



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Hilgermissen, Wechold 108



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg
Telefon: 05021-808-154 Fax: 05021-808-156
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Hilgermissen	
Straße, Hausnummer:	Wechold 108	
Grundbuchbezirk:	Hilgermissen	
Grundbuchblatt:	730	Laufende Nummer: 6
Gemarkung:	Wechold	
Flur:	2	
Flurstück:	76	
Fläche:	1.528 m ²	
Eigentümer:	xxx	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 07.04.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.04.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

105.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	13
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Nebengebäude	22
2.6.3	Nebengebäude	24
2.6.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	28
3.1	Grundlagen	28
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	28
3.1.2	Kaufpreissammlung	28
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	28
3.1.4	Literatur	28
3.2	Wertermittlungsverfahren	29
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	29
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	29
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.3	Bodenwert	30
3.3.1	Vergleichswerte	31
3.3.2	Bodenrichtwerte	31
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	34
3.3.4	Gesamtbodenwert	34
3.4	Vergleichswertverfahren	35
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	36
3.4.2	Markangepasster vorläufiger Vergleichswert	38
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.4	Vergleichswert	39
3.5	Sachwertverfahren	40
3.5.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	40
3.5.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	42
3.5.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	43
3.5.4	Markangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	43
3.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
3.5.6	Sachwert des Grundstücks	46
3.6	Verkehrswert	47
	Anlagen zum Gutachten	49
	Merkblatt Gutachterausschuss	49
Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 49 Seiten.		

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nienburg/Weser, Nienburg (Weser)
Auftragseingang:	12.12.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 5 K 11/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am:	20.03.2025
Weitere Teilnehmer:	die Mieter
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	07.04.2025
Weitere Teilnehmer:	xxx

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist in 3 vermietete Wohneinheiten aufgeteilt.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- c) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob ein Energieausweis vorliegt
Ein Energieausweis ist nicht bekannt geworden
- g) ob Altlasten bekannt sind
Ein Bewohner gab an, dass auf dem rückwärtig angrenzenden Flurstück in früheren Jahren eine Schuttkuhle vorhanden war.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 07.04.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (07.04.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagermerkmale

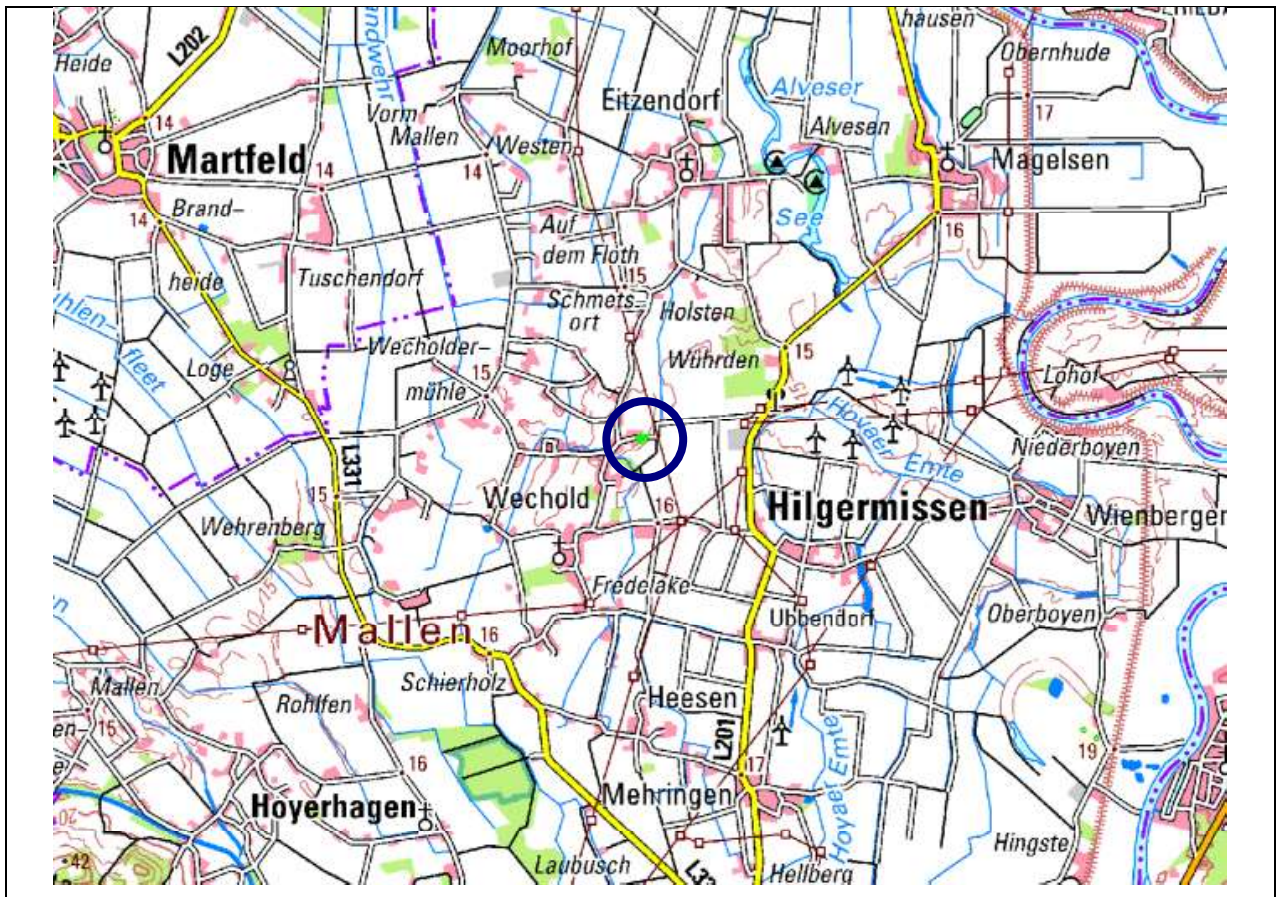
Das zu bewertende Grundstück liegt in Wechold.

Wechold ist eine ländliche Streusiedlung und gehört zur Gemeinde Hilgermissen, Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Hilgermissen liegt in einer Entfernung von ca. 76 km nordwestlich von Hannover, ca. 40 km südöstlich von Bremen und ca. 30 km nördlich der Kreisstadt Nienburg im Landkreis Nienburg/Weser. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 2,5 km nordwestlich von Hilgermissen. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 215 (Minden-Rotenburg/Wümme) auf der anderen Weserseite und B 6 (Hannover-Bremen) in ca. 21 km. Der Bahnhof Verden an der Bahnstrecke Verden-Rotenburg liegt 17 km entfernt und der Bahnhof Eystrup an der Strecke Hannover-Bremen 17 km. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Verden Nord“ an der A 27 beträgt die Entfernung etwa 20 km.

Die Gemeinde Hilgermissen hat rund 2.091 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind im ca. 8 km entfernten Hoya vorhanden. Weitergehende Einrichtungen sind in der Kreisstadt Nienburg bzw. in Verden zu erreichen.

Übersichtskarten





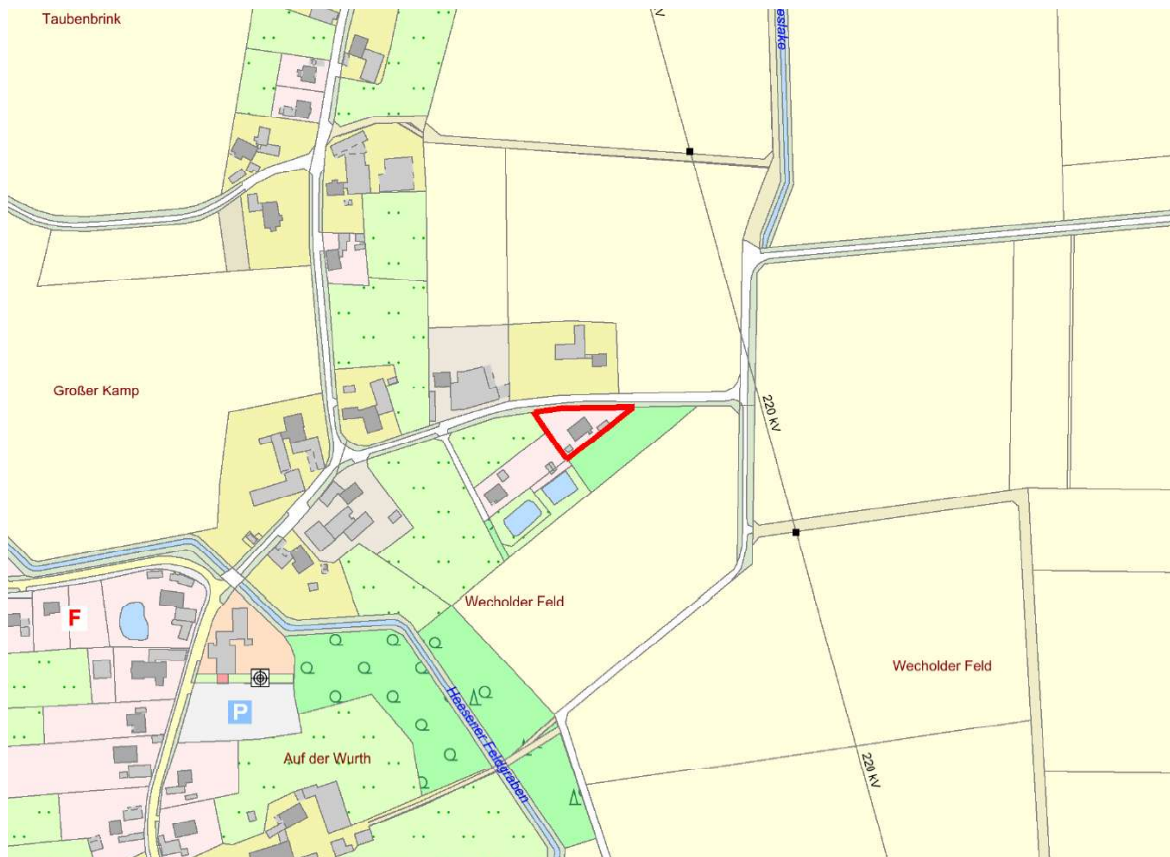
Quelle: Auszüge aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von Wohnbaugrundstücken, Resthofstellen und aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen sowie dem rückwärtig angrenzenden Gehölz. In ca. 100 m östlich verläuft eine Hochspannungsfreileitung und in ca. 700 m Entfernung befindet sich ein Umspannwerk und weitere Leitungen. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

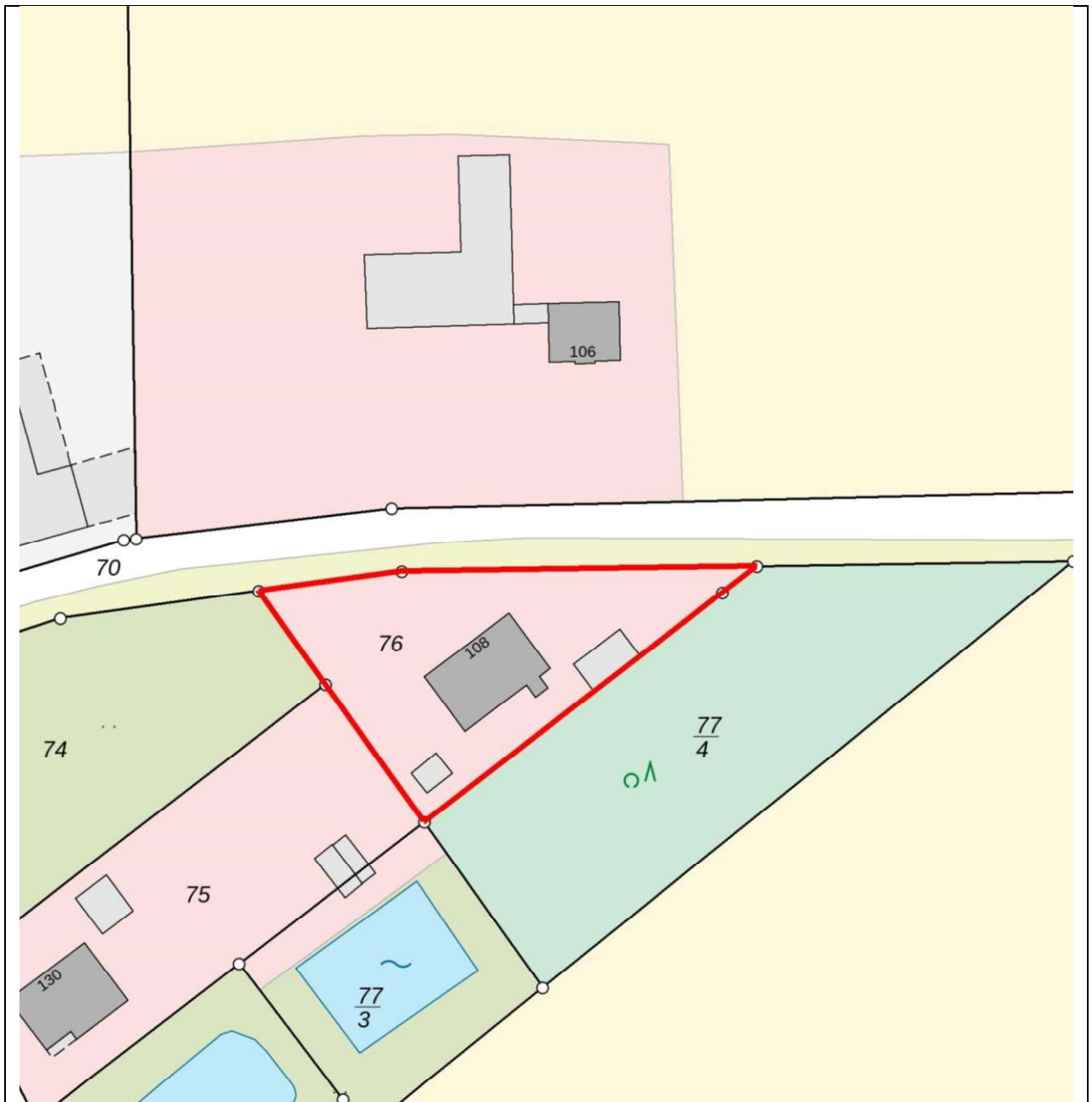
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 1.528 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Der Zuschnitt ist nachteilig.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

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

Das Gebäude ist bewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch eine Gemeindestraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Nienburg, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut telefonischer Auskunft des Landkreises Nienburg ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Allerdings sind auf dem südöstlichen Nachbarflurstück Altablagerungen verzeichnet, die unter der Bezeichnung ehemalige Hausmüll- und Sperrmülldeponie Wechold-Ost geführt werden.

Standortnummer	2564034002
Name:	EHEM. HM- U. SPERRMUELLDEP. WECHHOLD-OST
Zuständige Bodenschutzbehörde:	Landkreis Nienburg (Weser)
Fläche [m ²]:	4800
Volumen [m ³]:	10000
Erstbewertung:	53
Bearbeitungsstand:	

Diese Altablagerungen könnten bedingt durch Grundwasser eventuell auch das Nachbarflurstück belasten.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 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 der Gemeinde Hilgermissen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Dorfgebiet dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Hilgermissen 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.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 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 nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nienburg, Grundbuchamt vom 12.12.2024 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft betreffend das im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück ist angeordnet worden (5 K 11/24). Eingetragen am 07.08.2024.

Das Altenteil hat keine Bedeutung mehr, da die Berechtigten verstorben sind.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Nienburg geführt. Laut Auskunft des Landkreises Nienburg vom 13.12.2024 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet.

Laut Auskunft der anwesenden Mieter liegen folgende Mietverhältnisse vor:

Wohnung unten rechts: gemietet von xxx für 400 € Warmmiete.

Wohnung unten links: gemietet von xxx, Angaben über die Höhe der Miete wurden nicht gemacht. Die Miete wird als Sozialleistung bezahlt.

Wohnung oben: wird von xxx zusammen mit einem Eigentümer bewohnt, Herr xxx zahlt eine Miete von 300 €, die zurzeit auf 250 € reduziert ist, da für diese Wohnung der Strom abgestellt wurde.

Hinweis: Die vorstehenden Angaben basieren auf den Angaben der Mieter. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

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.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Samtgemeinde Grafschaft Hoya bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % auf rd. 16.200 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 16.908 Einwohner am 31.12.2021 auf 17.260 Einwohner am 31.12.2022 gestiegen.

Der Einfluss der demographischen 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 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

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 „bebautes Grundstück im Innenbereich“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. In den zur Verfügung gestellten Bauakten waren nur Unterlagen über den Bau von zwei Schuppen enthalten, Unterlagen über das Wohnhaus dagegen nicht. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen 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 marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Gebäude aufgrund ihres Alters Bestandsschutz genießen und damit als baurechtlich zulässig gelten, auch wenn Teile der Bauausführung heutigen Bauvorschriften nicht genügen.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wohnhaus	
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss	
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert	
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut	
<u>Baujahr(e):</u>		1956	
	Baugenehmigungen:	lagen nicht vor	
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	379 m ²	
	Wohnfläche:	unten rechts	62 m ²
		unten links	72 m ²
		<u>Dachgeschoss</u>	<u>109 m²</u>
		insgesamt	243 m ²
	Nutzfläche:	Keller	17 m ²
		Spitzboden	ohne Angabe

<u>Raumaufteilung:</u>	siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)
Einstufung/Besonderheiten:	unterschiedliche Fußbodenhöhen, ungünstiger Grundriss mit gefangenen Räumen; vollständige Trennung der Wohnungen ist nicht realisiert, Wohnung im EG links erfüllt durch das fehlende Bad nicht die Ansprüche an eine eigenständige Wohnung und an Wohnraum
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, Außenschale mit Verzierungen und Segmentbögen über den Fenstern, teilw. Kunststoffvorhangfassade in Verblendoptik
Dach:	Satteldach, Tonziegel
Außentüren:	Holzrahmentüren, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung
Fenster:	Kunststoff- und Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung und Einfachverglasung, unterschiedliche Baujahre z.B. 1986/1987/1988, auch deutlich ältere und in der Wohnung unten rechts jüngere Baujahre, teilw. Vorsatzrollläden
Innenwände:	massiv, im DG auch Leichtbauwände
Innentüren:	Holztüren, Brettertüren, teilw. fehlen Türen
Geschossdecken:	Kappendecke über dem Keller, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss teilw. gedämmt
Geschosstreppen:	Massivtreppe in den Keller, geschlossene Holztreppe mit PVC-Belag zum DG, Deckenluke mit Einschubtreppe zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	zum Teil Holzfußböden; Beläge: Laminat, Holzdielen, Teppichboden, PVC-Belag, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	EG rechts: WC mit Handwaschbecken; EG links: Bad mit Dusche und Waschbecken, separates WC; Bad im DG: Dusche, Waschbecken und WC
Heizung:	Einzelöfen mit Holz befeuert, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Durchlauferhitzer in der Wohnung EG links nach Mieterangabe im Eigentum des Mieters
Technische Ausstattung:	einfache Ausstattung
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	starker Instandhaltungstau, u.a.: Schornsteinanschluss undicht, dadurch Feuchtigkeitsspuren im DG, Träger der Kappendecke im Keller korrodiert, auch im Auflagebereich, Verkleidung und Tragkonstruktion der Gauben teilw. schadhaft, Anbau mit ehem. Abort abgängig, Wohnung unten rechts ohne Dusche oder Wanne, Fußböden mit starker Abnutzung, Verstrich der Dachziegel fehlt teilw., Holzschädlingsbefall erkennbar, Dachentwässerung schadhaft,

	Risse in der Außenfassade, Mauerausbuchtungen im Dachbereich am westlichen Giebel, Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk, mikrobiologischer Befall in mehreren Räumen, Fensteranschluss im Bad im DG undicht, Fußbodenbeläge mit starken Abnutzungserscheinungen bei vielen Bauteiloberflächen im Innenbereich fehlen Bekleidungen
Einstufung des Zustandes:	genügt nicht den Anforderungen an Wohnraum
Wirtschaftliche Beurteilung:	nachteilige Grundriss mit gefangenen Räumen und großen Verkehrsflächen, unterschiedliche Fußbodenhöhen und nachteilige Art der Beheizung, vollständige Trennung der Wohnungen ist nicht realisiert, Wohnung im EG links erfüllt durch das fehlende Bad nicht die Ansprüche an eine eigenständige Wohnung

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:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, 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 nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **1,9** zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Die energetische Qualität entspricht nicht dem heutigen Stand.

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 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: 69 Jahre
 Modernisierungen: keine
 Modernisierungsgrad
 (gem. Anlage 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 11 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 11 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1966.

Fotos

(aufgenommen am 20.03.2025)



Ansicht von der Straße



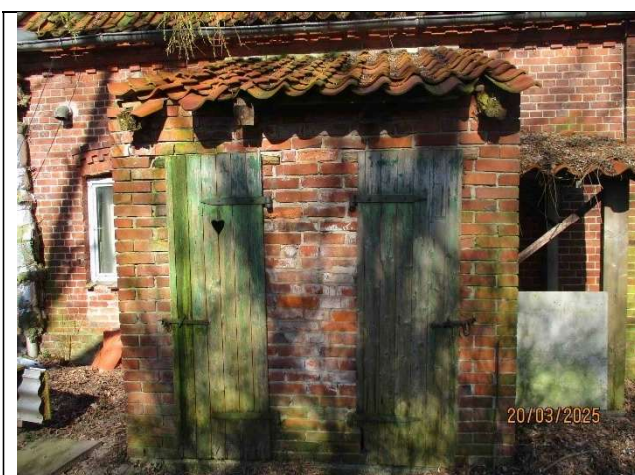
Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Anbau ehem. Abort



Wohnzimmer EG rechts



Küche EG rechts



Flur EG rechts



Küche EG links



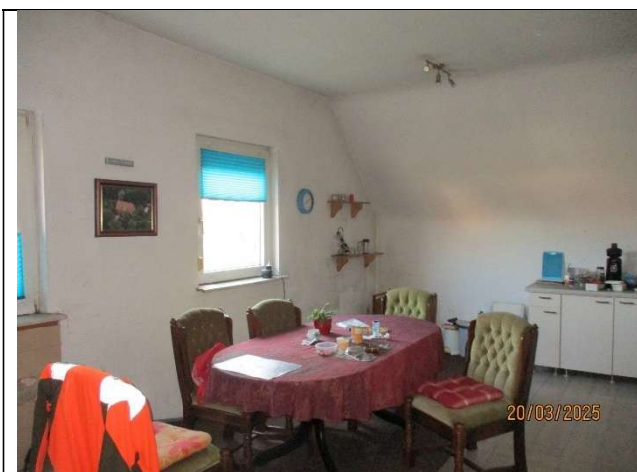
Zimmer EG links



Bad DG



Küche DG



Küche DG



Wohnzimmer DG



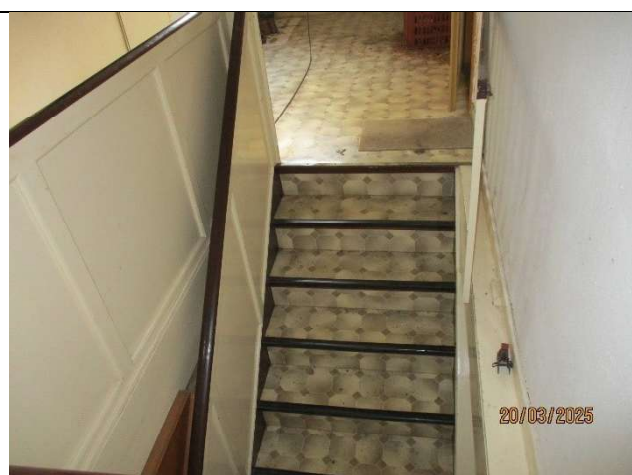
Sicherungskasten (EG rechts)



Keller



Elektrik für Kleinkläranlage im Keller



Treppe zum DG



Spitzboden

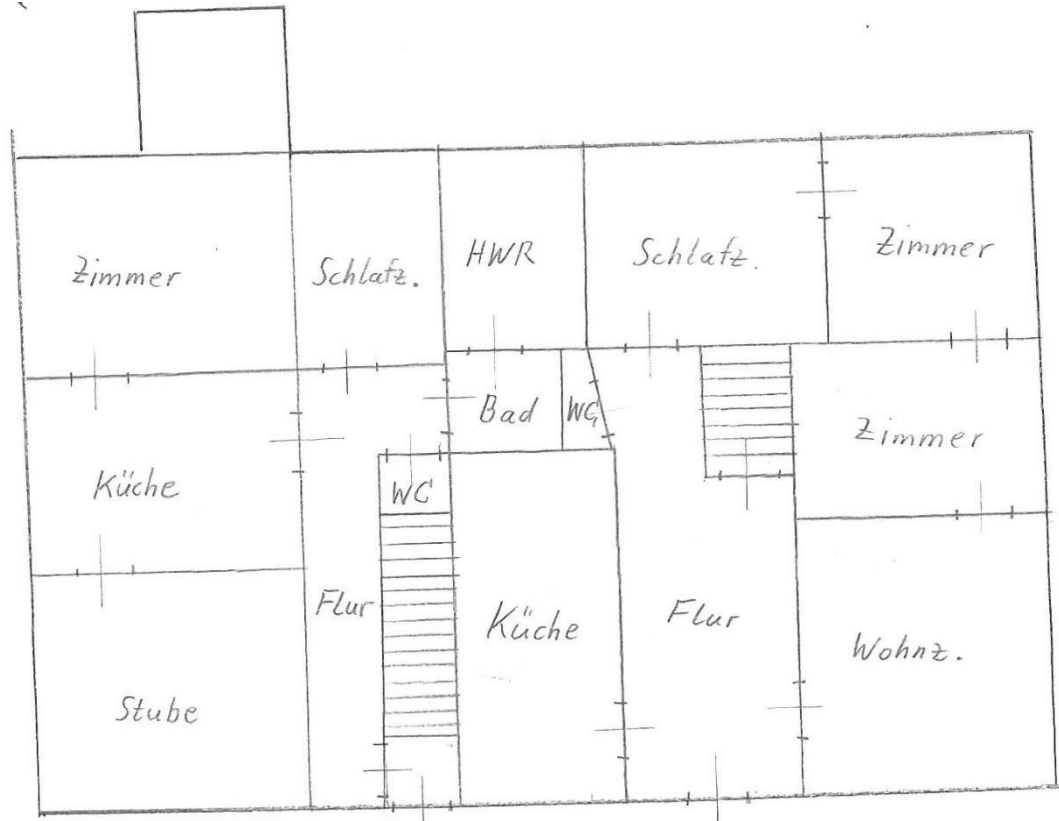


Schornstein / Spitzboden

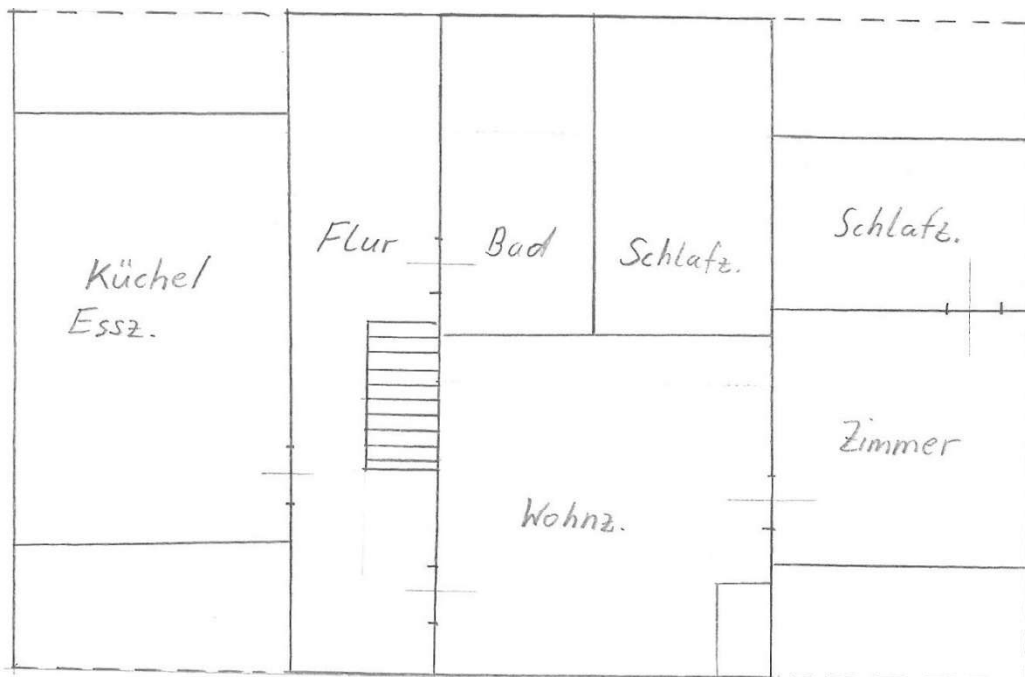
Skizzen zum Grundriss

Quelle: erstellt von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Schuppen

Baujahr(e): ca. 1957

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 46 m²

Raumaufteilung: siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Holzkonstruktion mit Bretterverkleidung

Dach: Faserzementwellplatten (möglicherweise asbesthaltig)

Außentore/-türen: Holzbrettertüren

Fußboden, Fußbodenbelag: ohne

Technische Ausstattung: Wasseruhr für die Wohnung im DG in kleinem Keller

Zustand und Qualitätseinstufung:

Die noch vorhandenen Bausubstanz ist noch kurzzeitig als Abstellmöglichkeit etc. nutzbar. Die Restnutzung hebt sich gegen die vorhandenen Baumängel und Bauschäden annähernd auf, so dass nur ein sehr geringer Restwert bleibt. Eine Restnutzungsdauer wird nicht mehr festgestellt.

Fotos

(aufgenommen am 20.03.2025 bzw. 07.04.2025)



Ansicht von der Straße



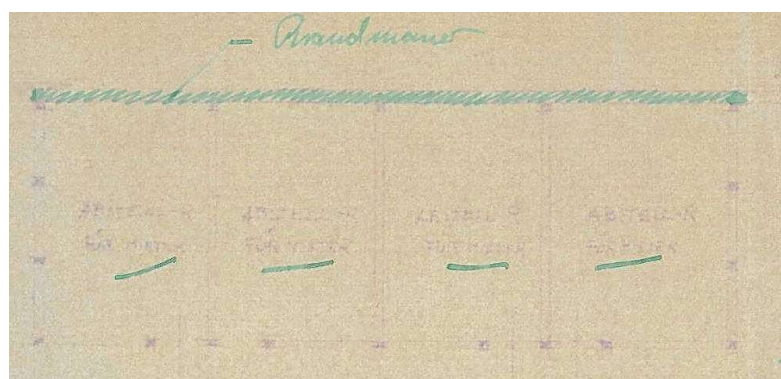
Ansicht von Süden



Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



2.6.3 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Hühnerstall und Schuppen

Baujahr(e): unbekannt, unterschiedliche Bauabschnitte

Baugenehmigungen: lagen für das ursprüngliche Gebäude (Holz- und Torfschuppen 4,0 x 5,0 m) vor

Größe: Bruttogrundfläche: überschlägig 63 m²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: teilw. massiv gemauert, teilw. Holz

Dach: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Außentore/-türen: Holzbrettertüren

Besonderheiten: viele Bauteile im Wiederverbau

Zustand und Qualitätseinstufung:

Die noch vorhandenen Bausubstanz ist noch kurzzeitig als Abstellmöglichkeit etc. nutzbar. Die Restnutzung hebt sich gegen die vorhandenen Baumängel und Bauschäden annähernd auf, so dass nur ein sehr geringer Restwert bleibt. Eine Restnutzungsdauer wird nicht mehr festgestellt.

Fotos

(aufgenommen am 20.03.2025)



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Innenansicht



Ansicht von Süden