



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Lohne (Oldenburg), Fohlenweg 5 A



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 Lohne (Oldenburg)
Straße, Hausnummer:	Fohlenweg 5 A
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	2016 / 2017
Wohnfläche:	177 m ² (lt. Bauakte)
Nutzfläche:	61 m ² (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Lohne
Flur:	12
Flurstück(e):	80/7
Gesamtfläche:	600 m ²
Grundbuchbezirk:	Lohne
Grundbuchblatt:	15168, lfd. Nr. 4 und 5/ zu 4
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.08.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jürgen Brumund
Gutachter:	Immobilienfachwirt IHK Holger Ening
Gutachter:	Maurer- und Betonbaumeister Thorsten Rasche

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 27.08.2024 mit

485.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss seitens des Miteigentümers (Antragsgegner) keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein, mündlichen Angaben der Anwesenden im Ortstermin, den weiteren genannten Unterlagen und den von der Miteigentümerin (Antragstellerin) zur Verfügung gestellten Innenfotos aus dem Jahre 2020 beurteilt.

Angaben

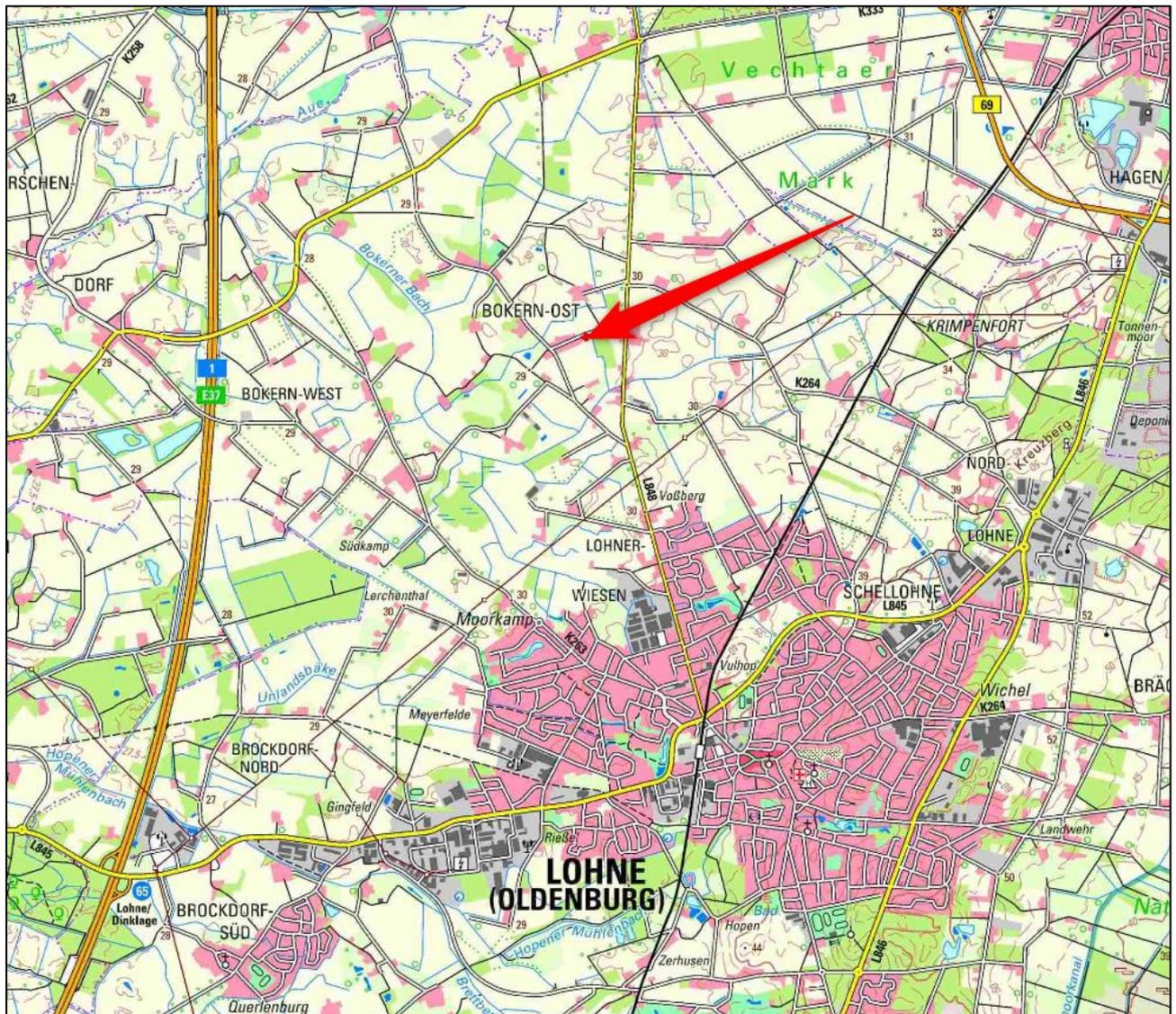
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigen genutzt.
- 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:
Aufgrund des Baujahrs ist Hausschwamm nach Erfahrungen des Gutachterausschuss äußerst
unwahrscheinlich. Er kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung jedoch auch
nicht explizit ausgeschlossen werden.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen bestehen:
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,
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 im Ortsteil „Bokern“; nördlich der Stadt Lohne (Oldenburg) an der Straße „Fohlenweg“. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Lohne beträgt ca. 5 km; die Entfernung in das Zentrum der nordöstlich gelegene Kreisstadt Vechta beträgt rund 6 km.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 

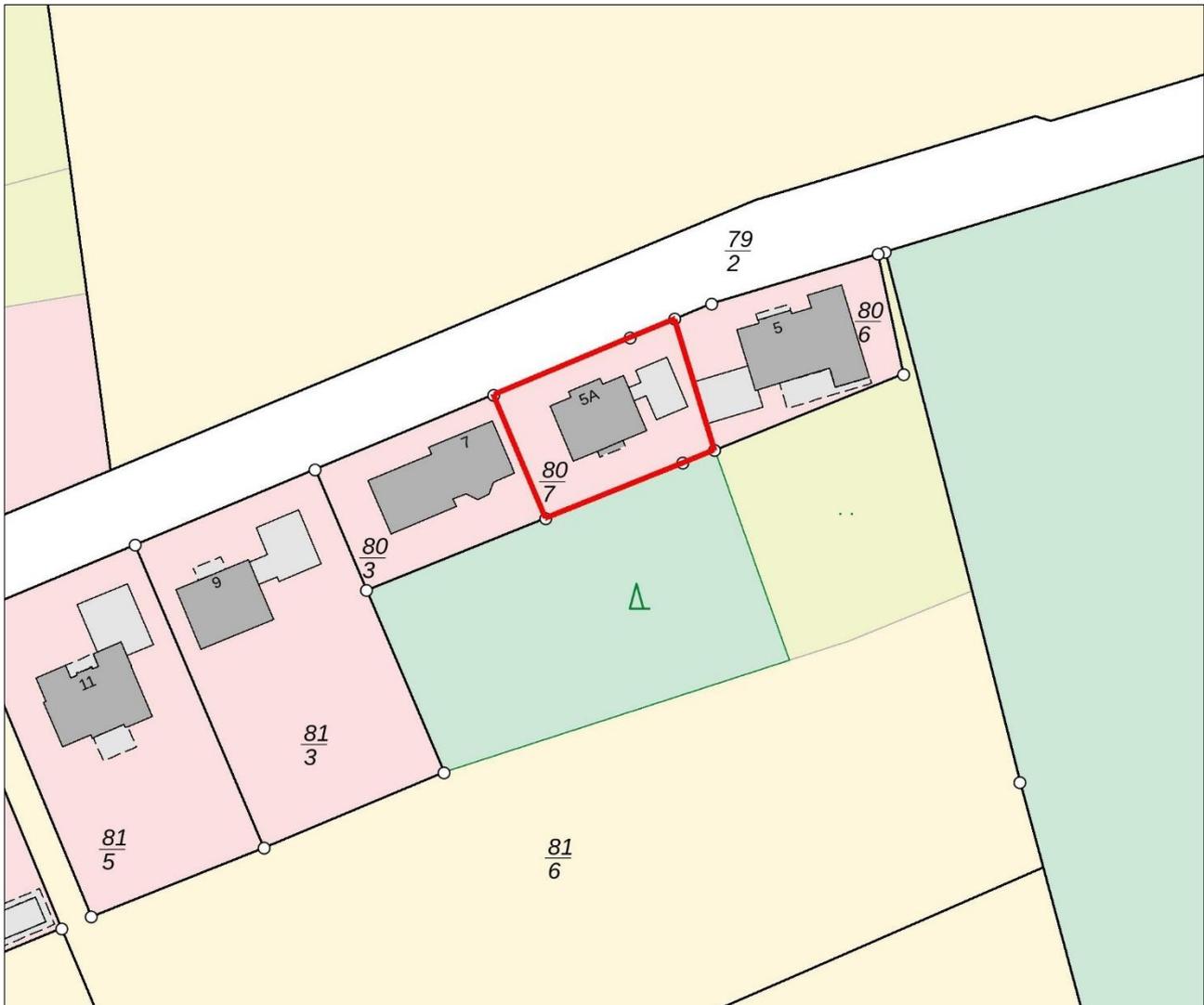
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 600 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 © 2024 

Nutzung

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

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Fohlenweg“ erschlossen.

Straßentyp:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sind in der Erschließungsstraße vorhanden. Schmutz- und Regenwasserkanal sind nicht vorhanden.

Das Schmutzwasser wird über eine mit den östlich („Fohlenweg 5“), sowie westlich angrenzenden Nachbarn („Fohlenweg 7 / 7a“) gemeinsam genutzte Kleinkläranlage auf der Bewertungsfläche aufgefangen. (Nach Auskunft des Landkreises vom 15.08.2024)

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

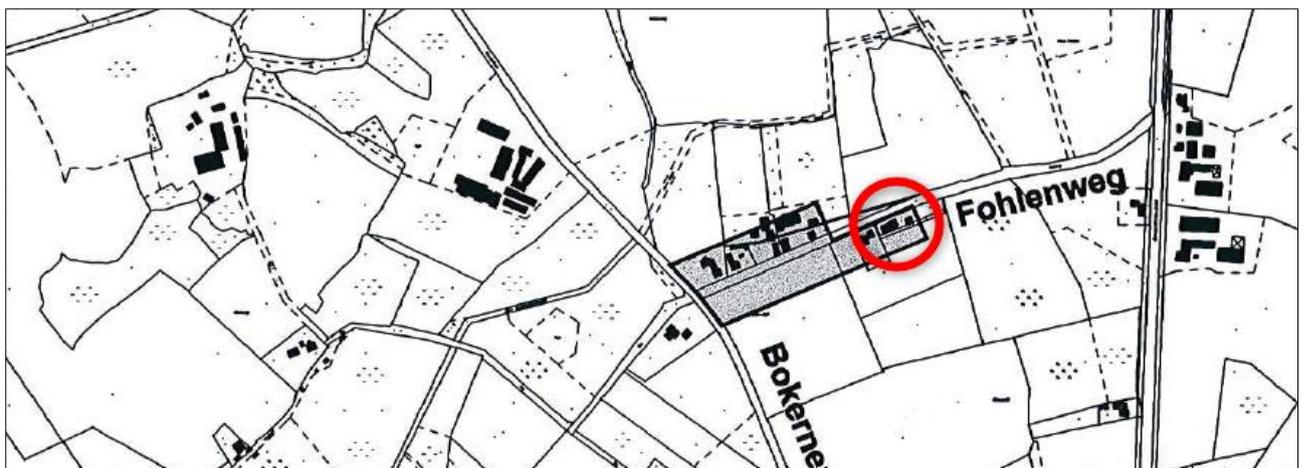
Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

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.

Im vorliegenden Fall hat die Stadt Lohne im Jahr 2002 für den Bereich des Bewertungsobjekts eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) Baugesetzbuch festgelegt.



Ausschnitt aus der Satzung der Stadt Lohne (Oldenburg) über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich „Bokern-Ost: Fohlenweg“

**Satzung
der Stadt Lohne (Oldenburg)
über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich
"Bokern-Ost: Fohlenweg"**

Gemäß der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBL. S. 382) und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 13. Dezember 2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Satzungszweck

Für den in § 1 genannten Satzungsbereich wird festgesetzt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

1. Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf Wohnnutzungen.
2. Es sind ausschließlich freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Grundstück zulässig.
3. Die Baugrenzen werden zu Straßen und Wegen mit 5 Meter festgesetzt.
4. Der Abstand der festen Bebauung von der Oberkante der Verbandsgewässer (Gräben) hat mindestens 5 Meter zu betragen.
5. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.
6. Die maximal mögliche Traufenhöhe wird auf 4,50 m ab Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberfläche der Dachhaut. An Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,50 m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient.
7. Die Größe eines Wohnbaugrundstückes darf 600 m² nicht unterschreiten und 1.300 m² nicht überschreiten.

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 Straße „Fohlenweg“ 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 14.06.2024 neben Eintragung zur Anordnung der Zwangsversteigerung nachfolgende Eintragungen enthalten:

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen
Vechta		Lohne		15168	1
Abteilung II					
1	2	3			
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	1 4	Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Kläranlage) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 14649, Bestandsverzeichnis Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 26.09.2018 (URNr. 672/2018, Notar Hauke, Cloppenburg) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 11.02.2019. Siegert			
2	4	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 14649, Bestandsverzeichnis Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 11.03.2020 (URNr. 83/2020, Notar Christoph Ferneding, Lohne) eingetragen am 26.03.2020. Stolz			
4	4, 5/zu 4	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (10 K 12/23). Eingetragen am 17.11.2023. Fangmann			

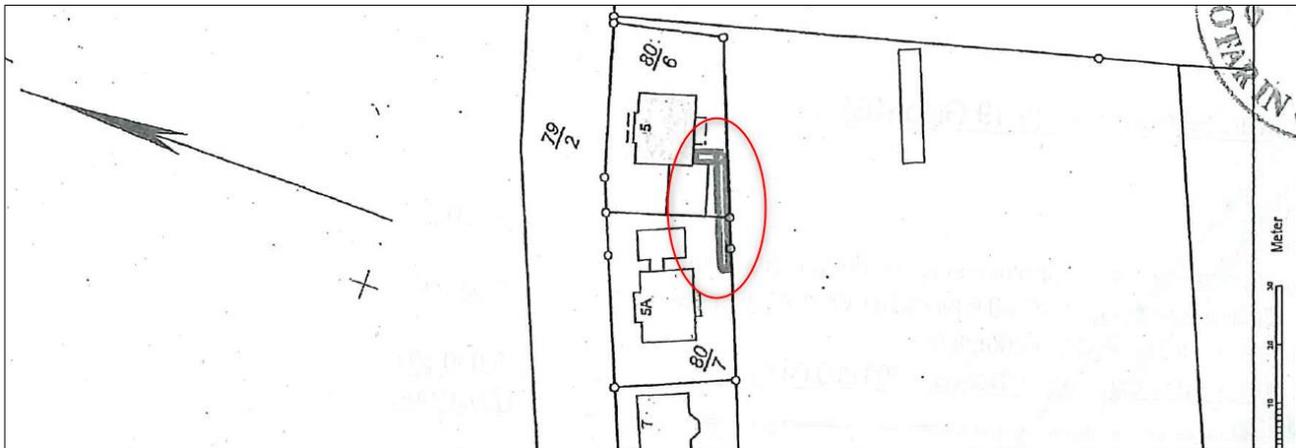
Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen
Vechta		Lohne		15168	1
Abteilung II					
Veränderungen			Löschungen		
4	5	6	7		
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1			
2	Der Inhalt der Grunddienstbarkeit ist bezüglich der Ausübungsstelle geändert. Gemäß Bewilligung vom 14.10.2020 (URNr. 360/2020, Notar Christoph Ferneding, Lohne) eingetragen am 08.03.2021. Köpsel	3	Gelöscht am 08.03.2021. Köpsel		

Lfd. Nr. 1 – Gemeinschaftskläranlage

Das Recht der Eintragung der lfd. Nr. 1 räumt dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 80/6 die Mitbenutzung der auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 80/7) befindlichen Kläranlage ein. Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstückes ist verpflichtet, die auf dem Grundstück befindliche Kläranlage sowie die Zuleitung vom Flurstück 80/6 zu erhalten, die entsprechende Teilfläche des Grundstücks nicht zu bebauen und / oder mit solchen Pflanzen zu bepflanzen, die eine Störung des Betriebes der Kläranlage herbeiführen können. Die Energieversorgung der Kleinkläranlage auf der Bewertungsfläche erfolgt über den Hausanschluss des östlich benachbarten Grundstücks „Fohlenweg 5“. Die Kosten der Unterhaltung sowie des laufenden Betriebes der Kleinkläranlage haben die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 80/6 und 80/7 jeweils zur Hälfte zu tragen.

Eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Bewertungsfläche ist im Bestandsverzeichnis unter lfd. 5 eingetragen:

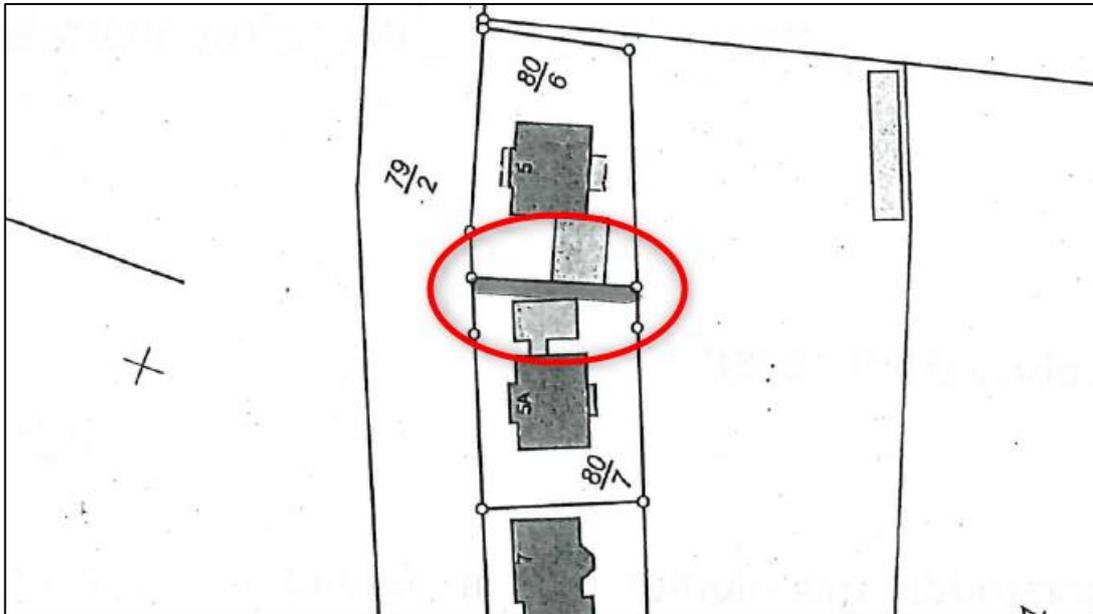
- Grunddienstbarkeit (Energieversorgungsrecht und Leitungsrecht) an dem Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 2, eingetragen im Grundbuch von Lohne Blatt 14649 Abteilung II Nr. 2.



Auszug aus der Grundakte der UR.-Nr. 83/2020

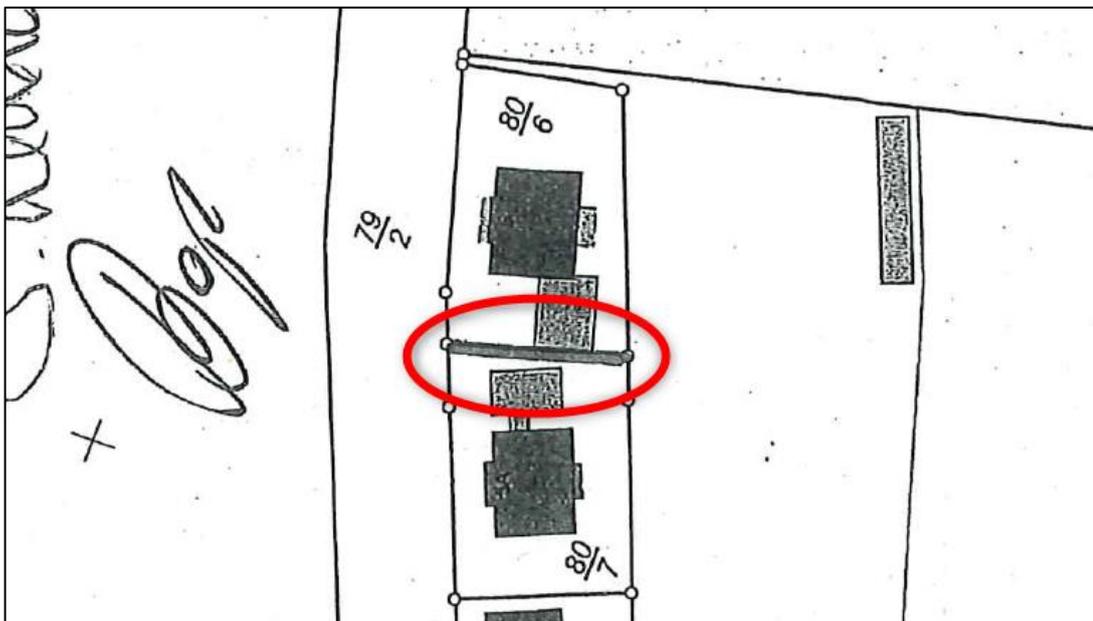
Lfd. Nr. 2 – Geh- und Fahrrecht

Bei der Eintragung zur Lfd. Nr. 2 handelt es sich um ein Geh- und Fahrrecht einer 2 m breiten Fläche zugunsten des benachbarten Flurstückes 80/6. Das Recht dient insbesondere dem Zugang zur gemeinsamen Kleinkläranlage.



Auszug aus der Grundakte der UR.-Nr. 83/2020

Mit der Eintragungsbewilligung vom 14.10.2020 (UR-Nr. 360/2020) wurde das Recht zum Begehen einer 2 m breiten Fläche auf eine 1 m breiten Fläche begrenzt.



Auszug aus der Grundakte der UR.-Nr. 360/2020

Der Werteeinfluss der eingetragenen Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit der gemeinsam genutzten Kleinkläranlage werden im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster weist nachfolgende Eintragungen von Baulastennummern (2458, 2459 und 2461) im Baulastenverzeichnis aus:

Grundbuchblattnr. 9791 lfd. Nr. 6
Seite 1

Flurstück 80/4⁷

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen												
1.	2.	3.												
1	<p>Baulast zur Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke als ein Baugrundstück (§ 2 Abs. 12 Satz 2 NBauO)</p> <p>Der jeweilige Eigentümer der</p> <table border="0"> <tr> <td>Flurstücke: 80/3</td> <td>80/4⁷</td> <td><u>80/5</u></td> <td>80/6</td> </tr> <tr> <td>in Flur: 12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>der Gemarkung: Lohne</td> <td>Lohne</td> <td>Lohne</td> <td>Lohne</td> </tr> </table> <p>verpflichtet sich gemäß § 2 Abs. 12 Satz 2 NBauO, dass alle baulichen Anlagen auf den vorgenannten aneinandergrenzenden Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück.</p> <p>Die Lage der Grundstücke ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Baulasterklärung sein soll.</p>	Flurstücke: 80/3	80/4 ⁷	<u>80/5</u>	80/6	in Flur: 12	12	12	12	der Gemarkung: Lohne	Lohne	Lohne	Lohne	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 20.08.2015</p> <p>Vechta, 20.08.2015</p> 
Flurstücke: 80/3	80/4 ⁷	<u>80/5</u>	80/6											
in Flur: 12	12	12	12											
der Gemarkung: Lohne	Lohne	Lohne	Lohne											

Bauaufsichtsbehörde: Landkreis Vechta

Baulastenverzeichnis von Lohne

Gemarkung Lohne

Baulastenblatt Nr. 2459

Flur 12

Grundbuchblattnr. 15168 lfd. Nr. 4
Seite 2

Flurstück 80/7

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	2.	3.
2	<p>Teillöschung der lfd. Nr. 1</p> <p>Die Baulast zur lfd. Nr. 1 wird aufgrund katasteramtlicher Neuvermessung von Amtswegen teil gelöscht. Die Flurstücke 80/4 und 80/5 sind zu dem Flurstück 80/7 verschmolzen. Die Baulast wird auf den Flurstücken 80/3, 80/7 und 80/6 weitergeführt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 04.07.2018</p> <p>Vechta, 04.07.2018</p> 

Die vorstehenden Baulasten schreiben das Bewertungsobjekt mit den westlich und östlich benachbarten Grundstücken („Fohlenweg 7“ und „Fohlenweg 5“) als ein Baugrundstück im Sinne der NBauO zusammen.

Die Baulasteintragung wird ebenfalls im Rahmen 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 nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

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.

Wohnhaus mit Garage



nördliche Ansicht



nördliche Ansicht



nördliche Ansicht



nördliche Ansicht



nordwestliche Ansicht



nordwestliche Ansicht



Wasserschaden (Bildaufnahme des Antragsgegners)

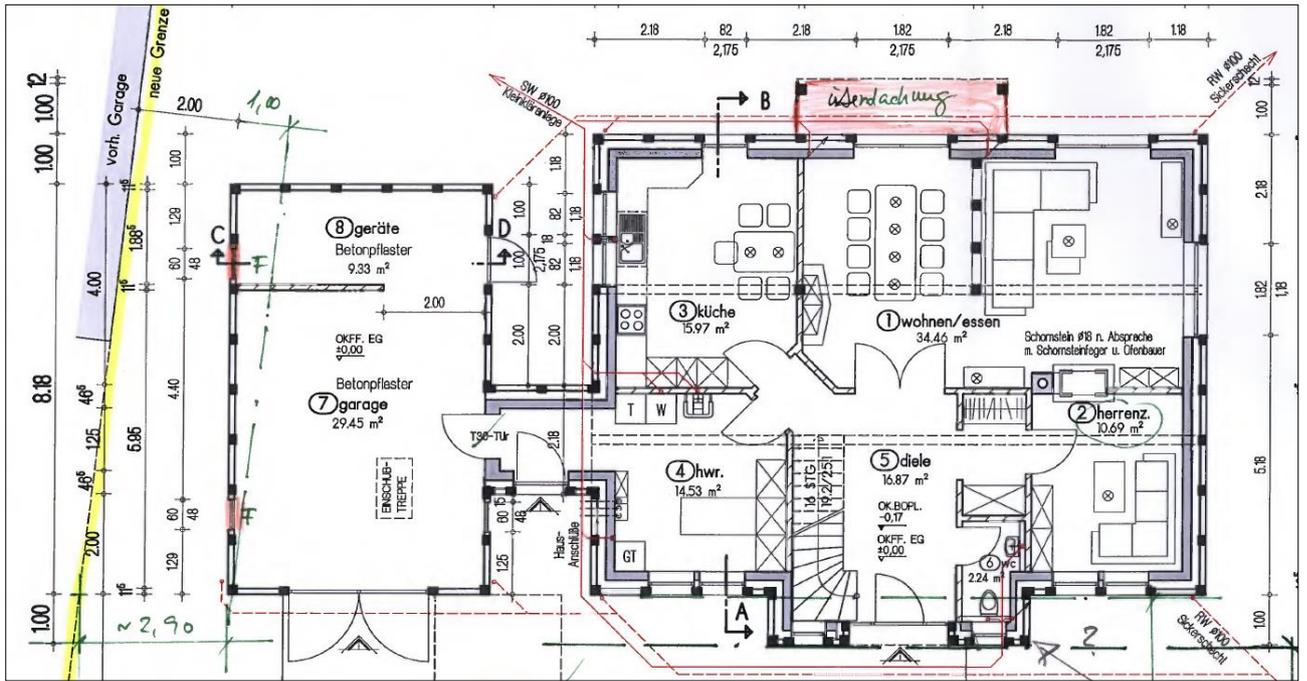
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

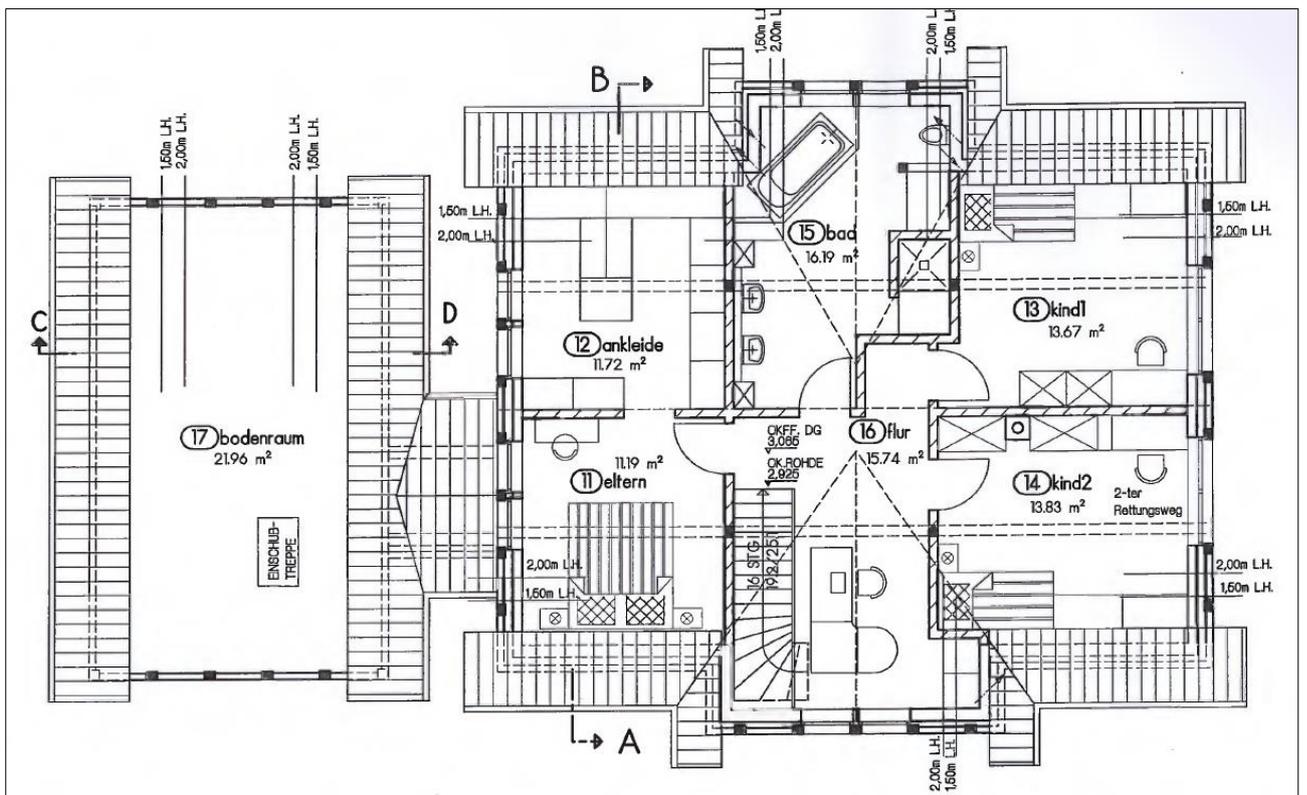


Wasserschaden (Bildaufnahme des Antragsgegners)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Wohnhaus in Fachwerkbauweise

Geschosse:

Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert
 Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
 Baujahr(e): 2016 / 2017

Größe:

Bruttogrundfläche: 246 m² Wohnhaus
 43 m² Garage
 Wohnfläche: 177 m² laut Bauakte
 Nutzfläche: 61 m² laut Bauakte

Raumaufteilung:

sh. Grundrisse
 Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
 Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Wohnhaus
 ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Fachwerk (Gefache ausgemauert)
Garage
 ▪ einschaliges Mauerwerk mit Fachwerk (Gefache ausgemauert)

Innenwände
 ▪ massives Mauerwerk
 ▪ Leichtbauwände

Dach:
 ▪ Satteldach mit Friesengiebeln und Tondachziegeln
 ▪ Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Außentüren: Wohnhaus
 ▪ Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
 ▪ Nebeneingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
Garage
 ▪ Holzflügeltür

Fenster:
 ▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossen
 ▪ überwiegend Rollläden, im EG elektrisch, im DG manuell

Geschossdecken:
 ▪ Stahlbetondecke mit schwimmendem Estrich im Erdgeschoss
 ▪ Eichenbalkenlage über dem Erdgeschoss mit Rigipsplatten und OSB-Belag im Dachgeschoss
 ▪ Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss

Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offene Holztreppe zum Dachgeschoss ▪ Bodentreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkett ▪ Bodenfliesen ▪ übrige nicht bekannt
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tlw. nicht bekannt ▪ Fliesen in den sanitären Räumen
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landhaustüren tlw. mit Lichtausschnitt ▪ in Holzzargen ▪ übrige nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaszentralheizung mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2016 / 2017 ▪ Fußbodenheizung
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baujahrstypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwei Friesengiebel mit je rd. 15 m² Ansichtsfläche

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Der Antragsteller verweist auf einen Wasserschaden im Bereich der Geschossdecke (EG / DG) und legt 2 Fotografien vor. Eine Sichtung des Wasserschadens wurde dem Gutachterausschuss nicht ermöglicht.
Einstufung des Zustandes:	Das Gebäude wurde in einem zeitgemäßen und sehr hochwertigen Standard errichtet. Es verfügt über eine zeitgemäße Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und **sehr einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und **einfache** Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
- Stufe 3: zeitgemäße und **mittlere** Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
- Stufe 4: zeitgemäße und **gehobene** Ausstattung (Neubaustandard),
- Stufe 5: zeitgemäße und **stark gehobene** Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als stark gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 4,4 zuzuordnen.

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. Er setzt eine dem Baujahr und der Bauweise entsprechende normale Energie 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 Wertermittlungstichtag 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:	7 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	63 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	<u>Kleinkläranlage</u> Gemeinschaftskläranlage (sh. Abschnitt 2.3.3) für die Grundstücke Fohlenweg 5 (Flst. 80/6), 5a (Flst. 80/7) und 7 / 7a (Flst. 80/3) (lt. Auskunft des Landkreises Vechta vom 15.08.2024). Die Anlage ist für 16 Personen ausgelegt. Es gibt keine zeitliche Befristung in der wasserbehördlichen Erlaubnis.
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse:	nicht bekannt
Einfriedung:	nicht bekannt
Gartenanlage:	nicht bekannt
Sonstige Nebengebäude:	nicht bekannt
Sonstige Anlagen:	nicht bekannt

1.1 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

Stadt Lohne (Oldenburg), Fohlenweg 5 A

zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 und zum Qualitätsstichtag 27.08.2024 nach marktüblicher Rundung zu

485.000 €

(in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

ermittelt.