

KURZGUTACHTEN
2023-222
Geschäftsnummer: 38 K 33/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks
„Am Hang 3“ in 49326 Melle



Zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

104.000,00 €

(in Worten: Einhundertviertausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
 Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts bebautes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus und Garage

Katasterbezeichnung Gemarkung Neuenkirchen, Flur 7, Flurstück 98/4, Gebäude- und Freifläche, Am Hang 3, Größe: 798 m²



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

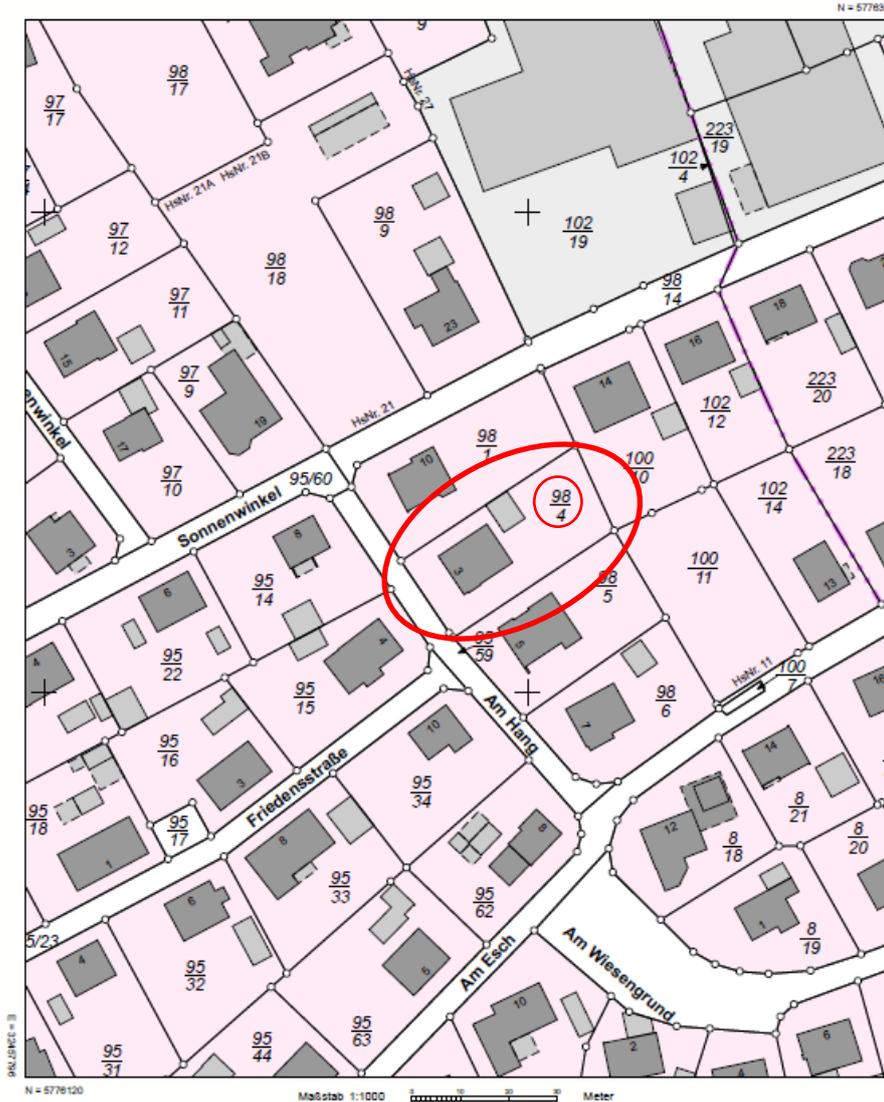
Gemeinde: Melle, Stadt
 Gemarkung: Neuenkirchen
 Flur: 7 Flurstück: 98/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 02.01.2024
 Aktualität der Daten 15.11.2023

**Diese Karte
ist nicht
maßstäblich!**



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Neuenkirchen, ca. 8 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Melle. Die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen befindet sich ca. 1,5 km östlich des Bewertungsgrundstücks. Die Bushaltestelle „Grundschule“, der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich nordwestlich, in ca. 400 m fußläufiger Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 307, 316 und 318. Der Bahnhof Melle liegt in ca. 11 km Entfernung (mit dem PKW), in nördlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind eingeschränkt mit dem Fahrrad oder PKW im Ortsteil Neuenkirchen und mit dem PKW in ausreichender Anzahl in Melle zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet, die nachbarliche Bebauung gestaltet sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern
Immissionen	Der Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Zweifamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus, das Dachgeschoss sowie der Spitzboden sind ausgebaut.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1962
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre ¹
Restnutzungsdauer	8 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

¹ Der Gutachterausschuss legt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von einer 70jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

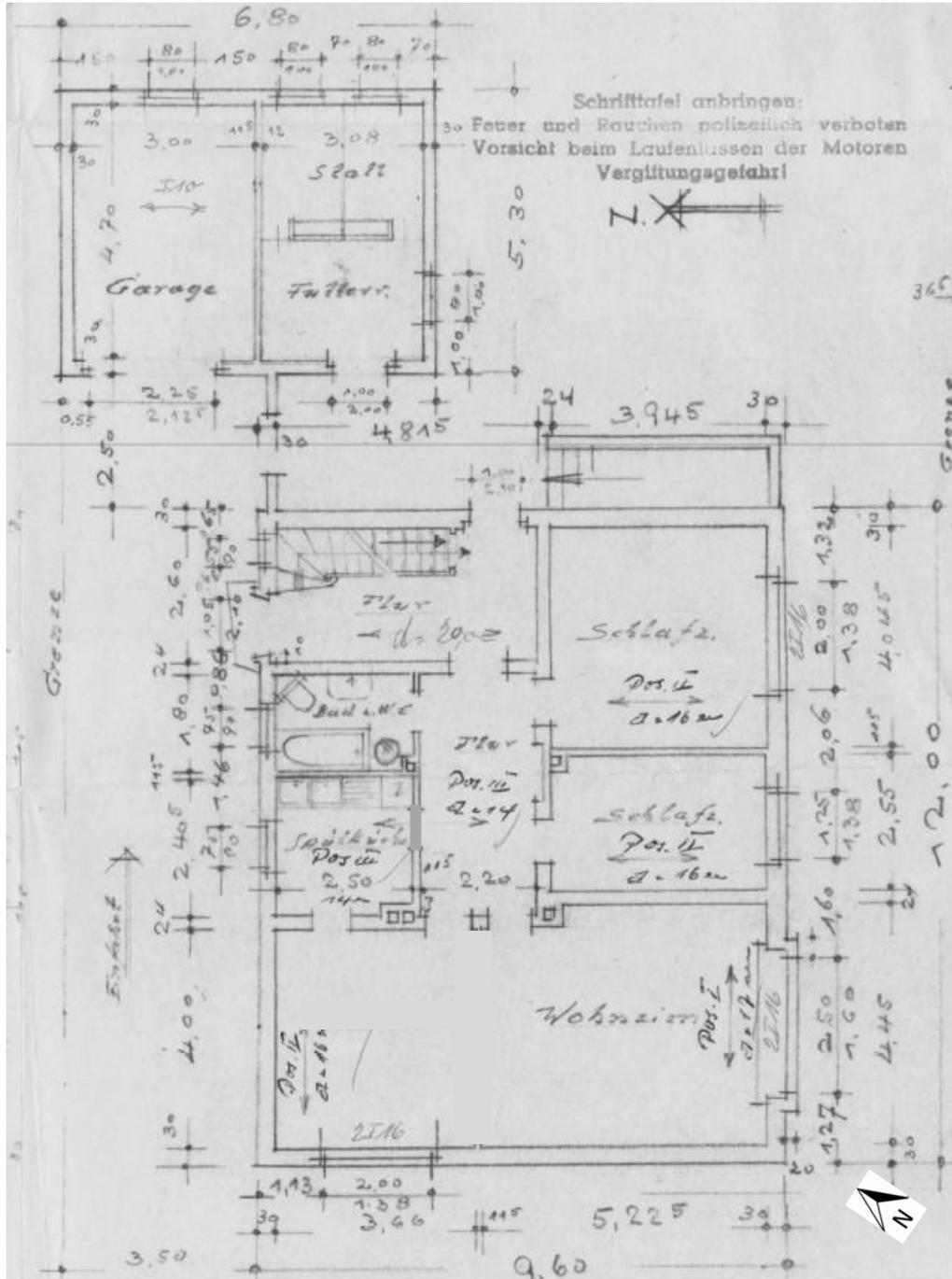
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
 Wertermittlungsstichtag: 13.03.2024

Erdgeschoss

Zeichnung von 1961

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

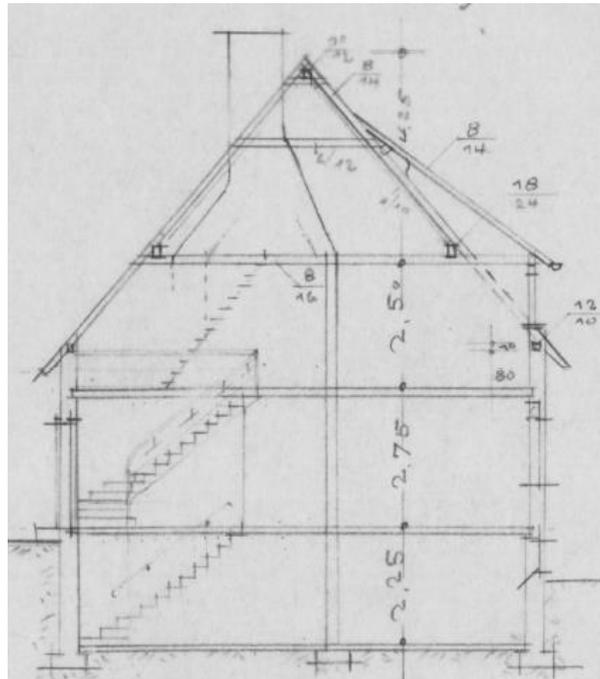
Flur, Schlafzimmer (zum Südosten orientiert), Schlafzimmer (zum Südosten orientiert), Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Südosten und Südwesten orientiert), Küche, Bad



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

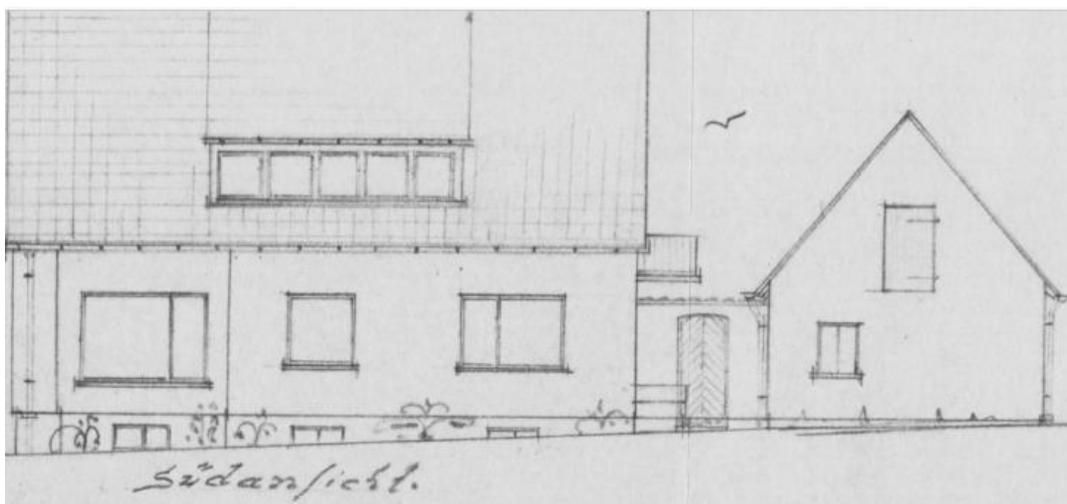
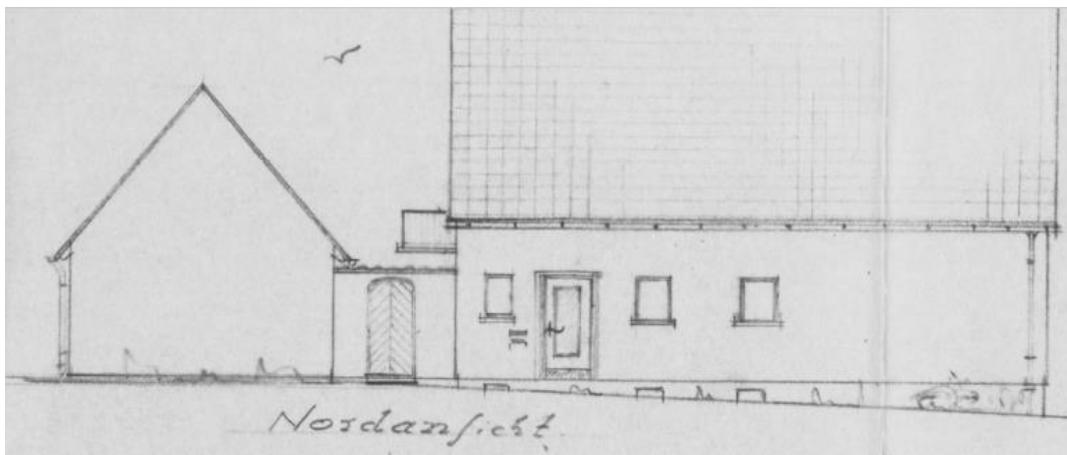
Schnitt

Zeichnung von 1962

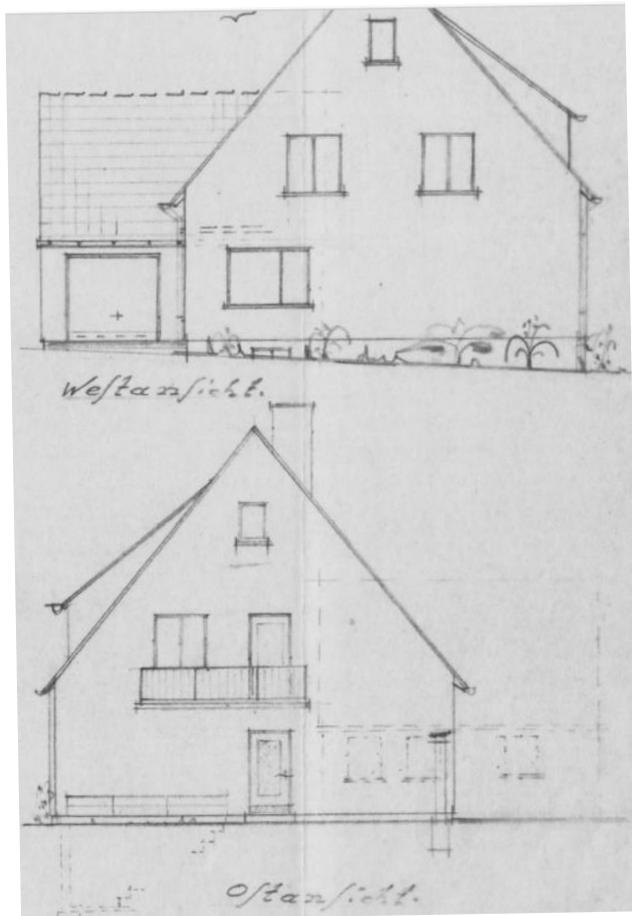


Ansichten

Zeichnungen von 1961
(zum Teil unvollständig)



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
 Wertermittlungstichtag: 13.03.2024



3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	Kalksandstein ² , ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	Kalksandstein ³ , ca. 30,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton, über DG Holzbalkenlage
Kelleraußentreppe	Betontreppe mit Klinkerstufen, Stahlrohrhandlauf
Geschosstreppen	zum KG: Betontreppe mit Klinkerstufen, zum DG: Betontreppe mit Terrazzo-Tritt- und Setzstufen, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf zum Spitzboden: offene Holzraumspartreppe (sehr steil)
Fassade/Außenverkleidung	Verputz, Westgiebel verklinkert, unverfugt
Dachform	Satteldach

² Lt. Baubeschreibung v. 16.03.1962

³ siehe Fußnote 9

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachkonstruktion	Sparren konnten nicht eingesehen werden, da der Spitzboden ausgebaut wurde
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	Terrasse mit fehlendem Bodenbelag (ohne Wert)
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Brennwert-Gasheizung (neuwertig, Fa. Vaillant) Im Kellergeschoss ist ein alter Tank zur Ölbevorratung vorhanden. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über DIN-Radiatoren sowie zum Teil über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Holzzaun sowie durch Bepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt (zum Teil abgesackt). Der überdachte Freisitz am Südostgiebel der Garage wurde größtenteils mit Betonplatten befestigt.
Gartengestaltung	Wiese und Sträucher o.ä.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr ungepflegten Zustand. Die Außenanlagen bedürfen einer Neugestaltung. Im hinteren Gartenbereich ist ein Holzhäuschen auf Ständerwerk vorhanden (ohne Wert). Am Westgiebel des Wohnhauses befindet sich ein Holzunterstand (ohne Wert) und am Südostgiebel der Garage ein überdachter Freisitz mit einseitiger Mauer. Dieser wird bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Teppichboden, Laminat, o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Bäder ca. 1,50 m bis 2,0 m hoch gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

Deckenflächen	im Allgemeinen tapeziert, zum Teil Vertäfelung, Räume im Spitzboden vertäfelt
Fenster	Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung (abgängig)
Innentüren	Holztüren in Holzargen (abgängig)
Bad – Ausstattung	<p>Bad im EG: Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche</p> <p>Bad im DG: Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Einbaudusche</p> <p>Gäste-WC im Spitzboden: Waschbecken mit Zweihebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten</p>
Sanitärausstattung	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Die Fenster und Innentüren sind abgängig, Feuchtigkeit im Kellergeschoss, der Schornstein ist versotet, dadurch Wassereintritt. Es besteht allgemeiner Renovierungsstau. Die Außenanlagen müssen neu gestaltet werden.
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

3.1.8. Wohnflächen

Zusammenfassung:

Erdgeschoss:	81,60 m²
Dachgeschoss:	75,90 m²
Spitzboden	<u>30,00 m²</u>

Wohnfläche insgesamt: **187,50 m²**

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

3.2. Garage

Grundriss	siehe Erdgeschosszeichnung 3.1.2.
Art des Gebäudes	Garage mit Abstellraum und Lagerfläche im Dachgeschoss (über Leiter zu begehen)
Baujahr	ca. 1962
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ⁴
Restnutzungsdauer	8 Jahre, in Anlehnung an das Wohnhaus, da dies als wirtschaftliche Einheit anzusehen ist
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Satteldach mit Tonpfanneneindeckung (möglicherweise schadhaft durch Rankpflanze)
Fassade/Außenverkleidung	Verputz
Tor	Normschwinger

⁴ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage „Am Hang 3“ in 49326 Melle,
Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

4. Fotos



Nordwestansicht



Ostansicht



Nordansicht