
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:	Wardenburg
Straße, Hausnummer:	Oldenburger Straße 63A
Bebauung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	187 m²
Gemarkung:	Wardenburg
Flur:	11
Flurstück:	367/3
Gesamtfläche:	671 m²
Grundbuchbezirk:	Wardenburg
Grundbuchblatt:	6596, lfd. Nr. 1
Eigentümer:	Dieter Weiß

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Eva Cobet-Backenköhler
Gutachter:	Immobilienmakler Jens Hilgen
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing Axel Mysegaes

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.03.2025 mit

405.000 €

ermittelt.



Niedersachsen

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 bei der Besichtigung anwesenden Personen, 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:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert (tlw. Kriechkeller)
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr:	1986 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Wohnfläche:	187 m ²
-------------	--------------------

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellraum mit Heizung, Treppenflur, Kriechkeller
Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Küche, ein Zimmer, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Flur
Dachgeschoss (DG):	zwei Zimmer, Bad, Flur

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Besonderheiten: keine Wertrelevanten

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-------------------------|---|
| Außenwände / Fassade: | ▪ zweischaliges Mauerwerk mit Verblender |
| Innenwände | ▪ massives Mauerwerk |
| Dach: | ▪ Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen
▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentüren: | ▪ Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) |
| Fenster: | ▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
▪ Dachflächenfenster |
| Geschossdecken: | ▪ Stahlbetondecke über dem Keller
▪ Stahlbeton Erdgeschoss |
| Treppen: | ▪ Betontreppe zum KG
▪ offene Holztreppe zum DG
▪ Einschubtreppe zum Spitzboden |
| Deckenflächen: | ▪ Tapete mit Anstrich |
| Bodenbeläge: | ▪ Teppichboden
▪ Landhausdielen aus Eiche
▪ Korkboden
▪ Bodenfliesen |
| Innenwandflächen: | ▪ Tapete mit Anstrich
▪ Verblendmauerwerk
▪ tlw. Fliesen in den Sanitärräumen
▪ Fliesenspiegel in der Küche |
| Innentüren: | ▪ Echtholzfurnierte Zimmertüren |
| Sanitäreinrichtungen: | ▪ Bad im EG mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC-Becken
▪ Gäste-WC im EG mit Waschbecken, WC-Becken
▪ Bad im DG mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Doppelwaschbecken, WC-Becken |
| Heizung: | ▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit integrierter Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2000
▪ Flachheizkörper
▪ gemauerte Kaminanlage im Wohnzimmer |
| Technische Ausstattung: | ▪ dem Alter entsprechend |
| Besondere Bauteile: | ▪ Kaminanlage |

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ Feuchtigkeit im Keller
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.

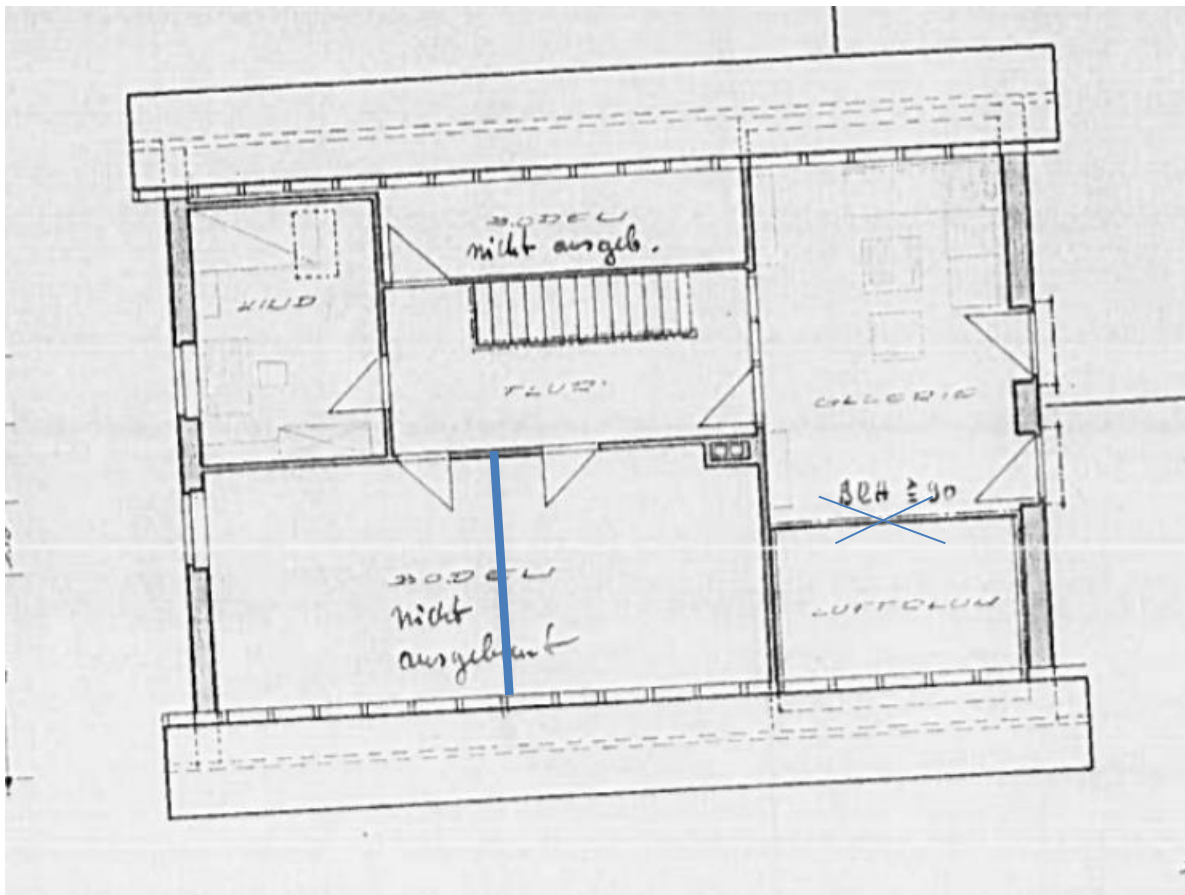
Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	39 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Modernisierung der Fenster und Außentüren, 2006, 2008 Modernisierung der Heizungsanlage, 2000 Modernisierung von Sanitäranlagen, 1997, 2006 und 2016 Modernisierung des Innenausbaus, z.B. De- cken, Fußböden, Treppen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad
Restnutzungsdauer:	35 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 $2025 - 70 + 35 = 1990$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)



Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung im DG ab:

- Bei dem Galerieraum handelt es sich um ein Zimmer, der Luftraum ist nicht vorhanden.
- Der als Bodenraum dargestellte Bereich ist zu zwei Zimmern ausgebaut.
- Das Kinderzimmer ist als Bad ausgebaut.

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: 1986

Größe:

Bruttogrundfläche: rund 47 m²

Bauweise, Baugegestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit Verblender

Innenwände

- massives Mauerwerk

Dach:

- Flachdach mit Dachdichtungsbahnen

Außentore und -türen:

- Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
- Kunststofftür
- Metalltür

Fenster:

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Glasbausteinfenster

Deckenflächen:

- Paneele

Bodenbeläge:

- Bodenfliesen

Innenwandflächen:

- Putz mit Anstrich

Technische Ausstattung:

- durchschnittliche Elektroausstattung

Besondere Bauteile:

- keine wertrelevanten

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- keine wertrelevanten erkennbar

Einstufung des Zustandes: guter Unterhaltungszustand

Einstufung der Ausstattung: gehoben

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)



2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücks- und Terrassenbefestigungen:	Klinkerpflaster und Granitpflaster
Einfriedung:	übliche Einfriedung
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Gartenschuppen, Holzkonstruktion
Sonstige Anlagen:	keine

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)

