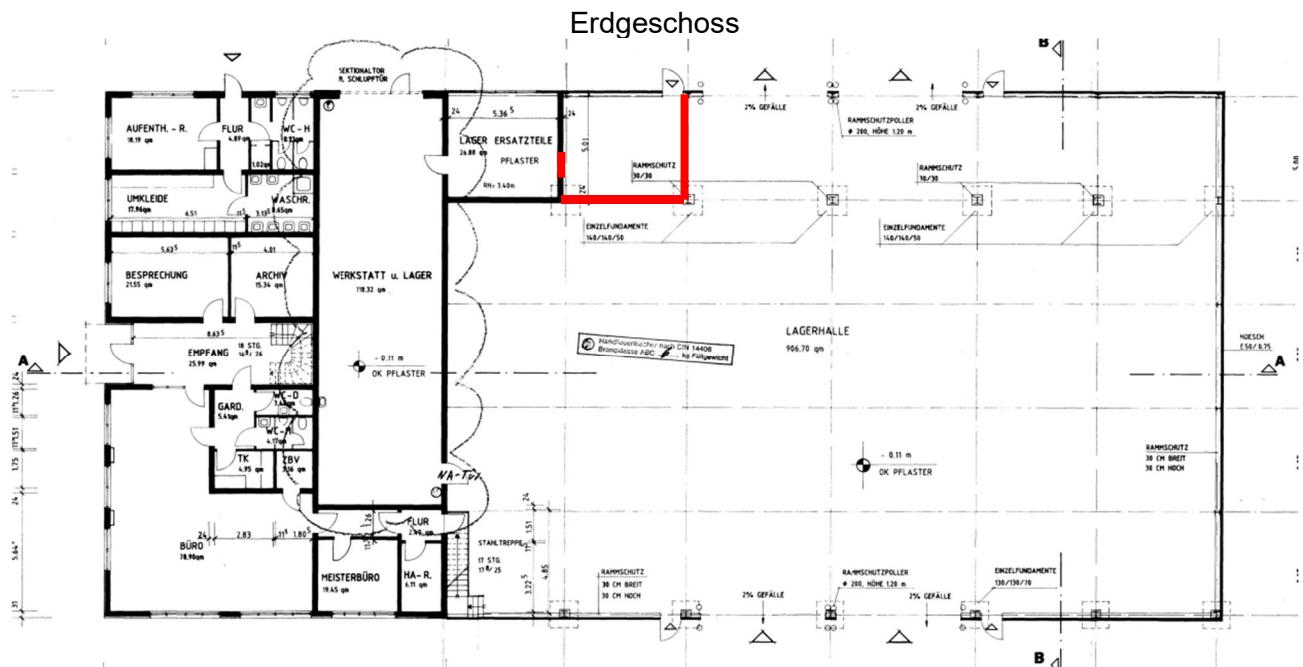
Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2023 - 40 + 10 = 1993$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)

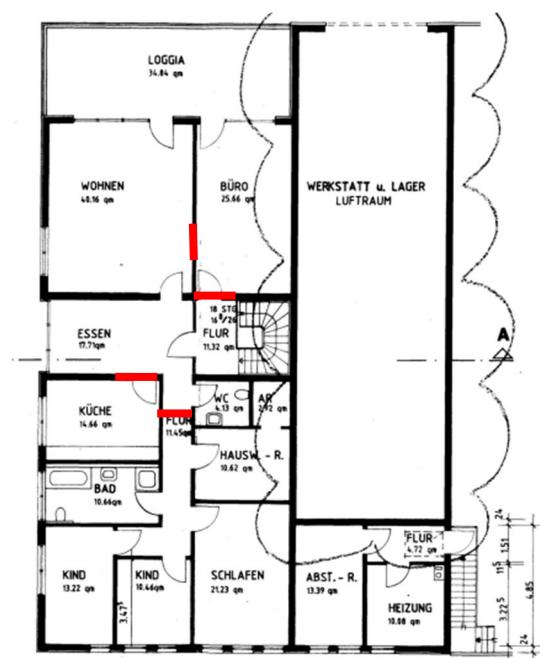


Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht, wie in Rot dargestellt, von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab, da die Wohnung tlw. für Bürozwecke genutzt wird und das Ersatzeilager vergrößert ist.

2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Betonsteinpflaster im straßenseitigen und Asphalt im rückwärtigen Bereich
Einfriedung:	übliche Einfriedung mit Stabgitterzaun und Maschendrahtzaun Einfahrtstor Metall
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche entlang der straßenseitigen Grenze
Sonstige Nebengebäude:	drei Blechgaragen
Einstufung der Außenanlage:	üblich

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)

