

# 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:	Erich-Kästner-Straße 17
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	101 m²
Gemarkung:	Harpstedt
Flur:	8
Flurstück:	106
Gesamtfläche:	678 m²
Grundbuchbezirk:	Harpstedt
Grundbuchblatt:	2560, lfd. Nr. 3
Eigentümer / in:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.09.2023 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.09.2023 mit

**240.000 €**

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 Bauteilen beruhen auf Angaben der Eigentümerin, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Leistungsangaben 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:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr:	1991 als Ursprungsbaujahr
Gebäudetyp:	Wohnhaus

#### Größe:

Bruttogrundfläche:	151 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	101 m <sup>2</sup>	laut Bauakte

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	Wohn- und Esszimmer, Küche, WC, Abstellraum, Windfang, Diele
Dachgeschoss (DG):	drei Zimmer, Bad, Flur
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender</li></ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ massives Mauerwerk</li></ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen</li><li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li></ul>
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holztür und Seitenteil mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holzfenster mit Isolierverglasung</li><li>▪ überwiegend manuelle Rollläden</li></ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stahlbetondecke über dem EG</li><li>▪ Holzbalkendecke über dem DG</li></ul>
Treppe:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ offene Holzterasse zum DG</li><li>▪ Holzklapptreppe zum Spitzboden</li></ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tapete</li><li>▪ Anstrich</li></ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laminat</li><li>▪ Fliesen</li></ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ überwiegend Tapete</li><li>▪ Anstrich</li><li>▪ Putz</li><li>▪ Fliesen in den Sanitärräumen</li></ul>
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holztüren in Holzzargen tlw. mit Lichtausschnitt</li></ul>
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bad mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken</li><li>▪ WC mit Waschbecken, WC-Becken</li></ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr 1991</li><li>▪ Flachheizkörper</li><li>▪ Kaminanschluss im EG im Wohn- und Esszimmer</li></ul>

- 
- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li> <li>▪ zeitgemäße Schalter und Sicherung</li> </ul> |
| Besondere Bauteile:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine</li> </ul>  |

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"> <li>▪ Spuren eines behobenen Wasserschadens aus Mai 2023 im DG</li> </ul>                             |
| Einstufung des Zustandes: | <p>dem Alter entsprechend<br/>Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite<br/>Modernisierungstau<br/>mittlerer Unterhaltungszustand</p> |

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor.

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vom 18.11.2013 vor, der auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde. Dieser klassifiziert das Objekt mit einem Endenergieverbrauch von 102 kWh/(m²\*a) in die Stufe D ein.

Diese Einstufung ist für ein Gebäude dieser Baujahresklasse typisch. Da das Baujahr (Alter) in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

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:	32 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	38 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  $2023 - 70 + 38 = 1991$ .

### Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



südliche Ansicht (straßenseitig)



östliche Ansicht

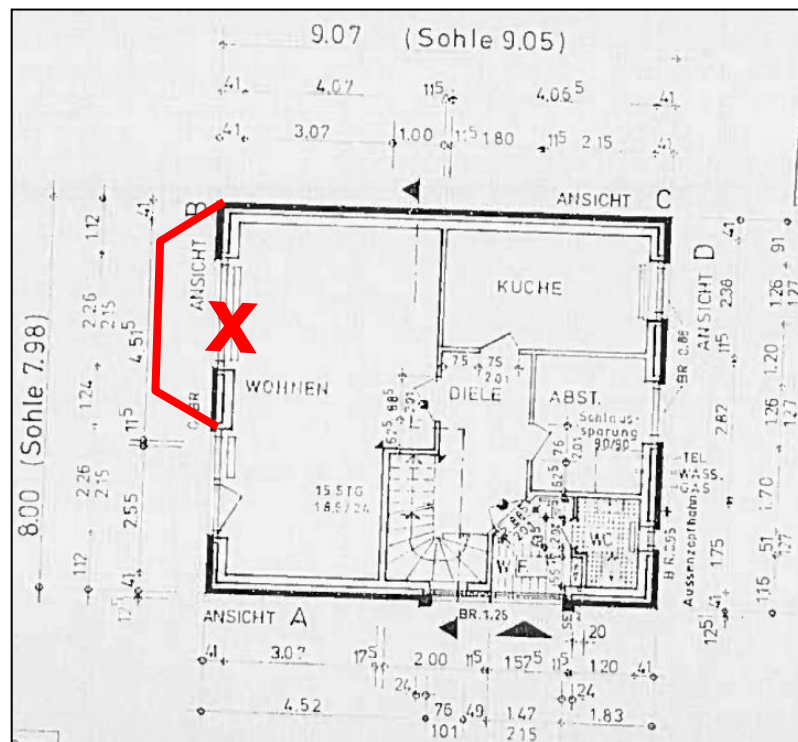


westliche Ansicht

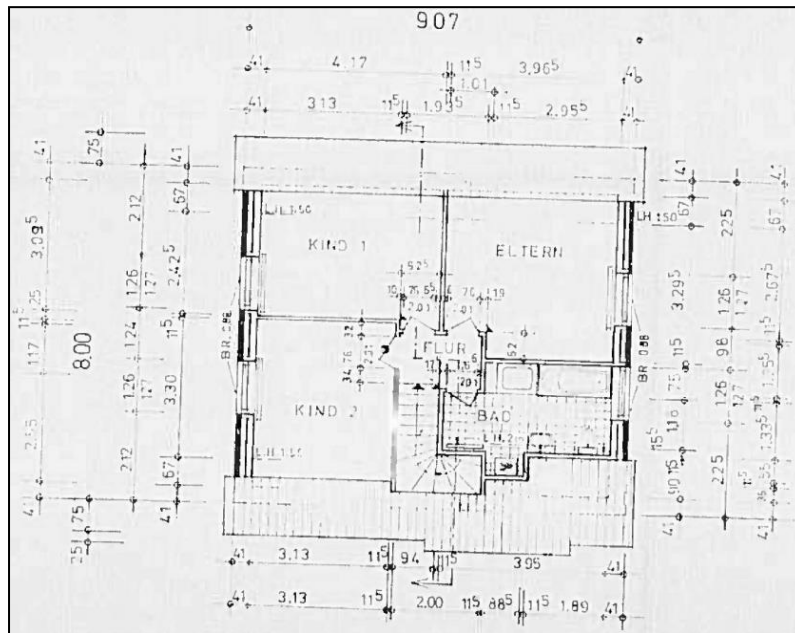
### Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

### Grundriss EG



## Grundriss DG



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in dem rot markierten Bereich von der in dem Grundriss des Erdgeschosses dargestellten Aufteilung ab.

## 2.6.2 Verglaste Veranda

### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Verglaste Veranda als Anbau am Wohngebäude

Geschoss: Erdgeschoss

Baujahr: 1996  
gemäß Bauakte

### Größe:

Nutzfläche: rd. 20 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): ein Raum (unbeheizt)

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Holzbauweise</li> <li>▪ Sockel mit Sichtmauerwerk</li> </ul>      |
| Dach:                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flachdach mit Dachdichtungsbahnen</li> </ul>                      |
| Außentüren:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zwei Holztüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)</li> </ul> |



---

Fenster:	▪ Holzfenster mit Isolierverglasung
Deckenflächen:	▪ Holzverkleidung
Bodenbeläge:	▪ Fliesen
Heizung:	▪ unbeheizt
Technische Ausstattung:	▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ keine wertrelevanten
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



südliche Ansicht (straßenseitig)

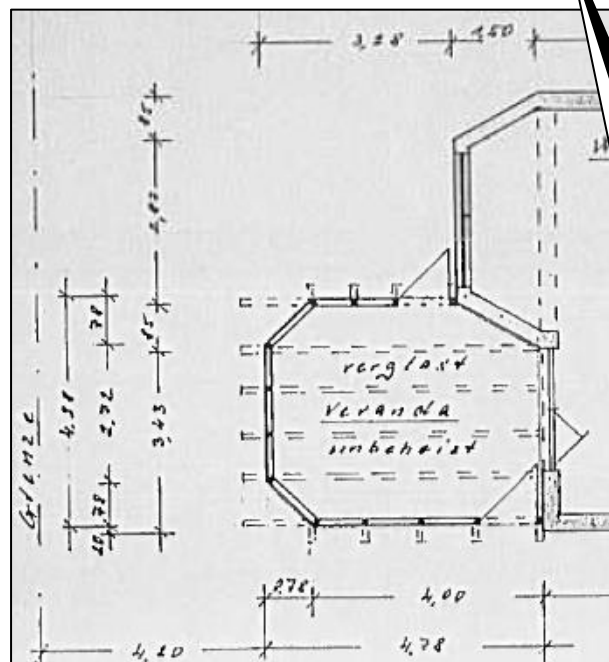


nördliche Ansicht (rückwärtig)



Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

**2.6.3 Garage**Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage mit Abstellraum

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: 1991  
gemäß Bauakte

Größe:

Nutzfläche: 24 m<sup>2</sup> laut Bauakte

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): Garage, Abstellraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Holzbauweise, tlw. Fassade mit Schindeln verkleidet

Innenwand: ■ Holzbauweise

Dach: ■ Satteldach mit Bitumendachschindel  
■ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

---

Außentor und -tür:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rollladen mit elektrischem Antrieb</li><li>▪ Holztür</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holzfenster mit Einfachverglasung</li></ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holzverkleidung</li></ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Garage: Beton / Betonsteinpflaster</li><li>▪ Abstellraum: Holzdielen</li></ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verblendplatten</li></ul>
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li></ul>

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ keine wertrelevanten</li></ul>
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Garage (straßenseitig)



Abstellraum (rückwärtig)

#### 2.6.4 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 Klinkerpflaster und geringfügig Natursteine
Terrasse:	Betonplatten an der Ostseite des Wohngebäudes
Einfriedung:	Hecke, tlw. Maschendrahtzaun (rückwärtig)
Gartenanlage:	ungeordnet
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen in Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech, Fußboden mit Waschbetonplatten Pavillon in Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumendachschindel

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Holzschuppen



Holzpavillon