



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Vechta, Josefstraße 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:	Stadt Vechta
Straße, Hausnummer:	Josefstraße 10
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Baujahr:	ca. 1950
Wohnfläche:	rd. 110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	rd. 50 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Vechta
Flur:	13
Flurstück(e):	166
Gesamtfläche:	961 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Vechta
Grundbuchblatt:	16863, 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

**265.000 €**

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.

## Weitere Angaben

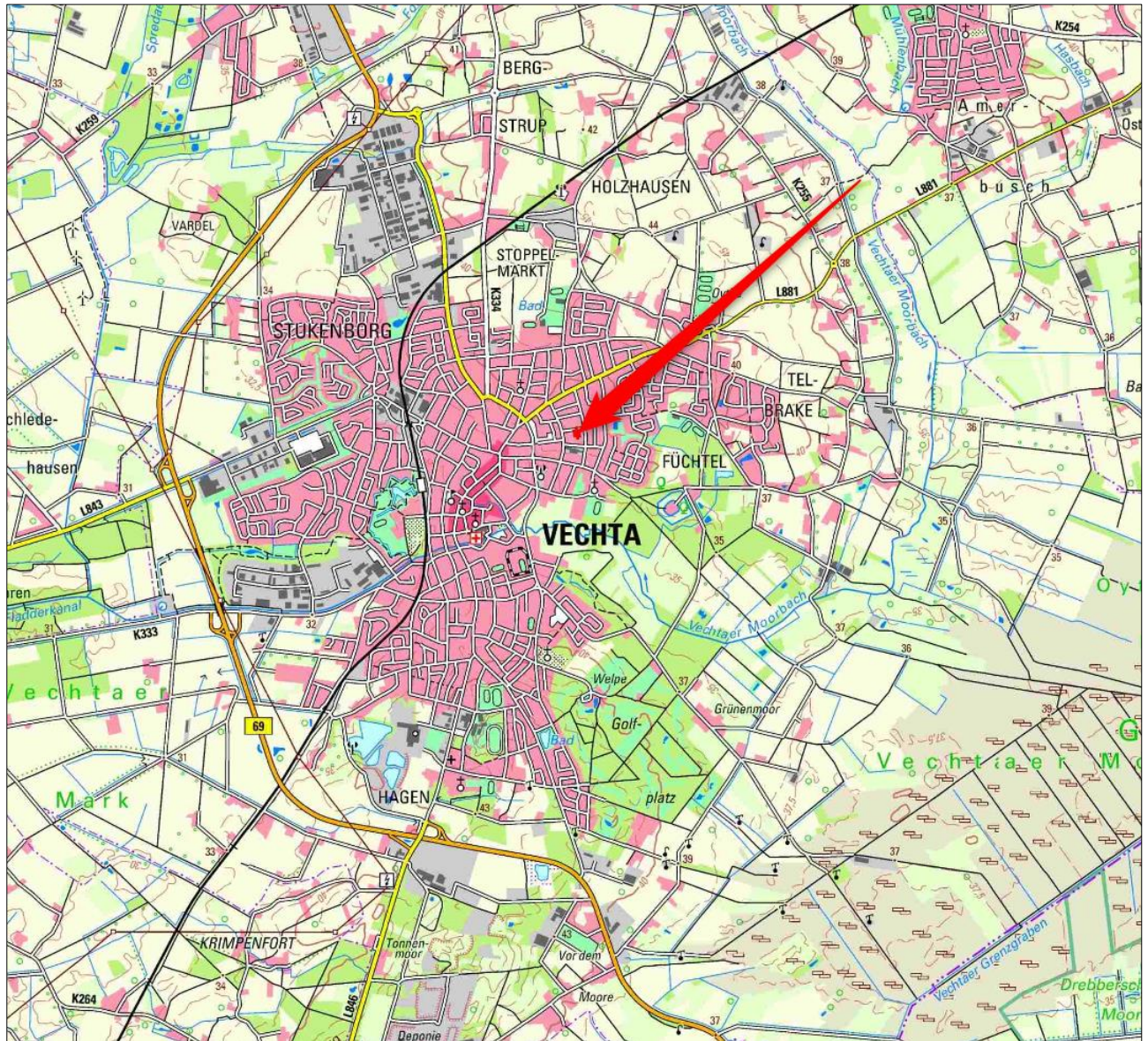
Gemäß Antrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird augenscheinlich eigen genutzt.
- Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:  
entfällt, kein Wohnungseigentum
- 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:  
Im Rahmen der begrenzten äußeren Besichtigung war kein Hausschwamm erkennbar. Da die Bausubstanz insgesamt einen vernachlässigten Eindruck vermittelt, kann der Gutachterausschuss ggf. vorhandenen Hausschwamm aber auch nicht verbindlich ausschließen.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:  
nach Sicht der vorliegenden Unterlagen wurden keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt  
dem Gutachterausschuss lag kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden keine Altlasten bekannt.

## Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Vechta an der „Josefstraße 10“. Die Entfernung zum Stadtkern der Stadt Vechta beträgt ca. 1,5 km.

### Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025



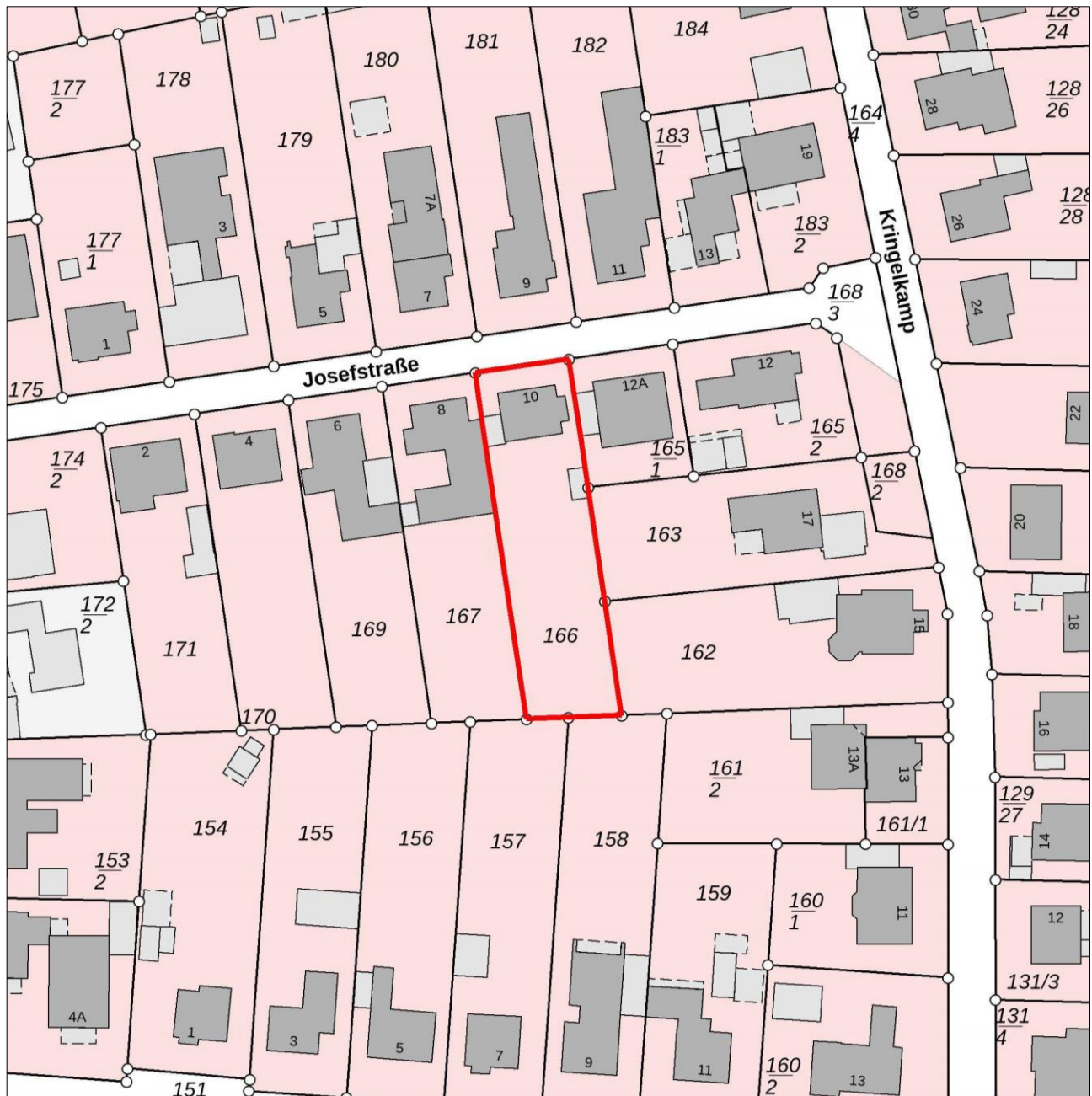
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.


## Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 961 m<sup>2</sup> 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 Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Garten angelegt. Gebäude und Grundstück werden augenscheinlich seit geraumer Zeit nicht, oder nur sehr eingeschränkt unterhalten.

## Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Josefstraße“ erschlossen.

<b>Straßentyp:</b>	Gemeindestraße
<b>Straßenausbau:</b>	Fahrbahn gepflastert Beleuchtung
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</b>	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 liegen 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, die die Nutzbarkeit betreffen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Vechta liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

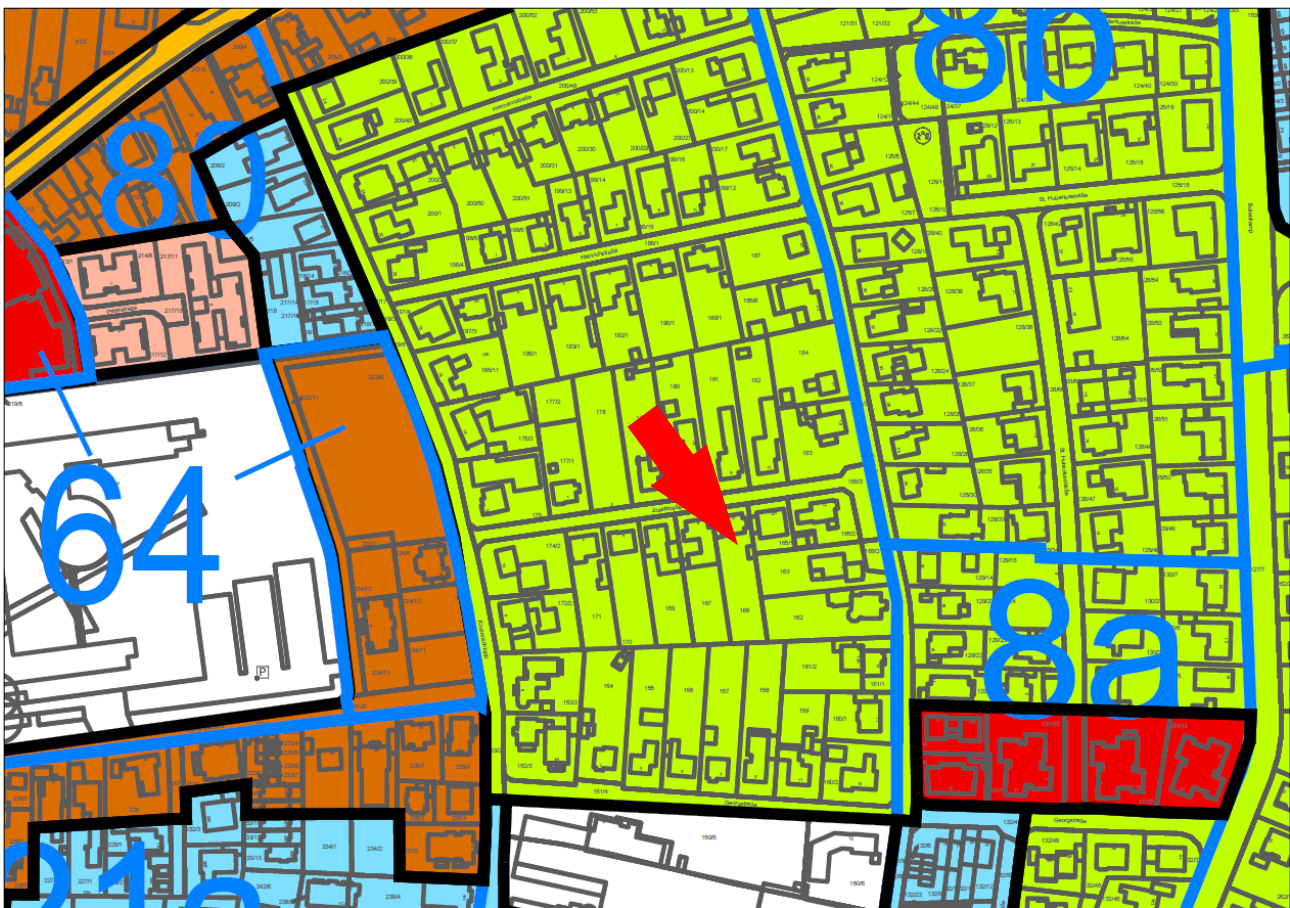
Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.


Verdichtungskonzept

Die Stadt Vechta hat für zentrumsnahe Lagen ein städtebauliches Verdichtungskonzept erarbeitet, das festlegt, in welchem Umfang eine Nachverdichtung von Grundstücken potentiell zulässig ist. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Zone 2 des Verdichtungskonzepts. In dieser Zone ist je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück maximal eine Wohnung zulässig, wobei pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen realisiert werden dürfen (z.B. in Form eines Zweifamilienhauses, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser mit jeweils zwei Einheiten).

Bei der Errichtung eines Tiefgaragenplatzes pro Wohnung sind je 150 m<sup>2</sup> Baugrundstück für eine Wohnung zulässig.



Städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung in Vechta (ohne Maßstab)

	Zone 2: pro 200 m <sup>2</sup> /(150 m <sup>2</sup> ) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhauzscheibe)
---	---

Ausschnitt der Legende zum Nachverdichtungskonzept

## 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 „Josefstraße“ 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 zur Anordnung einer Zwangsversteigerung vom 27.06.2025 keine Eintragungen enthalten. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Vechta vom 09.09.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast mit folgendem Inhalt vor:

Bauaufsichtsbehörde: Landkreis Vechta		
Baulastenverzeichnis von Vechta		
Gemeindeteil:		
Baulastenblatt Nr. 592502 Seite 1		
Grundstück:		
Katasterbezeichnung: Gemarkung Vechta Flur: 13 Flurstück: 166		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	2.	3.
1	Baulast zur Sicherung mehrerer Grundstücke als ein Baugrundstück (§ 4 Abs. 1 NBauO) Am 2.12.1980 (Urk.-Rolle-Nr. 523/1980 des Notars Dr. B. Brockmann, Vechta) erklärten die jeweiligen Erbbauberechtigten mit Zustimmung des Eigentümers und der kirchenoberlichen Genehmigung, daß die benachbarten Flurstücke 166 und 167 in Flur 13 der Gemarkung Vechta, verzeichnet im Grundbuch von Vechta Blatt 2437 und Blatt 2439, zusammen ein Baugrundstück im Sinne des öffentlichen Baurechts (§ 4 Abs. 1 Satz 2 NBauO) sind.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 8.5.1981 Vechta, 25.6.1981 <i>Ullmann</i>

Die vorstehende Baulast fasst mehrere Grundstücke (Bewertungsfläche Flurstück 166 und das westlich angrenzende Flurstück 167) zu einem Baugrundstück im Sinne des öffentlichen Baurechts zusammen (§ 4 Abs. 1 NBauO). Die „Vereinigungsbaulast“ schafft eine baurechtliche Abhängigkeit

der betroffenen Flurstücke und wirkt sich damit im Falle einer Neubebauung der Bewertungsfläche auch auf Lage und Umfang eines Neubaus aus. Dementsprechend ist die Baulast bei der nachfolgenden Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

### Denkmalschutz

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

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist, soweit dem Gutachterausschuss bekannt, nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

### **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 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.

Alle Bildaufnahmen wurden bei der örtlichen Bauaufnahme am 15.10.2025 erstellt. Kleinere Abweichungen in den nachfolgend dargestellten Grundrissen (Bauakte) gegenüber der Örtlichkeit sind für die Verkehrswertermittlung untergeordnet.

**Wohnhaus mit Garage**



*Kelleraußentreppe*



*„Wintergarten“*



*nordöstliche Ansicht*



*nördliche Ansicht*



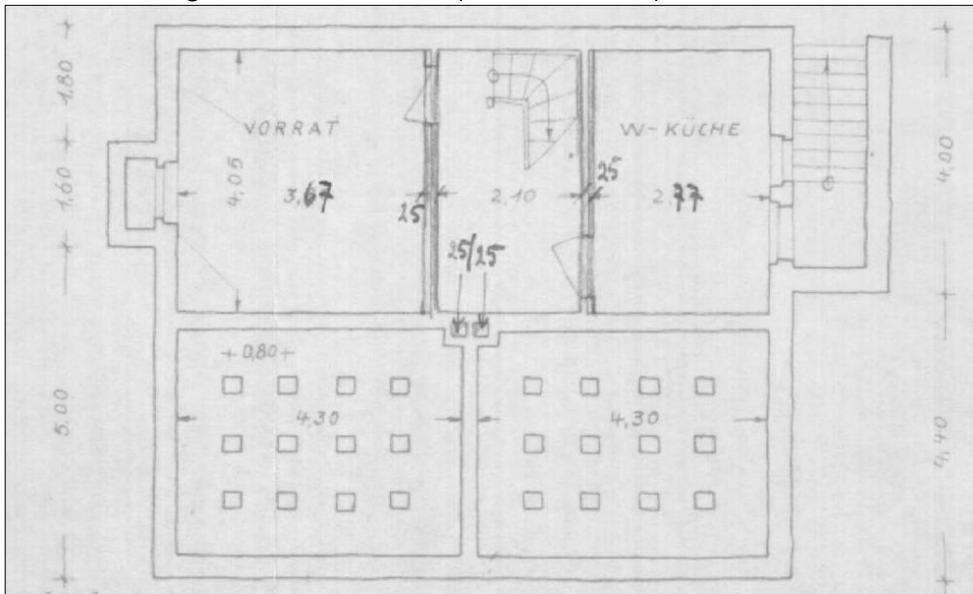
*nordwestliche Ansicht*



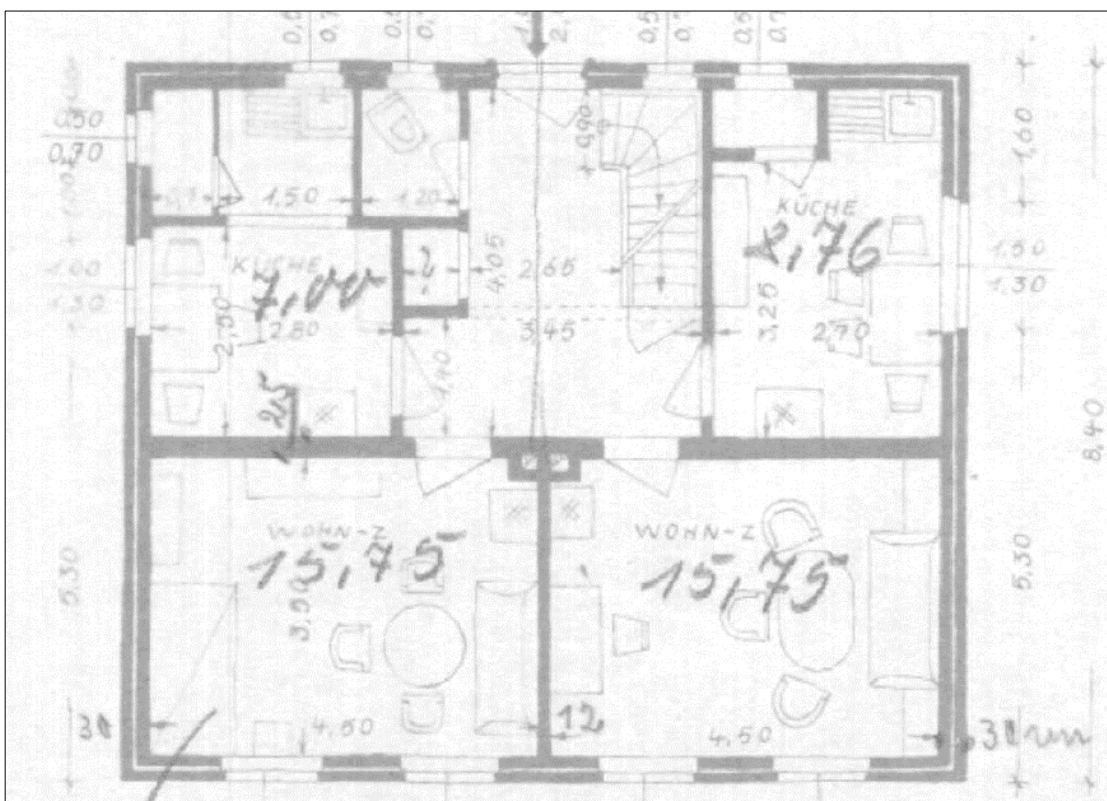
*nordwestliche Ansicht - Garage*

Grundrisse

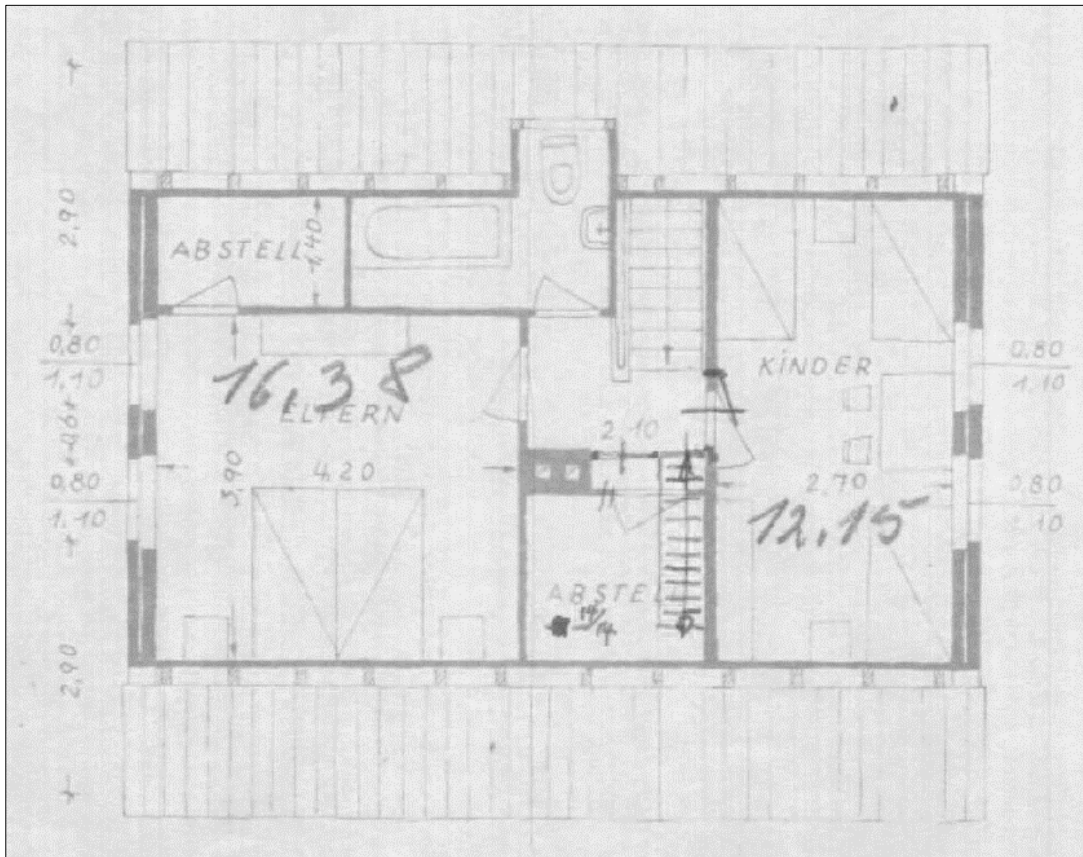
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



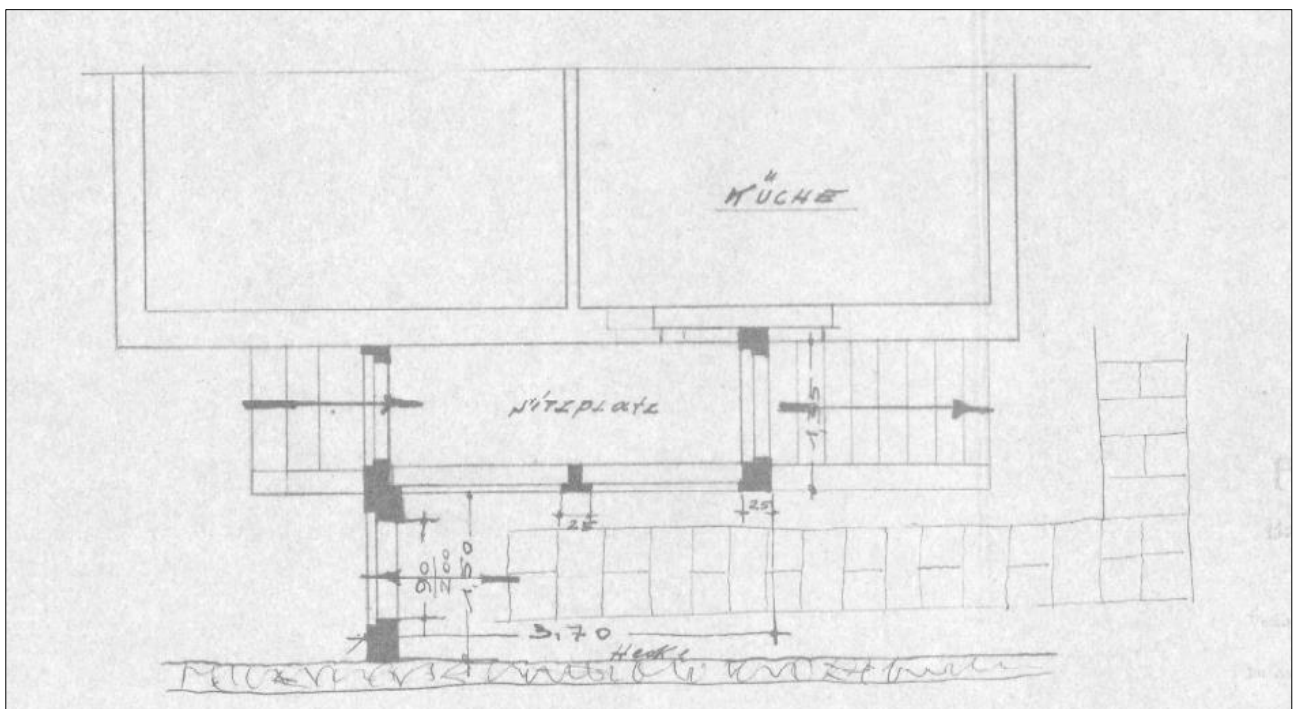
Keller (Bauakte 1949)



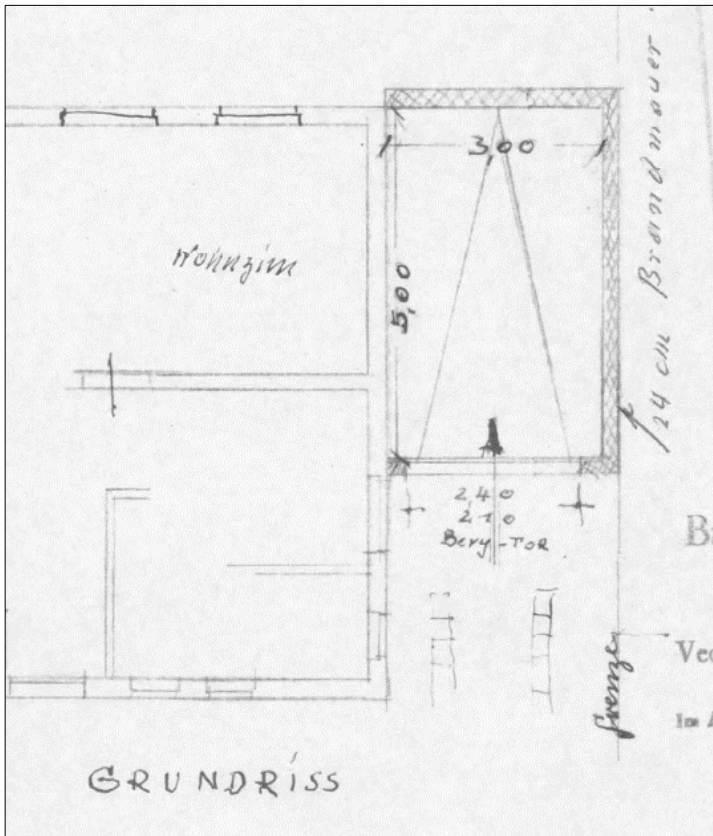
Erdgeschoss (Bauakte 1949)



Dachgeschoss (Bauakte 1949)



Anbau Wintergarten (Bauakte 1956)



Garage (Bauakte 1961)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Wohnhaus mit Garage in konventioneller Bauweise

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1949/1950 als Ursprungsbaujahr des Wohnhauses  
 ca. 1956 Anbau eines Wintergartens (gem. Bauakte)  
 ca. 1961 Errichtung einer Garage (gem. Bauakte)

Größe:

Wohnfläche: rd. 110 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: rd. 50 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: s. Grundrisse

Einstufung: Die aktuelle Raumaufteilung ist nicht bekannt

Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Außenwände / Fassade:   | ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender  |
| Innenwände              | ▪ massives Mauerwerk  |
| Dach:                   | ▪ Satteldach mit Tondachziegeln<br>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech   |
| Außentüren- und -tore:  | ▪ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt<br>▪ Kellereingang: Holztür<br>▪ Garagentor: Stahlschwinger                               |
| Fenster:                | ▪ Holzfenster mit Einfachverglasung<br>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br>▪ Fenster mit Bleiverglasung<br>▪ überwiegend Rollläden |
| Geschossdecken:         | ▪ Stahlbetondecken über dem Keller und dem Erdgeschoss (gem. Bauakte)<br>▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss (gem. Bauakte)             |
| Treppe(n):              | ▪ im Innenbereich nicht bekannt<br>▪ Außentreppe zum Kellergeschoss mit Betonstufen   |
| Deckenflächen:          | ▪ nicht bekannt   |
| Bodenbeläge:            | ▪ nicht bekannt   |
| Innenwandflächen:       | ▪ nicht bekannt   |
| Innentüren:             | ▪ nicht bekannt   |
| Sanitäreinrichtungen:   | ▪ nicht bekannt   |
| Heizung:                | ▪ nicht bekannt   |
| Technische Ausstattung: | ▪ nicht bekannt   |
| Besondere Bauteile:     | ▪ Balkon: Betonkonstruktion<br>▪ Dachgauben: Flachdachkonstruktion<br>▪ Außenkellertreppe   |

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden / Das Wohnhaus wurde ursprünglich etwa im Jahre 1950

Einstufung des Zustandes: erbaut. Seither sind zwei Erweiterungen im Rahmen eines Garagenanbaus und eines Wintergartens erfolgt.

Soweit erkennbar wurden die Gebäude zumindest in jüngerer Vergangenheit kaum mehr unterhalten. Soweit erkennbar sind auch im Gebäudeinneren umfangreiche Modernisierungsrückstände vorhanden.

Insbesondere auch hinsichtlich ihres energetischen Zustands entsprechen die Gebäude in keiner Weise den heutigen Anforderungen.

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasseranschluss Gasanschluss unbekannt
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonplatten
Terrasse:	nicht bekannt
Einfriedung:	straßenseitig mit Sockelmauer
Gartenanlage:	nicht bekannt
Sonstige Nebengebäude:	nicht bekannt
Sonstige Anlagen:	nicht bekannt



*Vorgarten*



*Durchgang zum Hintergrundstück*

**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.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen 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

**Stadt Vechta, Josefstraße 10**

zum Wertermittlungstichtag 30.10.2025 und zum Qualitätstichtag 30.10.2025 nach marktüblicher Rundung zu

**265.000 €**

**(in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)**

ermittelt.