

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:	Hatten
Straße, Hausnummer:	Poststraße 6
Bebauung:	Wohnhaus inkl. ehemalige Praxis, Garage und Gartenhaus
Baujahr:	ca. 1966 Wohnhaus ca. 1976 Gartenhaus ca. 1996 Erweiterung Garage und Orangerie
Wohnfläche:	rd. 231 m ²
Nutzfläche:	rd. 111 m ² (Praxis) rd. 106 m ² (Privat)
Gemarkung:	Hatten
Flur:	5
Flurstücke:	26/24, 26/59
Gesamtfläche:	3.309 m ²
Grundbuchbezirk:	Hatten
Grundbuchblatt:	3017, lfd. Nr. 9
Eigentümer:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2024 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.09.2024 mit

490.000 €

ermittelt.

1.1 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“.

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Merkmale sind dem Grundstück nachfolgende Entwicklungszustände zuzuordnen:

Flurstück 26/24 vorderer, straßenseitiger Grundstücksteil:	1.101 m ²	baureifes Land – Mischgebiet
Flurstück 26/24 rückwärtiger Grundstücksteil:	993 m ²	Gartenland
Flurstück 26/59:	1.215 m ²	Freizeitfläche

1.2 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 Eigentümergemeinschaft, 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.

1.2.1 Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in konventioneller Bauweise
Geschosse:	Keller- und Erdgeschoss auf einer Ebene aufgrund der Hanglage, Obergeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	zur Hälfte unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Ausgebauter Spitzboden:	Der Spitzboden ist wie eine Wohnfläche ausgebaut und durch eine feste Holzterasse zugänglich. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Wohnfläche nach §43 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Baujahre: ca. 1966 als Ursprungsbaujahr
ca. 1967 Ausbau Dachgeschoss
gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche: rd. 555 m² laut Bauakte / Berechnung
Wohnfläche: rd. 231 m² laut Bauakte / Berechnung
Nutzfläche: rd. 95 m² (Praxis) laut Bauakte / Berechnung
rd. 46 m² (Privat)

Raumaufteilung:

Keller- und Erdgeschoss (EG, KG): Abstellräume, Heizungsraum, Flur, WC, Wartezimmer, Labor, Behandlungsräume, Sprechzimmer
Obergeschoss (OG): Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad, WC, Arbeitsraum, Diele, Spielzimmer
Dachgeschoss (DG): Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad, WC, Lesezimmer
Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit Verblender

Innenwände

- massives Mauerwerk
- Leichtbauwände

Dach:

- Satteldach mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren:

- Haupteingang - Praxis: Holztür mit Glaseinsatz sowie Sprossen (Einfachverglasung)
- Kellereingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)
- Haupteingang - Privat: Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)

Fenster:

- Holzfenster mit Einfachverglasung und Sprossen
- Dachflächenfenster
- Lichtschacht

Geschossdecken:

- Stahlbetondecke über dem Keller- und Erdgeschoss
- Stahlbetondecke über dem Obergeschoss
- Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss

Treppen:

- offene Holztreppe mit Stahlgeländer zum Dachgeschoss

- offene Spindeltreppe aus Holz zum Spitzboden
 - Außentreppe zum Kellergeschoss aus Beton mit Eisengeländer
 - Außentreppe zum Obergeschoss mit Betonstufen und Eisengeländer
- Deckenflächen:
- überwiegend Tapete
 - Anstrich
 - Vertäfelung
- Bodenbeläge:
- im privaten Bereich überwiegend Naturstein (Solnhofer Platten)
 - Laminat
 - PVC
 - Bodenfliesen
 - Bitumenplatten
 - Beton
- Innenwandflächen:
- überwiegend Tapete
 - Anstrich
 - Vertäfelung
 - Fliesen im Bad und Toilettenraum
 - Fliesenspiegel in der Küche
- Innentüren:
- Holztüren in Holzzargen
 - FH-Tür zum Heizungsraum
- Sanitäreinrichtungen:
- Bad im KG/EG mit Waschbecken, WC-Becken
 - Waschbecken im Behandlungszimmer sowie Keller
 - Toilettenraum im OG mit Waschbecken, WC-Becken
 - Bad im OG mit Waschbecken, WC-Becken sowie bodengleicher Dusche
 - Toilettenraum im DG mit Waschbecken, WC-Becken
 - Bad im DG mit Waschbecken, Badewanne sowie Dusche mit Duschkabine
- Heizung:
- Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2021
 - Rippenheizkörper tlw. in Heizkörpernischen
 - offener Kamin im Wohnzimmer
- Technische Ausstattung:
- übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - zeitgemäße Schalter und Sicherung
 - Alarmanlage
- Besondere Bauteile:
- Dachgauben: Schleppdachkonstruktionen mit insgesamt ca. 4,5 m² Ansichtsfläche
 - Außentreppen zum Keller- und Obergeschoss
 - Windfang vor dem Praxiseingang mit Metaldach
 - Einbauschrank im Esszimmer mit Durchreiche zur Küche

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"> ▪ Risse im Mauerwerk (OG) ▪ div. Bauteile mit Schadstoffen ▪ Fenster im WC (OG) fehlt (bedingt durch Einbruch)
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend guter Unterhaltungszustand

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 Wertermittlungsstichtag. 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 teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,3 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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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:	58 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Heizung im Jahre 2021
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	17 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 $2024 - 70 + 17 = 1971$.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



westliche Ansicht



östliche Ansicht



westliche Ansicht



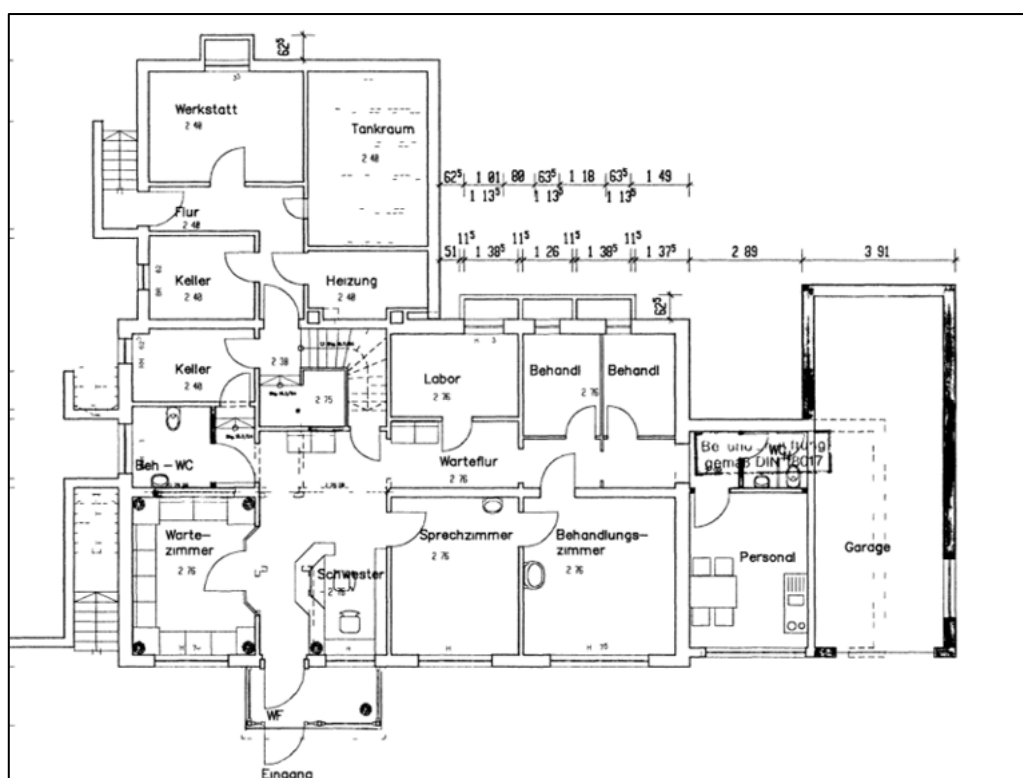
östliche Ansicht



Kellerzugang

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Keller- und Erdgeschoss

1.2.2 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage mit Personalraum in Massivbauweise als Anbau am Hauptgebäude

Geschosse: Keller- und Erdgeschoss auf einer Ebene, Dachgeschoss

Unterkellerung: zur Hälfte unterkellert

Baujahr: ca. 1996 Erweiterung Garage und Orangerie

gemäß Bauakte

Größe:

Bruttogrundfläche: rd. 85 m²

Nutzfläche: rd. 16 m² (Praxis)
rd. 60 m² (Garage, Orangerie)

Raumaufteilung:

im Keller- und Erdgeschoss Personalraum, WC, Garage (KG, EG):

im Dachgeschoss (DG): Orangerie

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit Verblender

Innenwände

- massives Mauerwerk

Dach:

- Flachdach über dem Personalraum
- Satteldach aus Glas in Aluminiumkonstruktion auf der Orangerie
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentore und -türen:

- Garagenschwingtor aus Holz
- Eingang: Aluminium mit Glasausschnitt (Isolierverglasung)

Fenster:

- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- Holzfenster mit Einfachverglasung und Sprossen

Geschossdecken:

- Stahlbetondecke

Treppe:

- ohne

Deckenflächen:

- Tapete
- Anstrich
- Holzwollfaser-Platten

Bodenbeläge:

- Bodenfliesen
- Linoleum

- Beton
- Klinkerpflaster

- Innenwandflächen:
 - Tapete
 - Verblendmauerwerk
 - Fliesen im WC

- Innentüren:
 - Holztüren in Holzzargen

- Sanitäreinrichtungen:
 - WC-Becken, Waschbecken

- Heizung:
 - Heizungsanlage im Hauptgebäude
 - Flachheizkörper

- Technische Ausstattung:
 - übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

- Besondere Bauteile:
 - keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
 - Feuchtigkeitsstelle im Personalraum

- Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend
guter Unterhaltungszustand

- Einstufung der Ausstattung (Standardstufe): einfach bis mittel (Standardstufe: 2,5)

Ermittlung der Restnutzungsdauer

- Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre
- bisheriges Alter: 28 Jahre
- Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) keine
- Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 Im-
moWertV): nicht modernisiert
- Restnutzungsdauer: 42 Jahre

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

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



westliche Ansicht



östliche Ansicht

1.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der der Stellplätze und der Fußwege mit Natursteinpflaster, Klinkerpflaster sowie Natursteinplatten
Terrasse:	Klinkerpflaster, Natursteinpflaster
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten mit Rasenfläche sowie umfangreicher Baumbestand
Sonstige Nebengebäude:	Gartenhaus: rd. 63 m ² Grundfläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzbauweise, Stromanschluss vorhanden ▪ Satteldach, Eindeckung mit Tondachziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech ▪ Betonboden ▪ offene Holztreppe zum Dachboden
Sonstige Anlagen:	keine

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



nordöstliche Ansicht



südöstliche Ansicht



nordwestliche Ansicht



westliche Ansicht