



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden

Gutachten über den Verkehrswert



**Objekte: Stadt Nienburg (Weser), Spreckelsenstraße,
Martinsheidestraße**



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 die folgenden Wertermittlungsobjekte:

Nr.1 (W2-369/2024):

Gemeinde:	Stadt Nienburg (Weser)	
Straße, Hausnummer:	Spreckelsenstraße	
Grundbuchbezirk:	Nienburg	
Grundbuchblatt:	8606	Laufende Nummer: 1 und 2
Gemarkung:	Nienburg	
Flur:	2	
Flurstücke:	232/31 und 1003/6	
Gesamtfläche:	1.445 m ²	
Eigentümerin:	xxxx	

Nr.2 (W2-370/2024):

Gemeinde:	Stadt Nienburg (Weser)	
Straße, Hausnummer:	Martinsheidestraße	
Grundbuchbezirk:	Nienburg	
Grundbuchblatt:	14178	Laufende Nummer: 1
Gemarkung:	Nienburg	
Flur:	2	
Flurstück:	1003/5	
Fläche:	828 m ²	
Eigentümerin:	xxxx	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 17.03.2025 in der Besetzung für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.03.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes Nr. 1 mit

2.400 €

und den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes Nr. 2 mit

800 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	6
1.1	Auftragsdaten	6
1.2	Weitere Angaben	6
1.3	Wertermittlungsstichtag	7
1.4	Qualitätsstichtag	8
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	8
1.6	Unterlagen	8
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	8
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Spreckelsenstraße (W2-369/2024)	9
2.1	Lagemerkmale	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	12
2.2.2	Nutzung	13
2.2.3	Erschließungszustand	13
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	13
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	15
2.3.3	Rechte und Belastungen	15
2.4	Künftige Entwicklungen	17
2.4.1	Demographische Entwicklung	17
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	17
2.5	Entwicklungszustand	17
2.6	Bauliche Anlagen	18
2.6.1	Hauptgebäude	18
2.6.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes Martinsheidestraße (W2-370/2024)	21
3.1	Lagemerkmale	21
3.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	24
3.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	24
3.2.2	Nutzung	25
3.2.3	Erschließungszustand	25
3.2.4	Bodenbeschaffenheit	25
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	25
3.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	25
3.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	27
3.3.3	Rechte und Belastungen	27
3.4	Künftige Entwicklungen	28
3.4.1	Demographische Entwicklung	28
3.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	29
3.5	Entwicklungszustand	29
3.6	Bauliche Anlagen	29
3.6.1	Hauptgebäude	29
3.6.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	31
4.	Ermittlung des Verkehrswertes Grundstück Spreckelsenstraße (W2-369/2025)	32
4.1	Grundlagen	32
4.1.1	Definition des Verkehrswertes	32
4.1.2	Kaufpreissammlung	32
4.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	32
4.1.4	Literatur	32
4.2	Wertermittlungsverfahren	33
4.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	33
4.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	33
4.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
4.3	Bodenwert	35
4.3.1	Vergleichswerte	35
4.3.2	Bodenrichtwerte	35
4.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	37
4.3.4	Bodenwert des Bewertungsobjekts	37
4.4	Wert der Garage	38

4.5	Verkehrswert des 1/40 Anteils am Grundstück	38
5.	Ermittlung des Verkehrswertes Grundstück Martinsheidestraße (W2-370/2025)	39
5.1	Grundlagen	39
5.1.1	Definition des Verkehrswertes	39
5.1.2	Kaufpreissammlung	39
5.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	39
5.1.4	Literatur	39
5.2	Wertermittlungsverfahren	40
5.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	40
5.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	40
5.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	41
5.3	Bodenwert	42
5.3.1	Vergleichswerte	42
5.3.2	Bodenrichtwerte	42
5.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	44
5.3.4	Bodenwert des Bewertungsobjekts	44
5.4	Verkehrswert	45
	Anlagen zum Gutachten	47
	Merkblatt Gutachterausschuss	47

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 47 Seiten.

Nr. 1: Der Garagenhof Nr. 1 ist mit insgesamt 24 Garagen bebaut ist. Von den beiden Grundstücken, die den Garagenhof bilden, soll 1/40 Anteil bewertet werden. Die Garagen sind von den Bewohnern der Siedlung errichtet worden und werden jeweils durch einen Eigentümer genutzt. Sondereigentum ist im Grundbuch nicht gebildet und privatrechtliche Verträge sind nicht bekannt geworden. Da die Eigentümerin trotz schriftlicher Mitteilung beim Besichtigungstermin nicht vor Ort war und auf die schriftliche Anfrage nicht geantwortet hat, lagen keine Angaben von ihr vor. Es ist unklar, ob eine Garage zu ihrem Anteil gehört. Ein Nachbar gab an, dass ihr eine bestimmte Garage gehört. Diese Angabe deckt sich mit einem älteren Gutachten. Da keine anderen Angaben ermittelt werden konnten, nimmt der Gutachterausschuss unter Vorbehalt die Aussage als richtig an. Sollte der Eigentümerin eine andere Garage gehören, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Nr. 2: Der Garagenhof Nr. 2 ist mit 16 Garagen bebaut. Hier konnte dem zu versteigernden Anteil von 1/40 keine Garage zugeordnet werden. Daher wird hier nur 1/40 Anteil am Grundstück bewertet. Es gibt hier bedeutend mehr Miteigentumsanteile als Garagen.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Mieter sind nicht bekannt geworden.
- 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:
Von außen sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen erkennbar.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Von außen nicht zu beurteilen.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob ein Energieausweis vorliegt:
entfällt
- g) ob Altlasten bekannt sind:
Altlasten sind nicht bekannt geworden

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 17.03.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 (17.03.2025).

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.

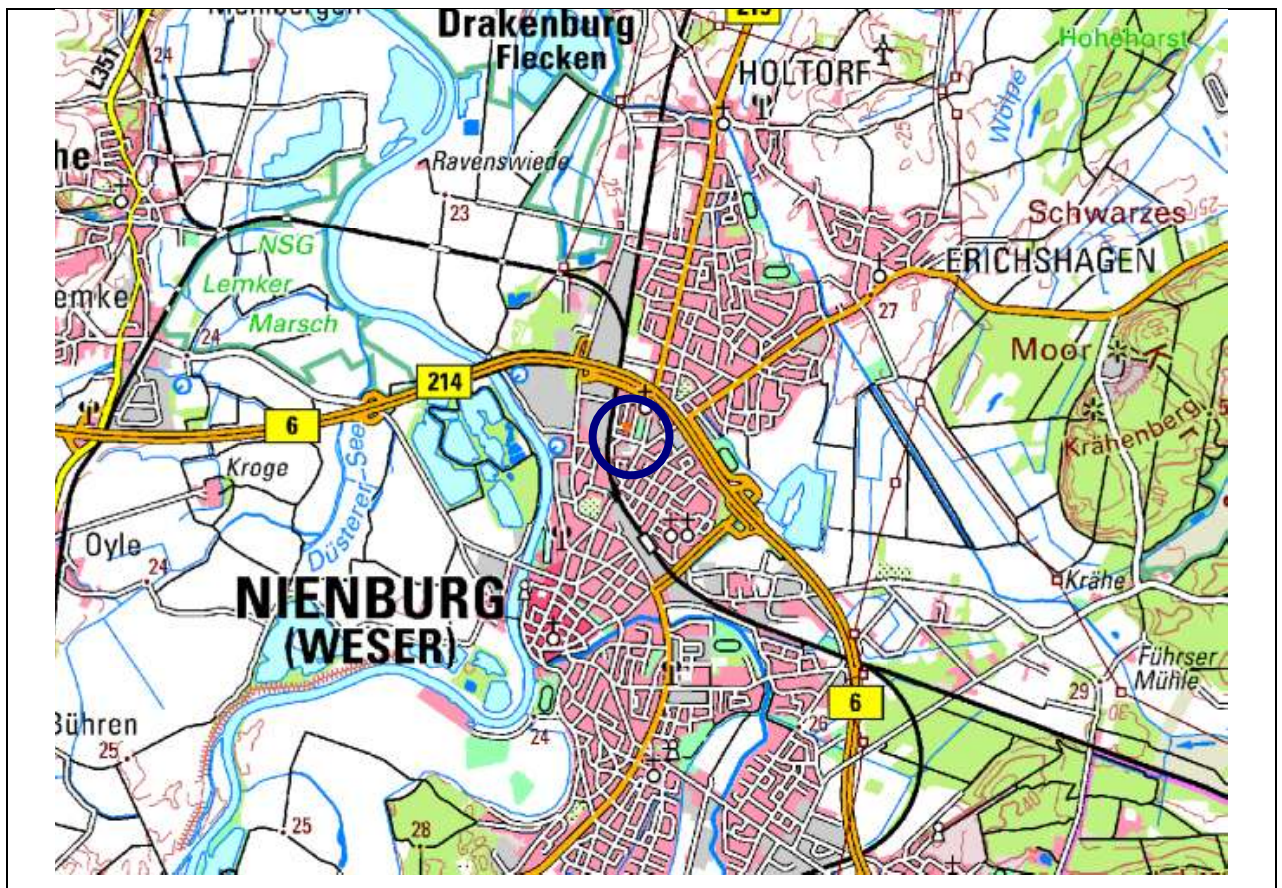
1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- 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.



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

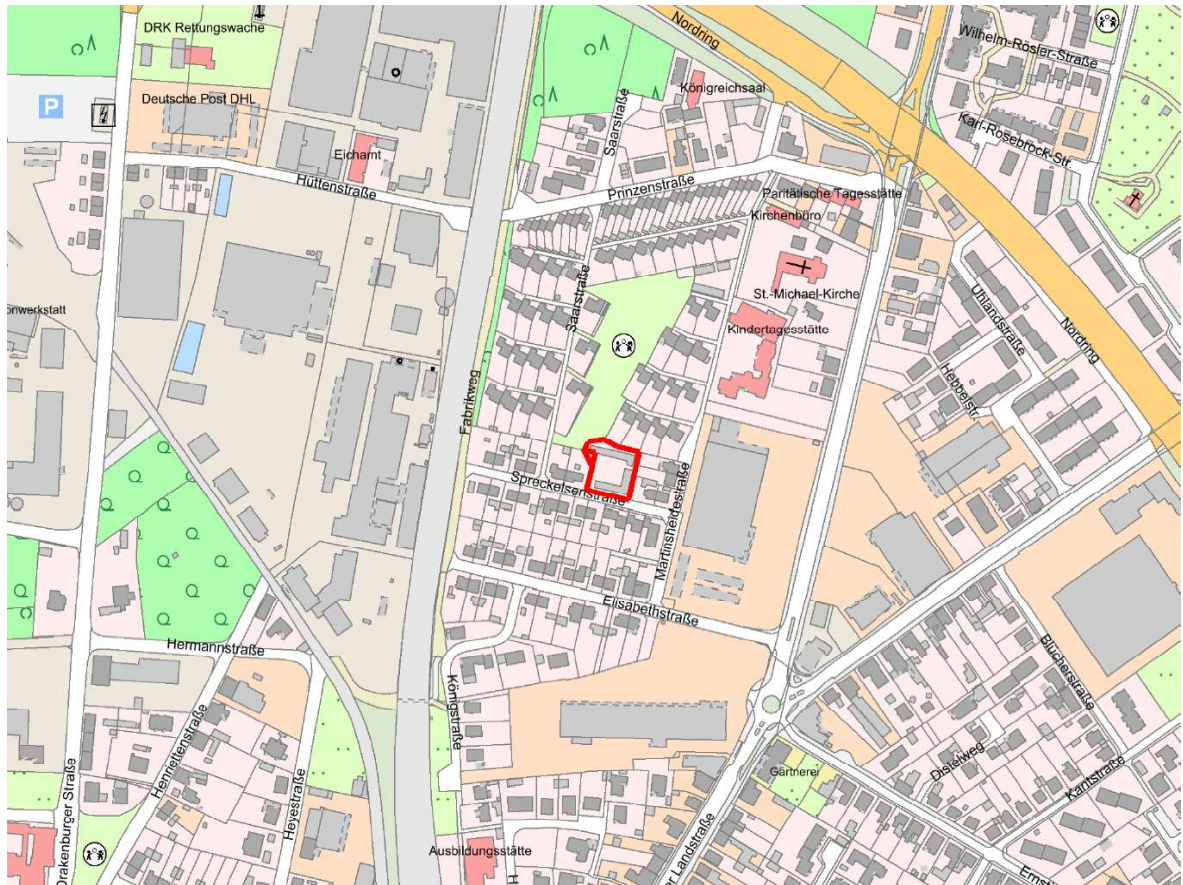
© 2025  LGLN

Das Grundstück liegt an der Reihenhaussiedlung „Martinsheide“, die als Siedlung für Arbeiterwohnungen erbaut wurde und als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch gemischte Bebauung in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern aus den Baujahren um 1955 und gewerblich oder sozial genutzten Grundstücken.

Die Verden Landstraße verläuft östlich in rund 150 m Entfernung, die Bundesstraße nördlich in rund 300 m und die Bahnlinie Hannover-Bremen westlich in rund 100 m Entfernung. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Verbrauchermärkte, Kindergarten und Kirche. Auf der anderen Seite der Bahn befindet sich ein Gewerbegebiet mit Fabriken. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

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

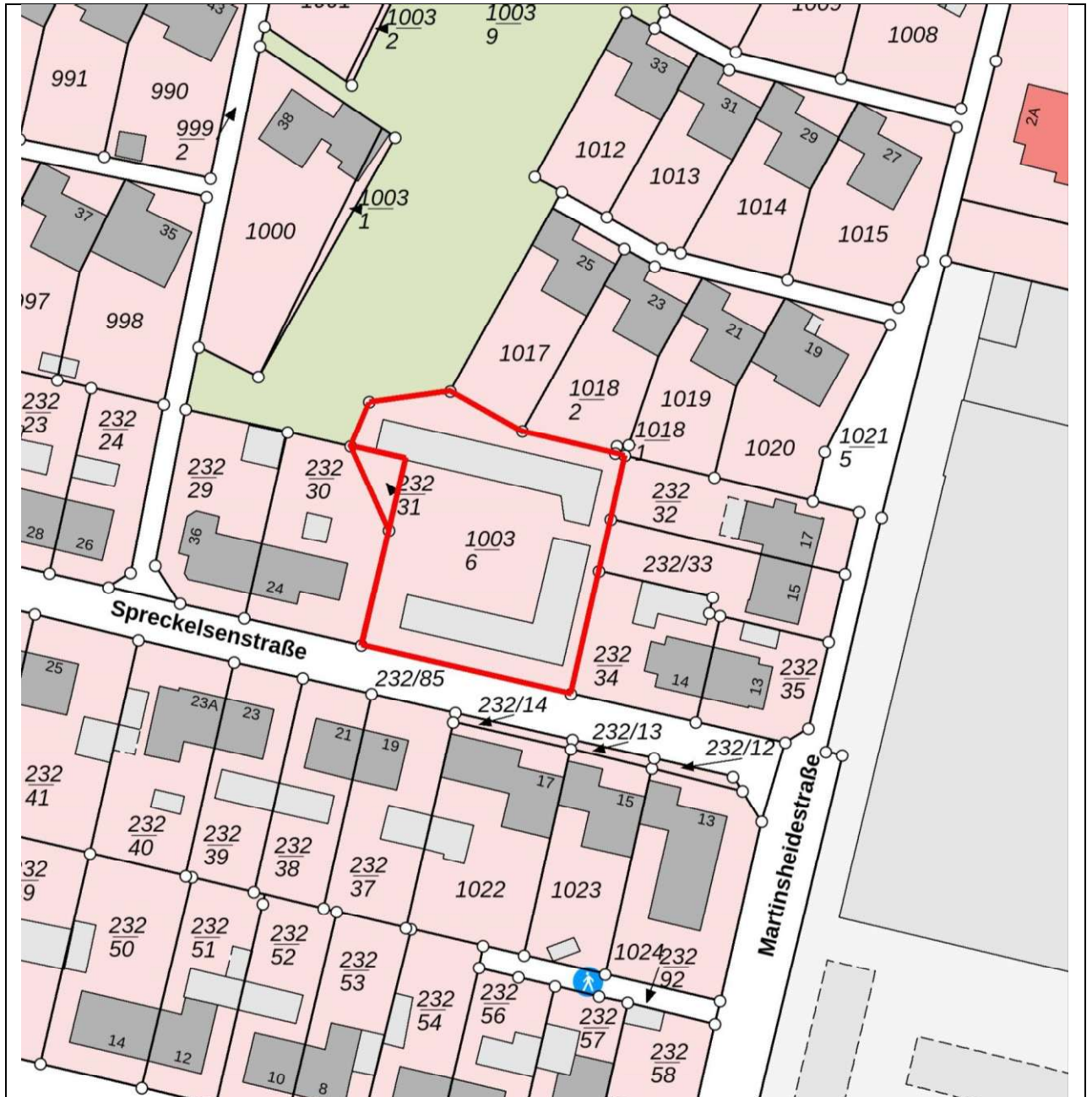
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 1.445 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

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 Garagenblocks bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Vor den Garagen, die direkt an der Spreckelsenstraße stehen ist teilw. eine Pflasterung vorhanden. Das Grundstück ist teilw. mit Schotter befestigt.

Die überwiegende Anzahl der Garagen wird soweit erkennbar genutzt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Spreckelsenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- Gasversorgung

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.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

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 Stadt Nienburg (Weser) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

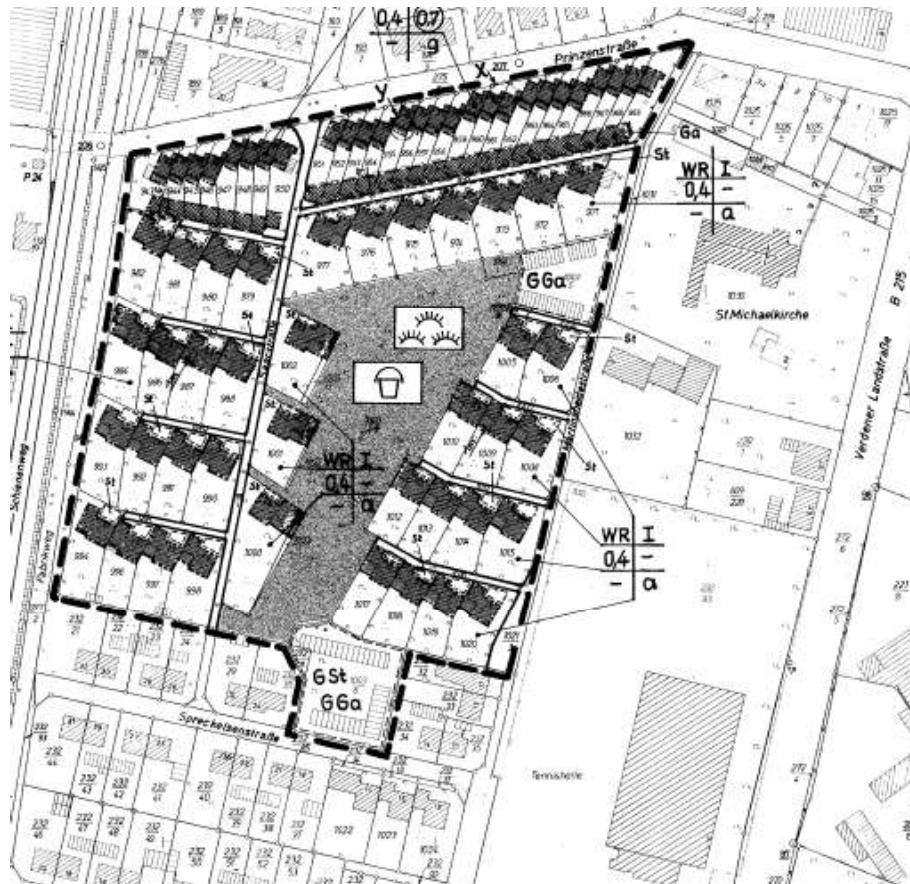
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 61 „Prinzenstraße“ der Stadt Nienburg (Weser) vor, der am 28.11.1984 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze fest.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Ausschnitt Bebauungsplan:



Planzeichenerklärung:

- WR** Reines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenz
- II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0.4** Grundflächenzahl
- 07** Geschößflächenzahl
- g** Beschlossene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetz)



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 Ersteher 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 14.03.2025 Eintragungen enthalten.

Zu lfd. Nr. 1:

Eine Kopie der Eintragungsbewilligung konnte vom Grundbuchamt nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Nienburg teilte mit, dass nach ihren Unterlagen auf den Flurstücken kein Schmutzwasserkanal liegt. Dieses Recht wird daher nicht bewertet.

Zu lfd. Nr. 2 und 3:

Hierbei handelt es sich um für die Siedlung typische Eintragungen, die auf allen Grundstücken lasten. Sie stellen keine wesentliche Wertminderung dar.

Zu lfd. Nr. 31

Siehe Sanierung

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Nienburg (Weser) geführt. Laut Auskunft der Stadt Nienburg (Weser) vom 28.11.2024 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus. Die Martinsheide-Siedlung ist ein Gruppendenkmal mit ca. 70 Häusern. Die Garagen gehören nach der Darstellung in ADABweb nicht dazu.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Ob das Wertermittlungsobjekt vermietet ist, ist nicht bekannt geworden.

Sanierung

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Das Gutachten legt der Wertermittlung gem. § 153 Abs. 1 BauGB als den sanierungsunbeeinflussten Wert den Zustand zugrunde, der sich ohne Werterhöhungen durch die Aussicht auf Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung ergeben würde. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt.

Die Stadt Nienburg hat am 24.04.2016 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt - Nordertor“ nach §§ 152 ff BauGB erlassen. Seit 2020 heißt das Städtebauförderprogramm jetzt "Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten". Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Sanierungsgebietes. Die Sanierung soll zur Schaffung eines ansprechenden Wohnumfeldes, Verbesserung des Quartierimages, Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Strukturierung des Gebietes beitragen. Zudem ist die Verbesserung der sozialen Infrastruktur ein erklärtes Ziel der Sanierung.

In einem festgelegten Sanierungsgebiet stehen besondere Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung. Andererseits unterliegen Grundstücke in einem Sanierungsgebiet aber auch dem besonderen Genehmigungsvorbehalt der Kaufpreisprüfung nach § 144 BauGB. Bei Abschluss der Sanierung hat der Grundstückseigentümer die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung durch einen Ausgleichsbetrag zu erstatten. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen, Ausgleichsbeträge wurde noch nicht erhoben.

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 Gemeinde Stadt Nienburg (Weser) bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,9 % auf rd. 31.720 Einwohner zu erwarten. Nach der Prognose ist bis 2025 ein Anstieg zu erwarten und danach fällt die Einwohnerzahl wieder leicht. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 31.570 Einwohner am 31.12.2021 auf 32.126 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 Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen 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.

2.6.1 Hauptgebäude

Garagenzeilen insgesamt:

Gebäudeart: Gebäudetyp: 3 Garagenzeilen mit insgesamt 24 Garagen

Baujahr(e): Der überwiegende Teil der Garagen wurde in zwei Abschnitten ca. 1960 und ca. 1965 errichtet, 1968 wurden noch 2 Garagen angebaut.

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Bauweise und Ausstattung:

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach: Pultdach, Faserzementwellplatten (asbestverdächtig)

Außentüren: Stahlschwingtore, Holzflügeltore

Garage des Bewertungsobjekts (unter Vorbehalt):

Baujahr: ca. 1960

Größe: Bruttogrundfläche: überschlägig 16 m²

Nutzfläche: überschlägig 15 m²

Bauweise und Ausstattung:

Fenster: keine

Türen: Holzflügeltor aus dem Baujahr

Fußboden, Fußbodenbelag: wahrscheinlich Beton

Technische Ausstattung: keine Elektrik

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Holztor abgängig, nach Augenschein seit längerem nicht geöffnet, Asbestverdacht bei der Dacheindeckung, Rückseite mit starkem Bewuchs

Einstufung des Zustandes: mangelhaft

Fotos

(aufgenommen am 28.02.2025, wahrscheinlich zugehörige Garage markiert)



Ansicht von der Spreckelsenstraße



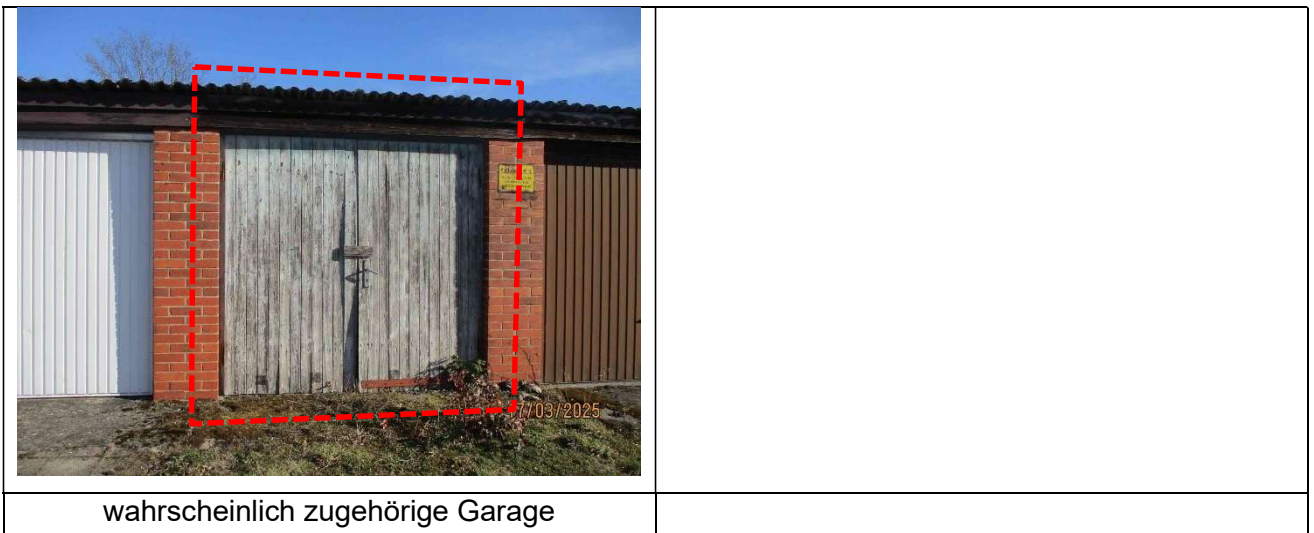
Zufahrt Garagenhof



Rückseite der Garagenzeile zur Straße



östliche Garagenzeile



2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	keine, teilweise haben Eigentümer von ihren Wohnhausgrundstücken Verlängerungskabel zu ihrer Garage gelegt
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	keine bekannt
<u>Befestigungen:</u>	Schotter
<u>Einfriedung:</u>	keine