

# 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:	Hude (Oldenburg)
Straße, Hausnummer:	Robinienweg 6
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Baujahr:	2016
Wohnfläche:	137 m²
Nutzfläche:	39 m²
Gemarkung:	Hude
Flur:	19
Flurstück:	206/22
Gesamtfläche:	678 m²
Grundbuchbezirk:	Hude
Grundbuchblatt:	11392, lfd. Nr. 1
Eigentümer/in:	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 04.02.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.02.2025 mit

**525.000 €**

ermittelt.

## 2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### 2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist bezogen auf das Basisjahr 2012 für die Gemeinde Hude (Oldenburg) bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 1 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## 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 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.

### 2.6.1 Hauptgebäude

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr:	ca. 2016 als Ursprungsbaupjahr

#### Größe:

Bruttogrundfläche:	349 m <sup>2</sup>	laut Berechnung
Wohnfläche:	137 m <sup>2</sup>	laut Bauakte
Nutzfläche:	39 m <sup>2</sup>	laut Berechnung

#### Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche (mit Durchreiche zum Wohnzimmer), Duschbad, Bad (mit Durchreiche zum HWR für Schmutzwäsche), Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele
Dachgeschoss (DG):	Dachbodenraum, Funktionsraum, Treppenflur
Einstufung:	Die Raumaufteilung im EG ist zweckmäßig und zeitgemäß. Bei Ausbau des DG ist eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten problemlos möglich.
Besonderheiten:	Das gesamte Wohnhaus ist im EG barrierefrei und rollstuhlgerecht.

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zweischaliges Mauerwerk mit</li> <li>▪ Verblender</li> </ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ massives Mauerwerk</li> </ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Winkelsatteldach mit</li> <li>▪ Tonziegeln</li> <li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li> </ul>
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), aus dem Baujahr</li> <li>▪ Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), aus dem Baujahr</li> </ul>

Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach)</li><li>▪ elektrische Aluminiumrollläden</li></ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss</li></ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ offene Holztreppe zum Dachgeschoss</li><li>▪ Klapptreppe zum Spitzboden</li></ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ überwiegend mit Anstrich mit Silikatfarbe</li><li>▪ tlw. mit Tapete</li></ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ überwiegend Laminat</li><li>▪ Bodenfliesen</li></ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ überwiegend Anstrich mit Silikatfarbe</li><li>▪ Fliesen in den Bädern (halbhoch)</li><li>▪ Fliesenspiegel in der Küche</li></ul>
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt</li><li>▪ in Holzzargen</li></ul>
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Duschbad im EG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC-Becken</li><li>▪ Bad im EG mit Badewanne, bodengleicher Dusche, 2 Waschbecken, WC-Becken</li></ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fußbodenheizung</li><li>▪ Wärmepumpe mit zwei Erdsonden unter dem Nebengebäude inkl. Warmwasserbereitung, dimensioniert auch für einen Ausbau des Dachgeschosses</li></ul>
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ hohe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li><li>▪ zeitgemäße Schalter und Sicherung</li><li>▪ kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung</li><li>▪ Vorbereitung für 2 Wohneinheit im DG</li><li>▪ Vorbereitung für Anschluss einer Photovoltaikanlage</li></ul>
Besondere Bauteile:	keine wertrelevanten

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>▪ keine</li></ul>
Einstufung des Zustandes:	guter Unterhaltungszustand

### 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 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:	9 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert Einstufung: 0 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	61 Jahre

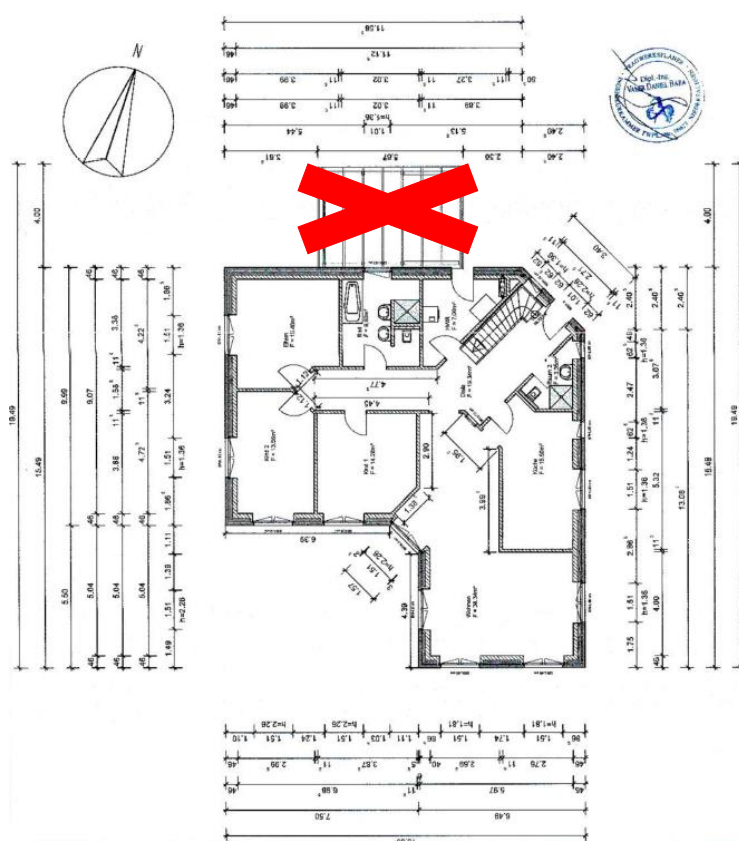
Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu  $2025 - 70 + 61 = 2016$ .

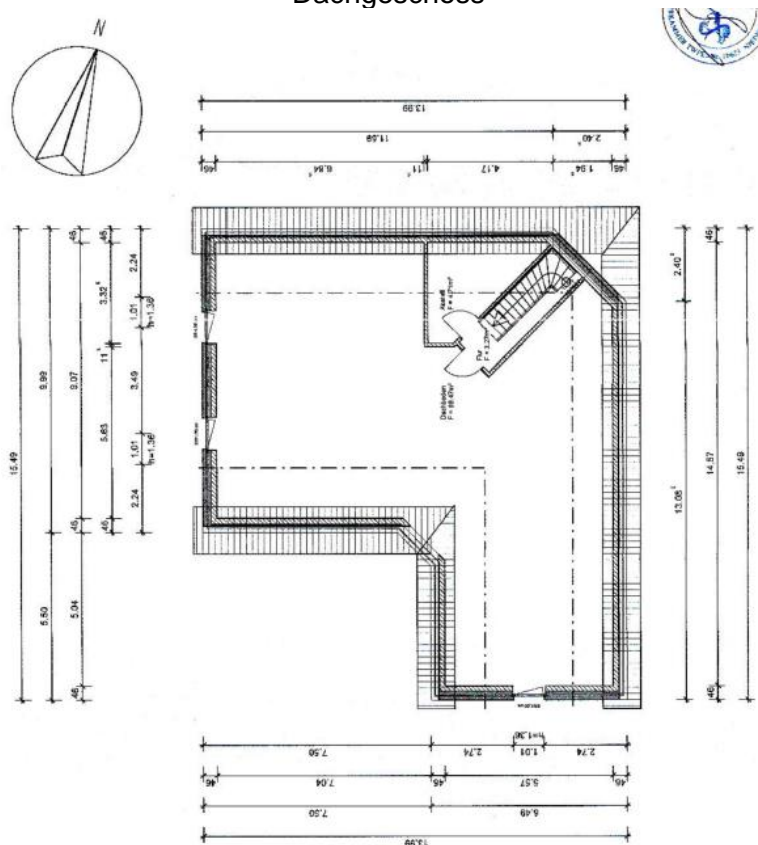
### Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

## Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## 2.6.2 Nebengebäude

### Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Garage mit Abstellbereich in Massivbauweise
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 2016 gemäß Bauakte

### Größe:

Bruttogrundfläche:	49 m²
Nutzfläche:	38 m²

### Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG):	Garage und Abstellraum
----------------------	------------------------

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zweischaliges Mauerwerk mit</li> <li>▪ Verblender</li> </ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine</li> </ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flachdach mit</li> <li>▪ Dachdichtungsbahnen</li> <li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li> </ul>
Außentore und -türen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sektionaltor mit elektrischem Antrieb</li> <li>▪ Eingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), aus dem Baujahr</li> </ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung</li> </ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Holzbalkendecke</li> </ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verblendplatten</li> </ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betonsteinpflasterung</li> </ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überwiegend Anstrich</li> </ul>
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li> </ul>

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine</li> </ul>
-------------------------	---





**2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse:	WPC Holzdielen Überdachung aus Aluminium mit Glasdach
Einfriedung:	Einfriedung mit Stabgitterzaun
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstiges:	Bewässerungsanlage Zuwegung mit Beleuchtung Vorbereitung für elektrisches Tor vorhanden