

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:	Burgstraße 28
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	105 m ²
Gemarkung:	Harpstedt
Flur:	14
Flurstück:	426
Fläche:	670 m ²
Grundbuchbezirk:	Harpstedt
Grundbuchblatt:	2987, lfd. Nr. 2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.07.2023 mit

100.000 €

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.

2.5 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 ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben 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
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahre:	1958 als Ursprungsbaujahr 1974 Anbau gemäß Bauakte

Größe:

Wohnfläche:	105 m ²	laut Bauakte
-------------	--------------------	--------------

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Heizungsraum, Waschküche, zwei Abstellräume, Vorräte- raum, Treppenflur
----------------------	--

Erdgeschoss (EG): Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Flur

Dachgeschoss (DG): Schlafzimmer, Gästezimmer, Abstellraum, Flur

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender ▪ Sockel mit Sichtmauerwerk |
| Innenwände | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Krüppelwalmdach mit Tondachziegeln |
| Außentüren: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung) ▪ Kellertür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzfenster mit Isolierverglasung ▪ überwiegend Rollläden ▪ Dachflächenfenster |
| Geschossdecken (lt. Bauakte): | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stahlbetondecke über dem KG und dem EG |
| Treppen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innentreppen nicht bekannt ▪ Außentreppe zur Haustür aus Beton mit Fliesen ▪ Kelleraußentreppe aus Beton |
| Deckenflächen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Innenwandflächen: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Innentüren: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Sanitäreinrichtung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt |
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balkon: Betonkonstruktion Metallgeländer mit Kunststoffplanken ▪ Dachgaube: Schleppdachkonstruktion |

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- | | |
|-------------------------|---|
| Baumängel / Bauschäden: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ vom äußeren Anschein keine wertrelevanten erkennbar |
|-------------------------|---|

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

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:	65 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	neues Kellerfenster, Baujahr: 2009
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	12 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 $2023 - 70 + 12 = 1965$.

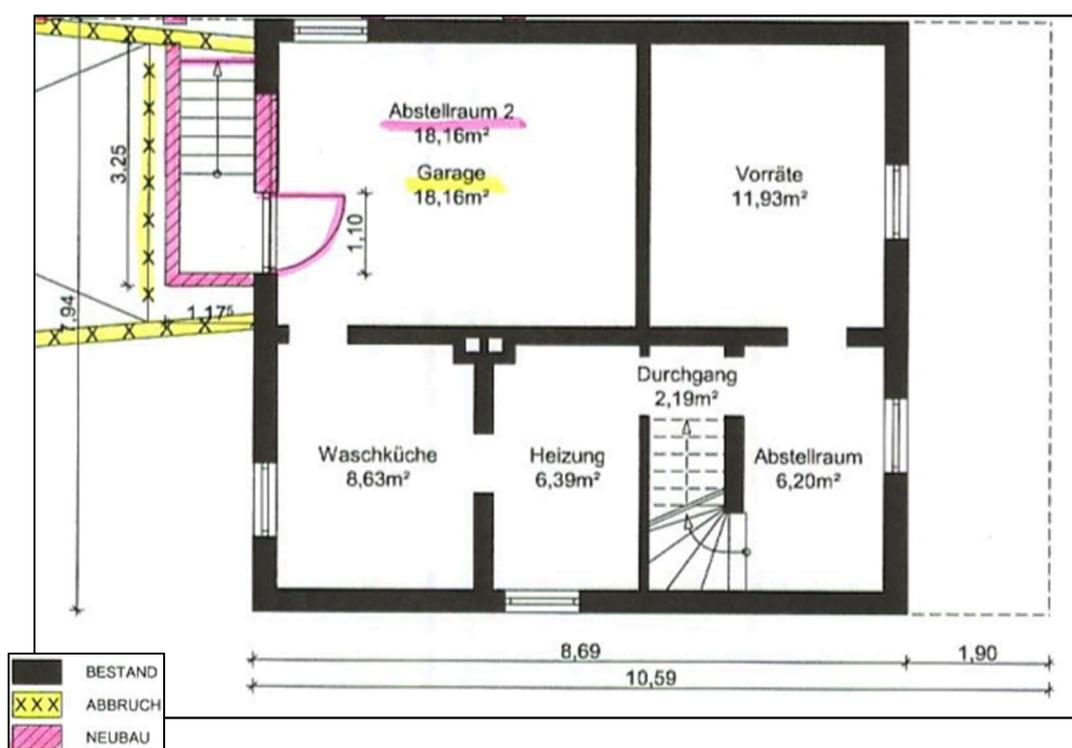
Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



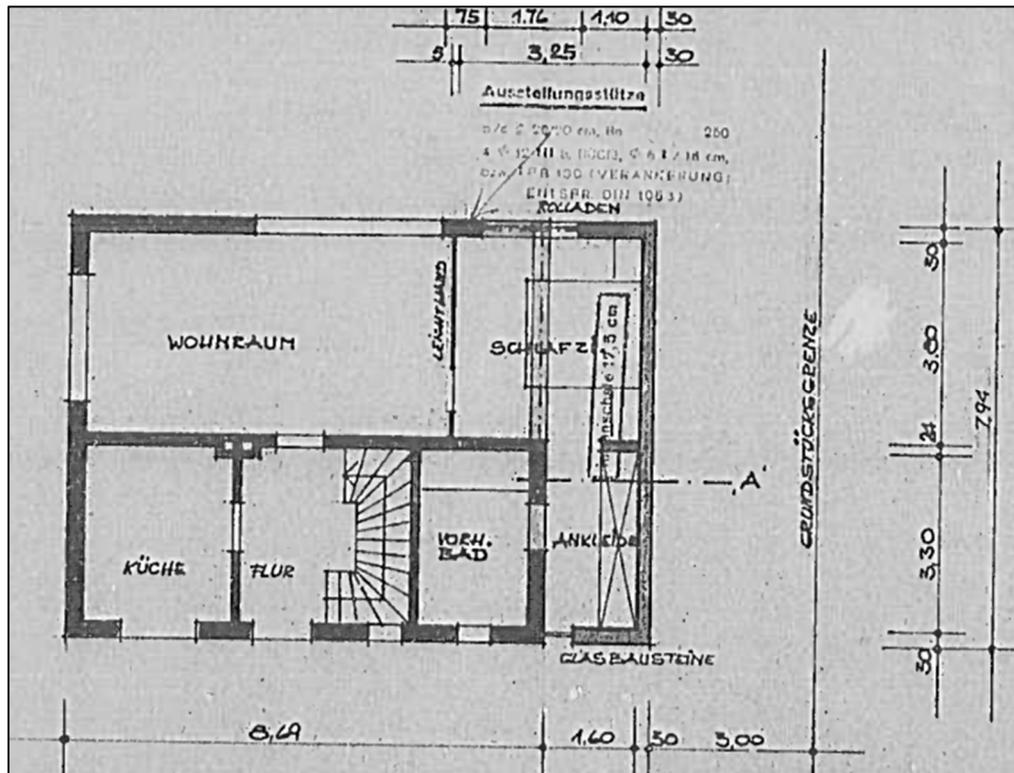
Grundrisse

Quelle: Auszug aus der Bauakte (unmaßstäblich)

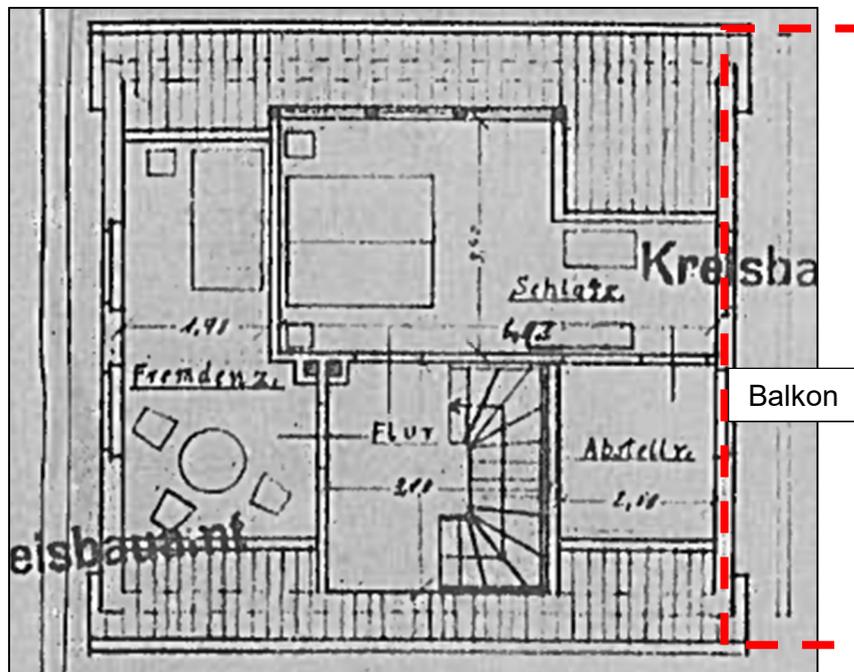
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG



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 Betonsteinpflaster, Klinkerpflaster und Betonplatten
Terrasse:	Beton mit Fliesenbelag, massive Einfassungsmauer, Windschutz aus Glasbausteinen
Einfriedung:	Jägerzaun, Maschendrahtzaun und Hecke (straßenseitig) Holzsichtschutzzaun (rückwärtig)
Gartenanlage:	Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen in Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen
Sonstige Anlagen:	Werbeanlagen, Baugenehmigung 2001

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Terrasse



Werbeanlagen



Holzschuppen