

# 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:	Harpstedt, Flecken
Straße, Hausnummer:	Freistraße 13
Bebauung:	Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Mühlengebäude und weiteren Nebengebäuden
Baujahr:	verschiedene
Gemarkung:	Harpstedt
Flur:	14
Flurstück:	437/4
Gesamtfläche:	5.279 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Harpstedt
Grundbuchblatt:	2000, lfd. Nr. 4
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.05.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 07.05.2025 mit

**230.000 €**

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.

## 2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### 2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist bezogen auf das Basisjahr 2012 für die Gemeinde Harpstedt, Flecken bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### 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 **Bauland im Mischgebiet**.

## 2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung stichtagsbezogen ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den 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: Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Geschosse: ehemals Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss vorhanden

Baujahr: seit ca. 1881 im Liegenschaftskataster nachgewiesen  
1972 Umbaumaßnahmen

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Das Gebäude ist im Jahr 2022 abgebrannt und nicht mehr nutzbar.

Einstufung des Zustandes: vollständig abgängig

Aufgrund des Brandschadens ist keine Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes gegeben. Der Gutachterausschuss verzichtet aufgrund dessen auf eine Baubeschreibung. Ebenfalls ist keine Restnutzungsdauer darstellbar.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



## 2.6.2 Nebengebäude

### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Verkaufsgebäude

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: 1974  
1978 Erweiterung  
1988 Erweiterung

### Größe:

Bruttogrundfläche: 195 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): nicht bekannt

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Außenwände / Fassade:   | ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender  |
| Innenwände              | ▪ nicht bekannt   |
| Dach:                   | ▪ flachgeneigtes Satteldach mit Wellfaserzementplatten<br>▪ Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech und tlw. aus Kunststoff |
| Außentore und -türen:   | ▪ Aluminiumtür mit Glasausschnitt in Dickglas   |
| Fenster:                | ▪ Aluminiumfenster mit Dickglas   |
| Geschossdecken:         | ▪ nicht bekannt   |
| Treppe:                 | ▪ nicht bekannt   |
| Deckenflächen:          | ▪ nicht bekannt   |
| Bodenbeläge:            | ▪ nicht bekannt   |
| Innenwandflächen:       | ▪ nicht bekannt   |
| Innentüren:             | ▪ nicht bekannt   |
| Sanitäreinrichtungen:   | ▪ nicht bekannt   |
| Heizung:                | ▪ nicht bekannt   |
| Technische Ausstattung: | ▪ nicht bekannt   |
| Besondere Bauteile:     | ▪ keine   |

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Das Gebäude stellt sich als abgängig dar.

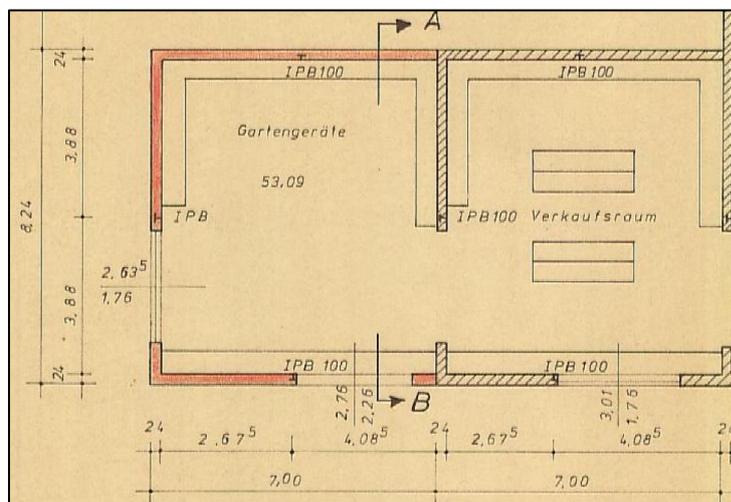
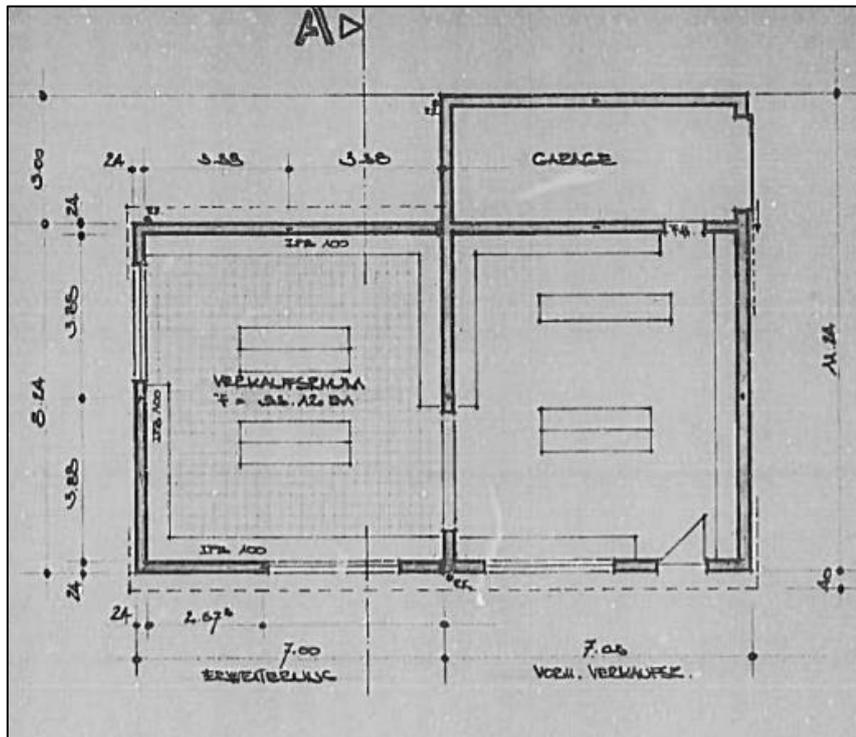
Einstufung des Zustandes: Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite abgängiger Zustand

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe): einfach

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



### 2.6.3 Nebengebäude

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Windmühle mit Lagergebäude
Baujahre:	1870 Windmühle 1928 Lagergebäude 1960 Erweiterung Lagergebäude

#### Größe:

Bruttogrundfläche:	420 m <sup>2</sup>	nur Erdgeschoss
--------------------	--------------------	-----------------

#### Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG):	nicht bekannt
----------------------	---------------

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ein/zweischaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich</li> <li>▪ Turmbereich mit Holzständerwerk und Dachdichtungsbahnen</li> </ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Satteldach mit Dachdichtungsbahnen</li> <li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li> </ul>
Außentore und -türen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Holzrahmentür mit Glasausschnitt</li> <li>▪ Holzklospentüren</li> <li>▪ zweiflügelige Holzklospentore</li> </ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Holzfenster mit Dickglas</li> <li>▪ Metallfenster mit Einfachglas</li> <li>▪ Glasbausteine</li> <li>▪ Holzschiebetor</li> </ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht bekannt</li> </ul>

- Technische Ausstattung:                   ▪ nicht bekannt
- Besondere Bauteile:                       ▪ zwei Kragdächer als Anbau an das Lagergebäude

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:               ▪ zurückgebaute Flügel  
  ▪ tlw. schadhafte Außenputzflächen  
  ▪ tlw. schadhafte Fenster

Einstufung des Zustandes:               unterdurchschnittlich unterhalten

Einstufung der Ausstattung  
(Standardstufe):                       einfach

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



## 2.6.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster, Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster und Schotter
Einfriedung:	einfache Einfriedung tlw. mit Holzzaun
Gartenanlage:	Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	massive Garage Scheune (abgängig) einige Überdachungen/Anbauten

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Scheune



Scheune