

# 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:	Großenkneten
Straße, Hausnummer:	Översweg 36
Bebauung:	Wohnhaus
Gemarkung:	Großenkneten
Flur:	30
Flurstück:	154/29
Gesamtfläche:	650 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Großenkneten
Grundbuchblatt:	4388, lfd. Nr. 2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2024 mit

**115.000 €**

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 Bau Teilen beruhen auf Angaben der Eigentümer, 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 in konventioneller Bauweise

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: geringfügig unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1928 laut Oldenburgischer Brandkasse

#### Größe:

Bruttogrundfläche: 238 m<sup>2</sup> laut Daten des Liegenschaftskataster mit ergänzendem örtlichem Aufmaß

Wohnfläche: 122 m<sup>2</sup> laut örtlichem Aufmaß

#### Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG): Abstellraum

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Bad, 2 Flur, Abstellraum, Heizungsraum

Dachgeschoss (DG): 4 Zimmer, Flur

Einstufung:

Die Raumauflistung ist unzweckmäßig und nicht zeitgemäß.

Besonderheiten:

Das Gebäude ist durch Umbaumaßnahmen aus einem älteren Gebäude entstanden. Der Grundriss weist zwei Hauseingänge, zudem einen rückwärtigen Ausgang aus dem ehemaligen Stall sowie einen gefangen Raum auf. Die Raumauflistung ist kleinteilig.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, oberstes Giebeldreieck mit Holz verkleidet

Innenwände

- massives Mauerwerk

Dach:

- Satteldach mit Betondachsteinen
- gedämmte Zwischendecke
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren:

- Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)

Fenster:

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ein Fenster mit Dreifachverglasung)
- überwiegend Rollläden
- Dachflächenfenster

Geschossdecken:

- Stahlbetondecke über dem Keller
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und Dachgeschoss

Treppen:

- geschlossene Holztreppe mit Teppichbelag zum Dachgeschoss
- offene Holzstiege zum Keller

Deckenflächen:

- Tapete
- Paneele
- Holzkassettendecke
- ohne Verkleidung (Abstellraum)

Bodenbeläge:

- Teppichboden
- PVC
- Fliesen

Innenwandflächen:

- Tapete
- Paneele
- Klinkerwerk
- Fliesen im Bad
- Fliesenspiegel in der Küche

Innentüren:

- Holztüren tlw. aus dem Baujahr in Holzzargen

Sanitäreinrichtungen:

- Bad im EG mit Badewanne, Waschbecken und WC-Bekken

Heizung:

- Gaszentralheizung mit integrierter Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr 1994
- Rippenheizkörper

- Technische Ausstattung:
- geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
  - veraltete Schalter und Sicherung
- Besondere Bauteile:
- gemauerte Kaminanlage im Wohnzimmer (außer Betrieb)
  - Einbauschränke

*Hinweis:*

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- schadhafte Holzanstiche
  - schadhaftes Mauerwerk
  - Feuchtigkeitsschäden im Keller und tlw. im Außenmauerwerk
  - Schädlingsbefall (Kellertreppe)
- Einstufung des Zustandes:
- dem Alter entsprechend mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite, Modernisierungsstau insgesamt 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:                               | >70 Jahre                           |
| Modernisierungen:<br>(Zeit / Umfang)            | Vereinzelter Austausch von Fenstern |
| Modernisierungsgrad<br>(gem. Anl. 2 ImmoWertV): | nicht modernisiert                  |
| Restnutzungsdauer:                              | 11 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  $2024 - 70 + 11 = 1965$ .

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Straßenseitig



Straßenseitig

## 2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	einfache Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten und Betonplatten
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Sichtschutzelementen und Hecke
Gartenanlage:	ungeordnet
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Unterstand aus Holz und Wellfaserzementplatten (schadhaft) Carport, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtwellplatten (schadhaft)

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Carport



Unterstand



Unterstand an der Gebäuderückseite