



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Visbek, Kettelerstraße 10



Niedersachsen

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:	Visbek
Straße, Hausnummer:	Kettelerstraße 10
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	1975 (lt. Bauakte)
Wohnfläche:	128 m² (lt. Bauakte)
Nutzfläche:	128 m² (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Visbek
Flur:	7
Flurstück(e):	208/16
Gesamtfläche:	882 m²
Grundbuchbezirk:	Visbek
Grundbuchblatt:	2561, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2025 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.10.2025 mit

260.000 €

ermittelt.

Angaben

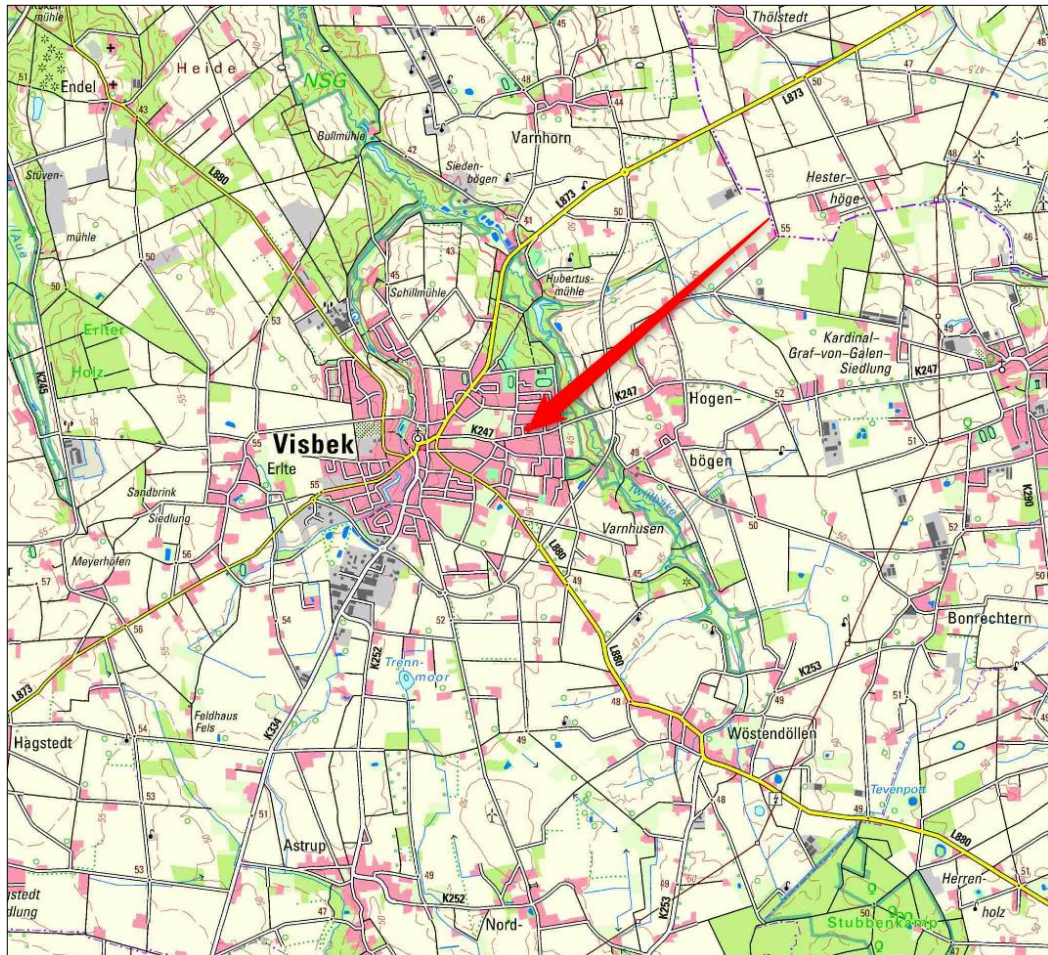
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Weitere Details werden im Abschnitt 2.3.3 geschildert.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
dem Gutachterausschuss lag kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Visbek an der „Kettelerstraße 10“. Die Entfernung zum Zentrum von Visbek beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025  LGLN

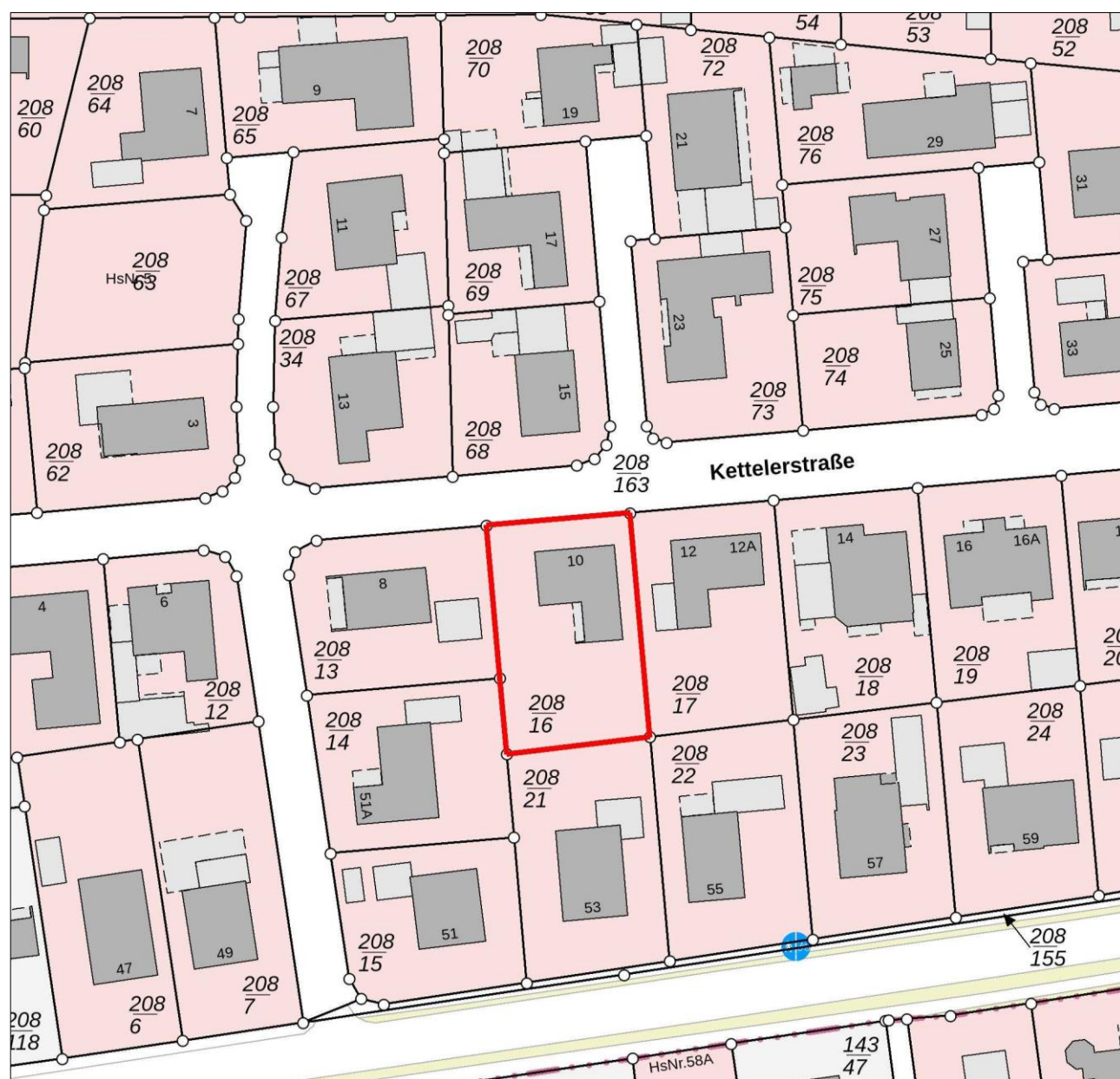
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 882 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025



Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Bungalow bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten mit Rasenfläche angelegt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Kettelerstraße“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig Gehweg Beleuchtung
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss lagen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

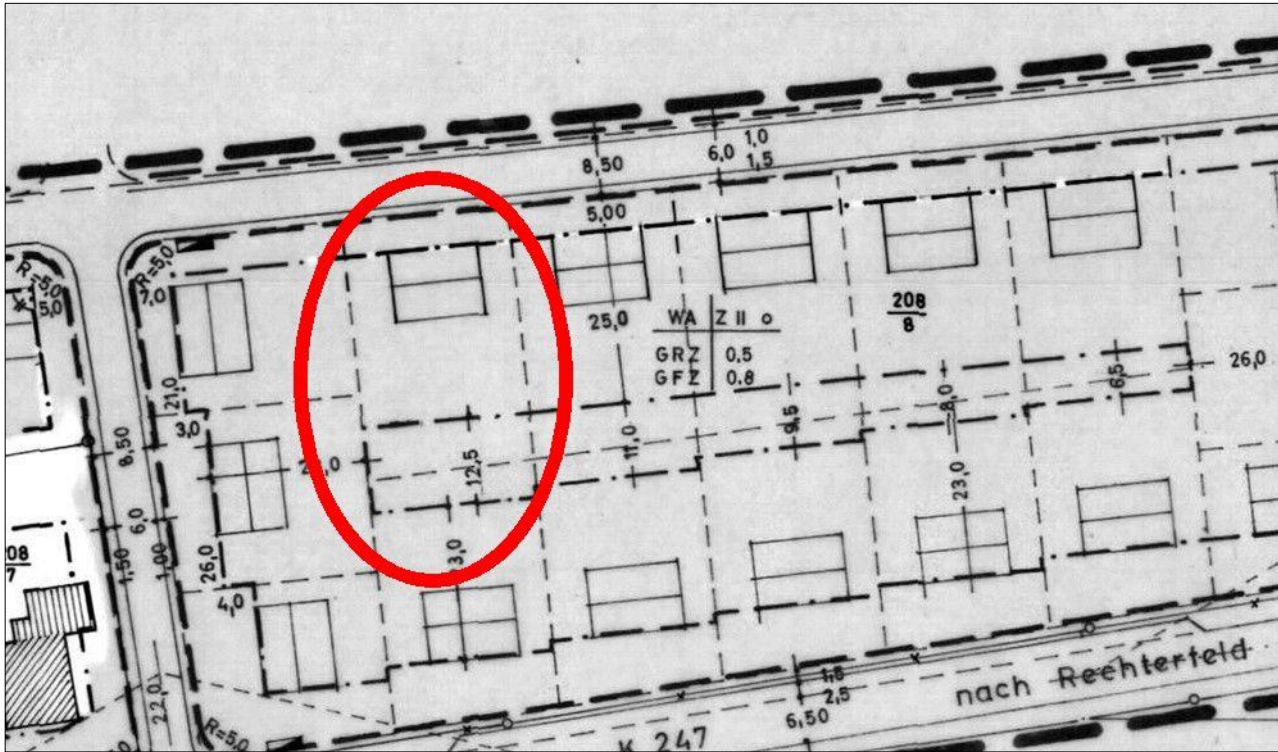
Rechtliche Gegebenheiten**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9 „Diekhaus Kamp“ der Gemeinde Visbek.

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	max. zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Firsthöhe (FH):	max. 9,50 m



Weiterhin sind für den Bereich des Bewertungsobjekts die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Diekhaus Kamp“ rechtsgültig. Die 2. Änderung dient im Wesentlichen der Steuerung des Einzelhandels ins Visbek; während die 3. Änderung die mögliche bauliche Nachverdichtung innerhalb des Ortes regelt.

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind lt. 3. Änderung Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Hinsichtlich der weiteren Details wird auf den Bebauungsplan sowie die entsprechende 2. und 3. Änderung (einschließlich der Begründungen) verwiesen.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Kettelerstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt vom 04.09.2025 bis auf die Eintragung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Es besteht ein Mietverhältnis im Rahmen einer Untervermietung mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt:	Visbek, Kettelerstraße 10
Beginn Mietverhältnis:	01.01.2022
Laufzeit:	30.11.2025
Objektgröße:	nicht angegeben
Monatliche Nettokaltmiete:	1.000 €
Monatliche Nebenkosten:	350 €
Sonstige Vereinbarungen:	./.

Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle stammen ausschließlich aus den Mietverträgen bzw. basieren auf den Angaben des Eigentümers/Mieters.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Einfamilienhaus mit Garage



westliche Ansicht - Garagenzufahrt



nordwestliche Ansicht



nördliche Ansicht



nordöstliche Ansicht



südliche Ansicht



Terrasse



Flur Erdgeschoss



Dachboden



Keller (Treppe)

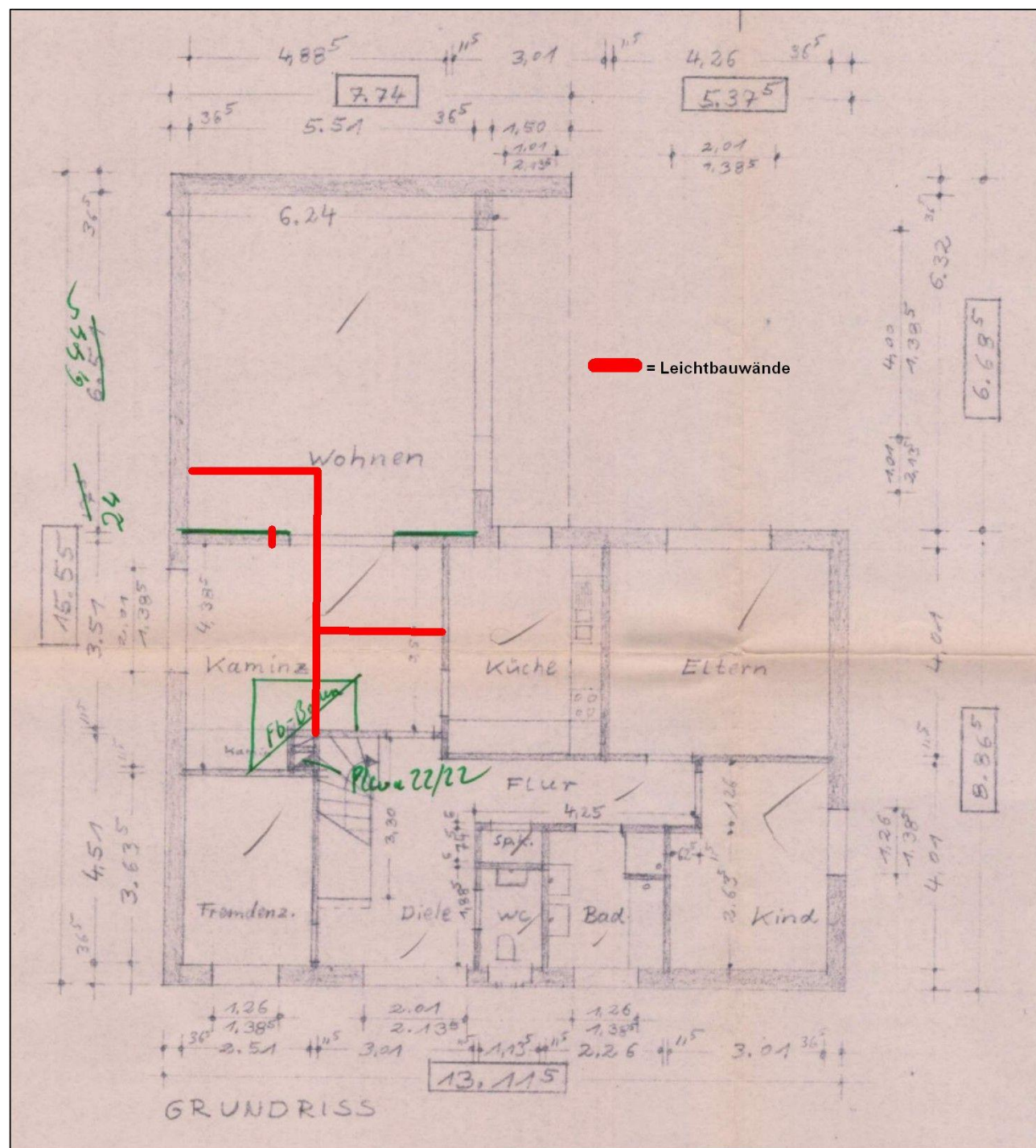


Keller (Heizung)

Grundrisse

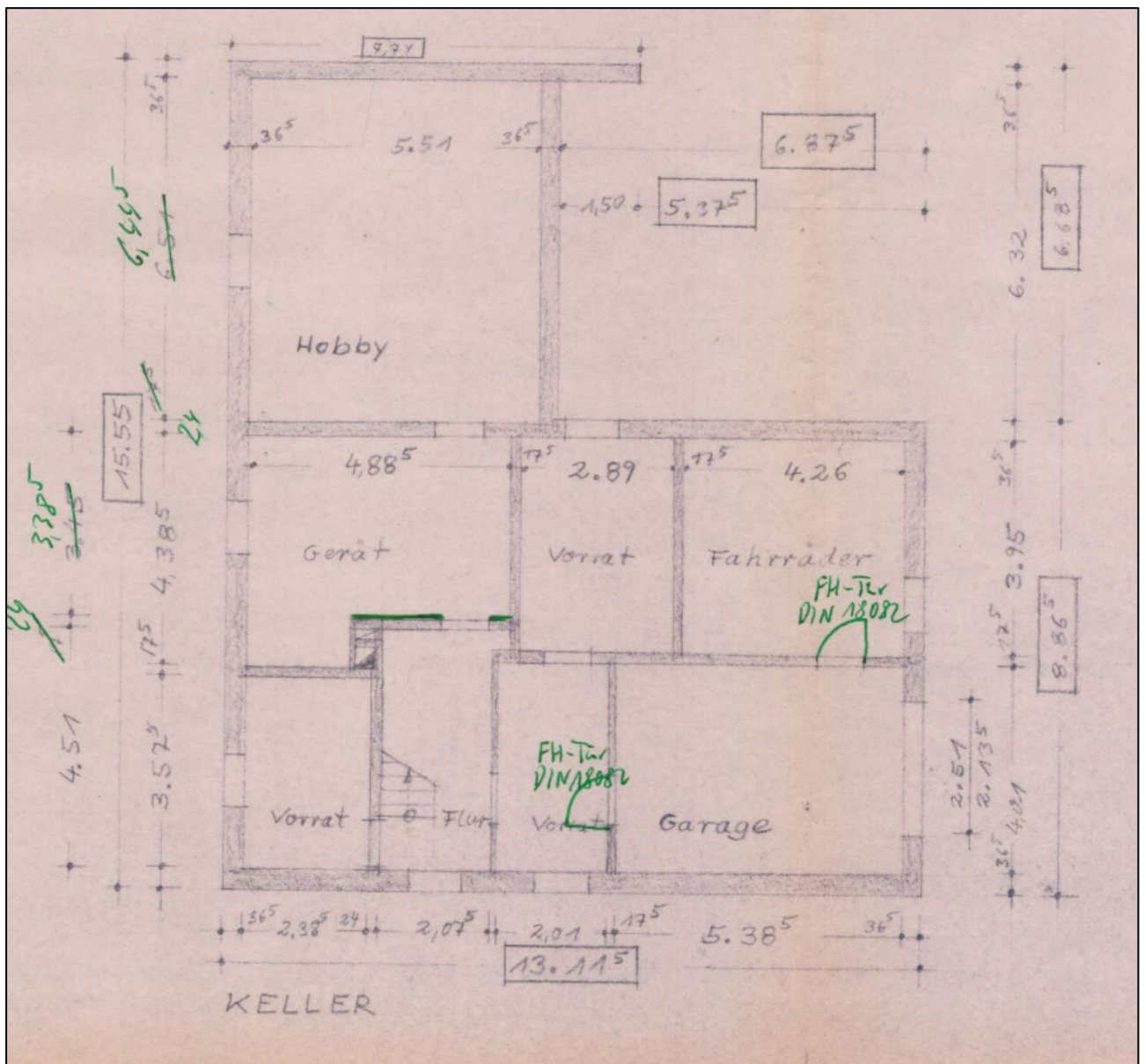
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Der Grundriss wurde lediglich für diese Gutachten der Örtlichkeit entsprechend skizzenhaft angepasst (rote Nachträge)

Kellergeschoss



Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Wohnhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachgeschossausbau:

nicht ausgebaut

Baujahr(e):

ca. 1975 als Ursprungsbaujahr (gem. Bauakte)

Größe:

Bruttogrundfläche:	318 m ²
Wohnfläche:	128 m ²
Nutzfläche:	128 m ² (Keller)

Raumaufteilung:

Einstufung: Die Raumaufteilung ist dem Baujahr und der Bauweise entsprechend.

Besonderheiten: Die vormals als Kaminzimmer und Wohnzimmer genutzten Räume wurden durch den nachträglichen Einbau von Leichtbauwände im Grundriss geändert. Das Kellergeschoss ist überwiegend wohnraumähnlich ausgebaut. Die Raumhöhe von etwa 2,10 m sowie die überwiegend für eine Wohnnutzung unzureichende natürliche Belichtung entsprechen jedoch nicht den baurechtlichen Vorgaben für Wohnraum.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Innenwände	▪ massives Mauerwerk ▪ zum Teil Leichtbauwände
Dach:	▪ Walmdach mit verstrichenen Betondachsteinen ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	▪ Haupteingang: Metalltür mit Lichtausschnitt und festem Seitenelement (Einfachverglasung) ▪ Rolltor mit Antrieb zur Garage
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung ▪ überwiegend Rollläden
Geschossdecken:	▪ Stahlbetondecke über dem Keller mit Estrich im Erdgeschoss ▪ Holzbalkendecke mit Dämmung über dem Erdgeschoss (Dielung im Dachboden)
Treppe(n):	▪ offene Treppe mit Kunststeinstufen in Stahlkonstruktion zum Kellergeschoss ▪ Bodentreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	▪ Tapete / Anstrich ▪ Paneele ▪ Rohbeton / Anstrich

Bodenbeläge:	▪ Linoleum / PVC ▪ Bodenfliesen ▪ Teppich ▪ Betonboden
Innenwandflächen:	▪ Tapete / Anstrich ▪ Beton ▪ Putz / Anstrich ▪ Fliesen in den sanitären Räumlichkeiten ▪ Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	▪ glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt in Stahlzargen ▪ FH Türen zur Garage im Keller
Sanitäreinrichtungen:	▪ Bad im EG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken ▪ Toilettenraum im EG mit Waschbecken, WC-Becken ▪ Duschraum im KG mit Dusche, Waschbecken (sämtlich aus dem Baujahr)
Heizung:	▪ Gaszentralheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2001 ▪ Flachheizkörper tlw. in Wandnischen verbaut
Technische Ausstattung:	▪ baujahrstypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ Pumpensumpf im Kellergeschoss
Besondere Bauteile:	▪ Eingangstreppe mit drei Stufen

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ unvollständige Ausführung der Dämmung in der Zangenlage auf der Geschossdecke
Einstufung des Zustandes:	Modernisierungsstau

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Dem Gutachterausschuss lag 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. Er setzt eine dem Baujahr 1975 und der Bauweise entsprechende und heute nicht mehr zeitgemäße Energieeffizienz voraus.

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:	50 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	▪ Austausch der Heizungstherme im Jahre 2001 ▪ Erneuerung einzelner Bodenbeläge, Zimmertüren und des Küchenfensters in den letzten rund 5 Jahren.
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Umfassendere Modernisierungen und eine Kernsanierung des Gebäudes hat nach dem Baujahr in den 1970er Jahren nicht stattgefunden.
Restnutzungsdauer:	23 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 $2025 - 70 + 23 = 1978$.

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 / Waschbetonplatten
Terrasse:	Waschbetonplatten
Einfriedung:	Einfriedung mit Doppelstabgitterzaun, Hecke und Ziermaurer
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	keine

Sonstige Anlagen:

keine

*Terrasse**Hofeinfahrt**Garten**Garten***Verkehrswert**

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Visbek, Kettelerstraße 10

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 und zum Qualitätsstichtag 30.10.2025 nach marktüblicher Rundung zu

260.000 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

ermittelt.