



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Vechta, Tizianstraße 7



Niedersachsen



# 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:           | Stadt Vechta           |
| Straße, Hausnummer: | Tizianstraße 7         |
| Bebauung:           | Wohnhaus mit Garage    |
| Baujahr:            | 2002                   |
| Wohnfläche:         | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:         | ca. 40 m <sup>2</sup>  |
| Gemarkung:          | Langförden             |
| Flur:               | 2                      |
| Flurstück:          | 232/2                  |
| Gesamtfläche:       | 867 m <sup>2</sup>     |
| Grundbuchbezirk:    | Vechta                 |
| Grundbuchblatt:     | 13309, lfd. Nr. 2      |
| Eigentümer:         |                        |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.04.2026 in der Besetzung

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| Vorsitzende: | M. Eng. Anja Ullmann                      |
| Gutachter:   | Architekt Dipl.-Ing. Georg Wieghaus       |
| Gutachter:   | Gepr. Immobilienfachwirt IHK Holger Ening |

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.04.2026 mit

**355.000 €**

ermittelt.

## Angaben

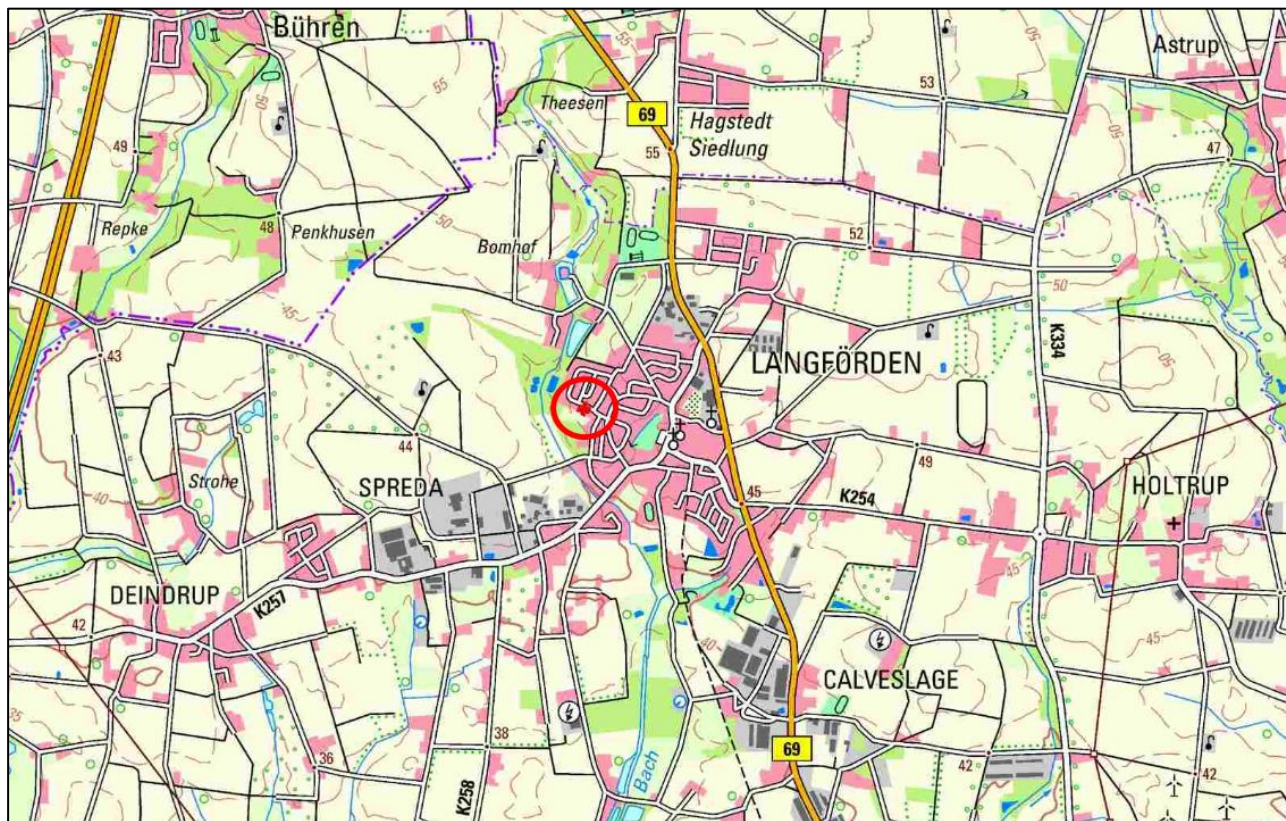
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt ist vermietet. Personenbezogene Daten werden im Begleitschreiben gemacht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-  
setz:  
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:  
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-  
dungen bestehen:  
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude: siehe Gebäudebeschreibung,  
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt  
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind  
Es sind keine Altlasten bekannt.

## Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Vechta im Ortsteil Langförden an der „Tizianstraße“. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Vechta beträgt ca. 0,6 km.

### Übersichtskarte



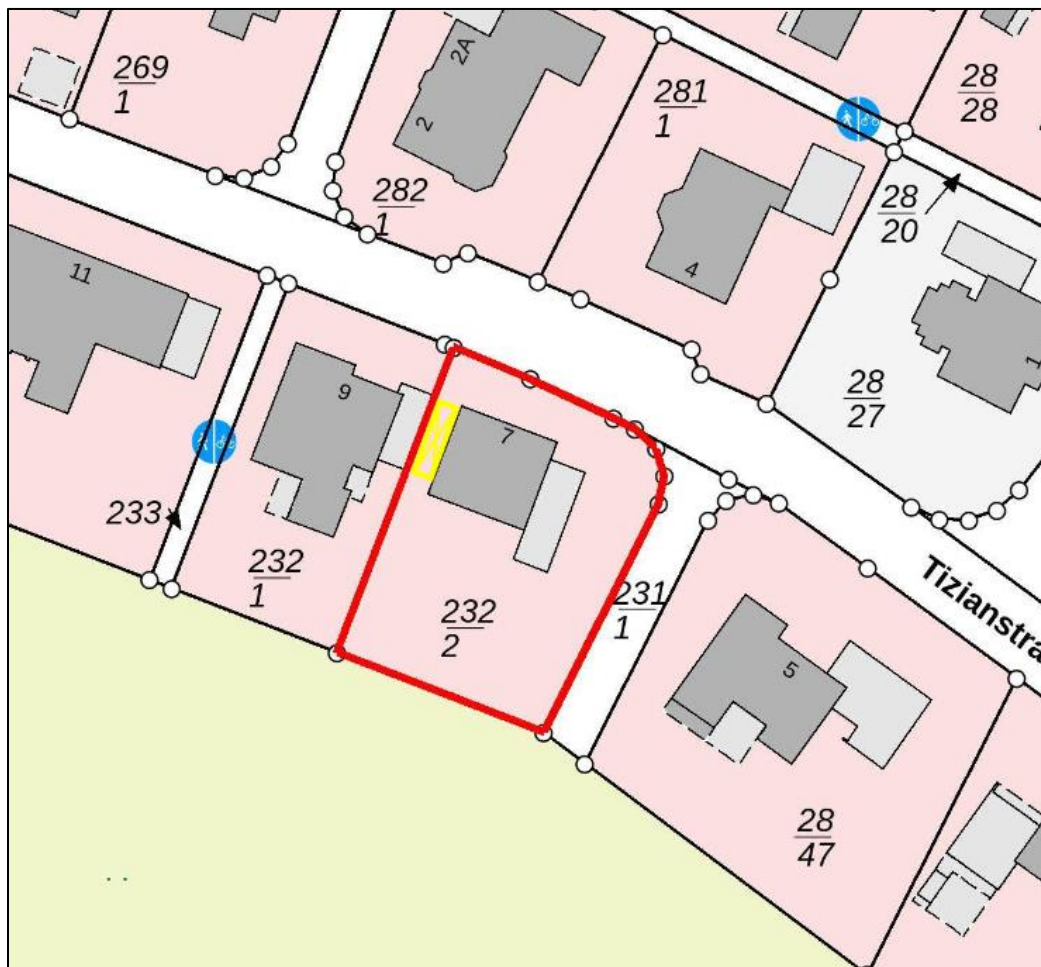
Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 LGLN

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

## Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 867 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026



Der zu bewertende Gebäudebestand ist nicht vollständig im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Die ungefähre Darstellung der nicht eingemessenen Gebäude (Überdachung) in der Karte wurde lediglich für dieses Gutachten als Skizze in gelb ergänzt. Für die endgültige (offizielle) Eintragung in das Liegenschaftskataster ist gegebenenfalls eine kostenpflichtige Gebäudevermessung erforderlich.

### 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 Garten mit Rasenfläche angelegt.

### Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Tizianstraße“ erschlossen.

#### Straßentyp:

Gemeindestraße

#### Straßenausbau:

Die Fahrbahn ist asphaltiert sowie in Einengungen und Kreuzungsbereichen gepflastert.

Beleuchtungseinrichtung sowie Parkbuchten und Gehwege sind vorhanden

**Ver- und Entsorgungseinrichtungen:**

Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

**Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortsüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

**Rechtliche Gegebenheiten**

**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.

Bebauungsplan

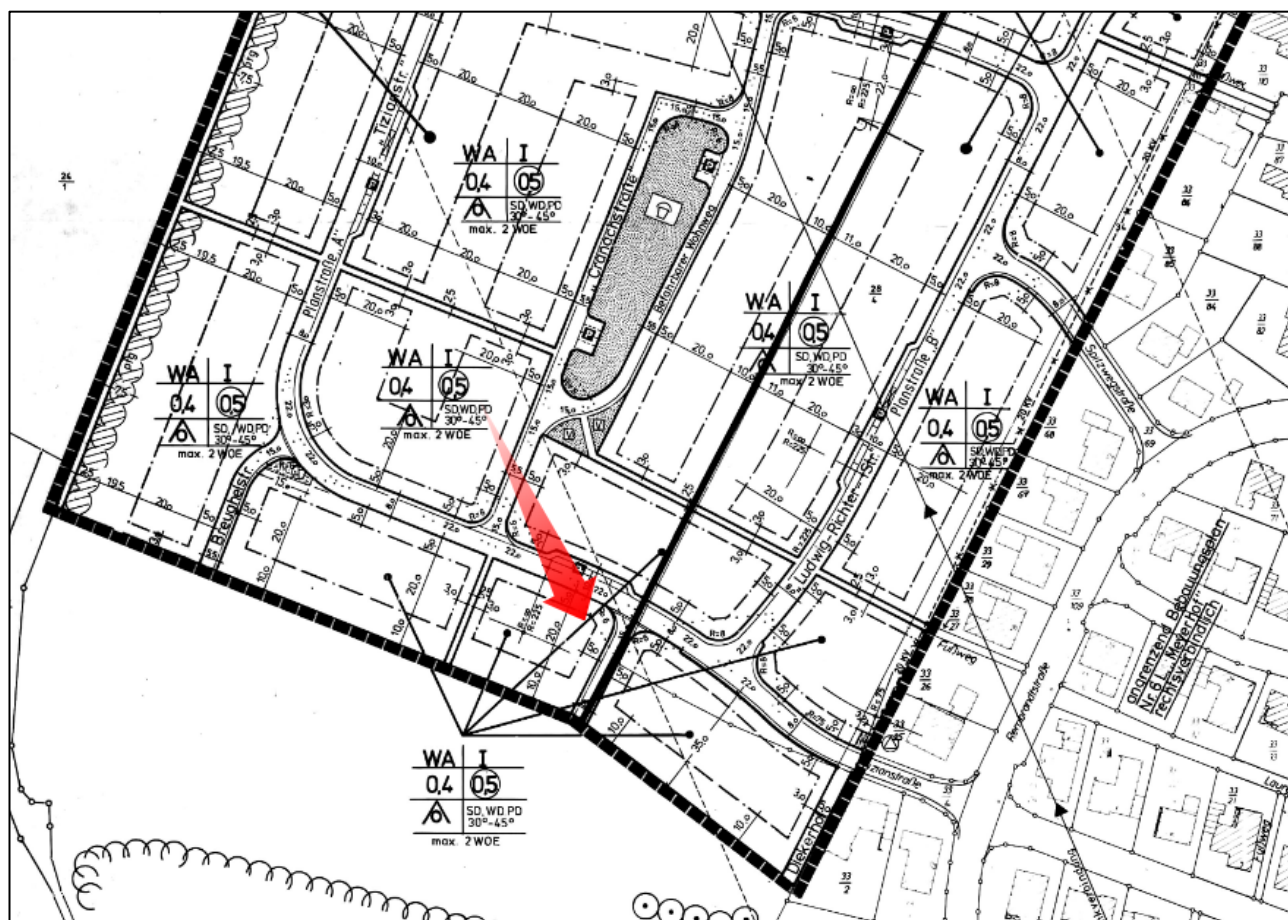
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 21.08.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11 L mit der Bezeichnung „Westeresch“ der Stadt Vechta (Seite 8).

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Art der Nutzung:           | Allgemeines Wohngebiet              |
| Bauweise:                  | offene Bauweise                     |
| Geschosszahl:              | eingeschossige Bebauungsmöglichkeit |
| Grundflächenzahl (GRZ):    | 0,4                                 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,5                                 |

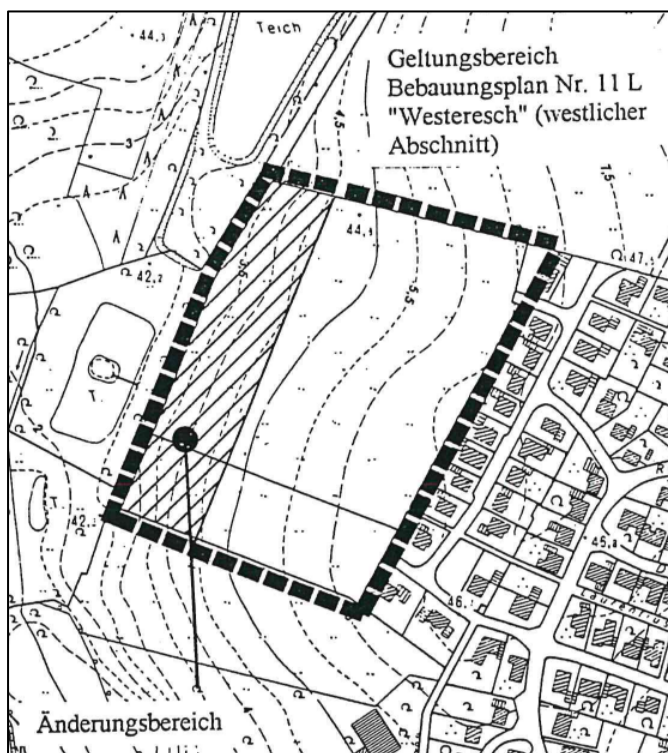
Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Darüber hinaus wurde mit Inkrafttreten am 29.09.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 11 L mit der Bezeichnung „Westeresch“ wirksam. Durch die Aufstellung der 1. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Planbereich vergrößert. Die maximale Bautiefe wird von 20,0 m auf 30,0 m erweitert.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des von der 1. Änderung betroffenen Bereiches.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11L der Stadt Vechta - ohne Maßstab



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11L-1. Änderung, der Stadt Vechta - ohne Maßstab

Hinweis auf fehlende Baugenehmigung:

Anhand der Bauakten konnte nicht festgestellt werden, ob Baugenehmigungen für die Überdachung vorhanden ist. Es ist vom Gutachterausschuss nicht geklärt worden, ob Baugenehmigungen vorliegen oder ggf. Nachgenehmigungen erforderlich und möglich sind. Eine verbindliche Klärung kann nur unter Einbeziehung der Baugenehmigungsbehörde erfolgen. Der Gutachterausschuss unterstellt jedoch, dass die derzeitige Nutzung fortgesetzt werden kann.

### **Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Tizianstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten.

### **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 laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Vechta, Grundbuchamt vom 08.12.2025 neben einen Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

#### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank web-basiert) nicht als Denkmalobjekt eingetragen.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Laut Auskunft der Mieter ist ein monatlicher Mietzins von 1.100 € Nettokalt für die Nutzung des gesamten Wohnhauses und der Außenanlagen zu entrichten. Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

### Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

### **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 Mieter, 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.

Sämtliche Bildaufnahmen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 13.04.2026 erstellt.

### **Hauptgebäude mit Garagenanbau**



*Nordwestliche Ansicht*



*Nordöstliche Ansicht*



*Südliche Ansicht (Terrassenüberdachung)*



*Südwestliche Ansicht (Terrassenüberdachung)*

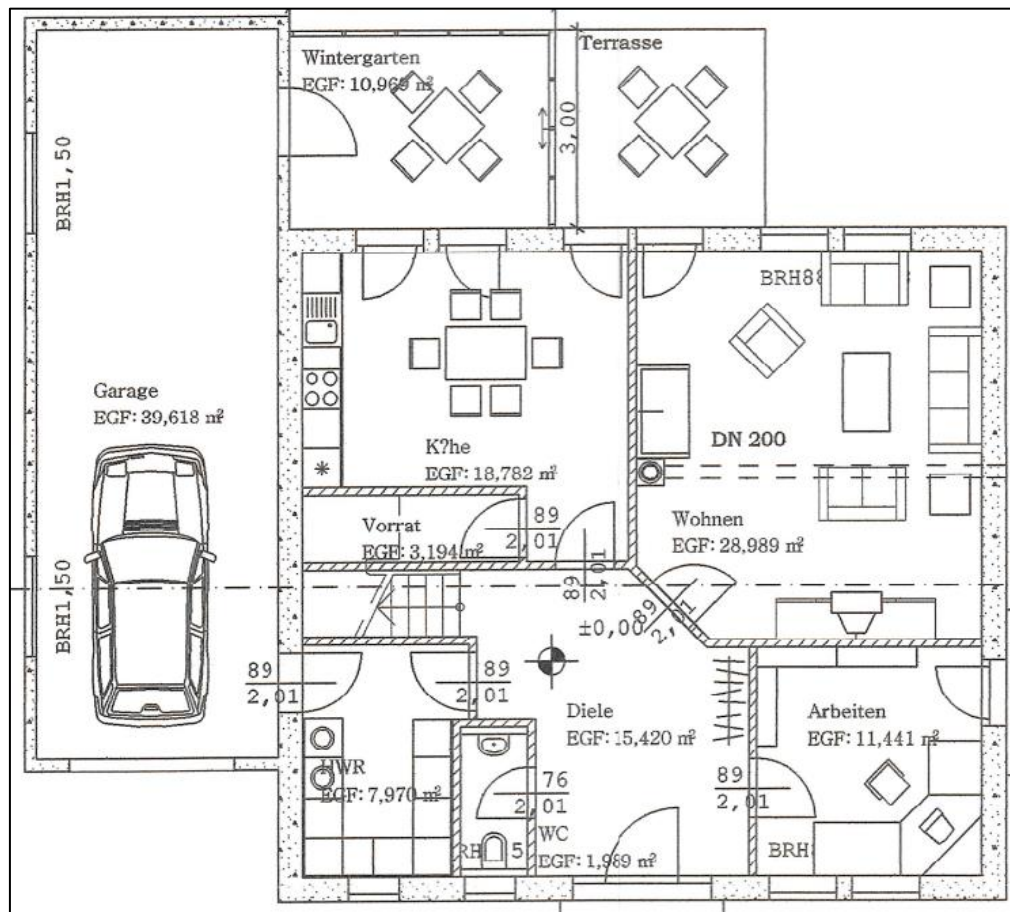


*Garage*

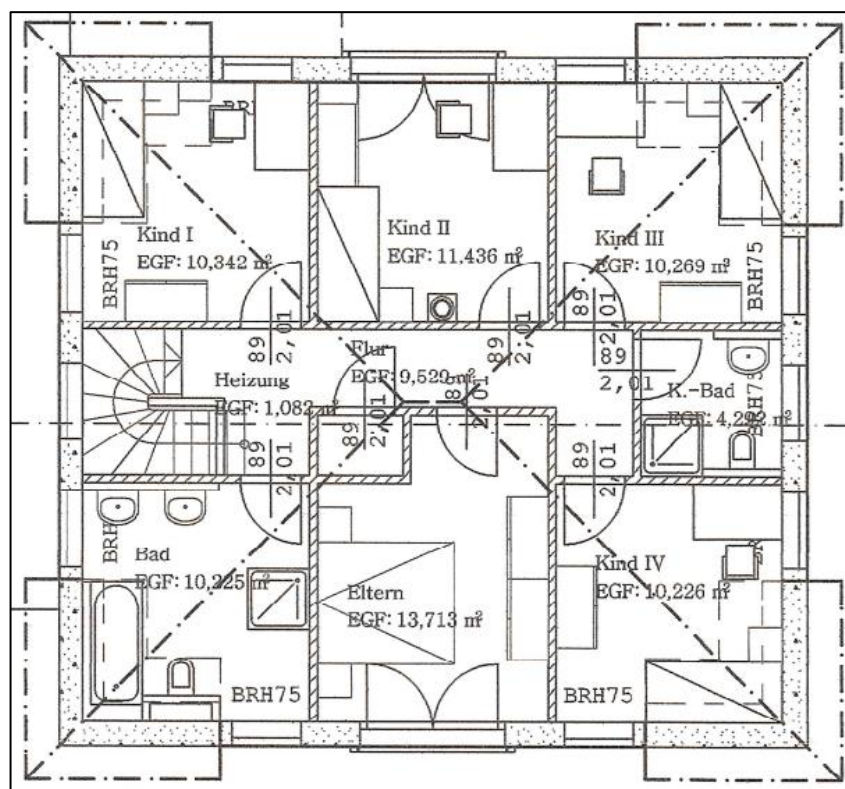


*Rückansicht Garage*

Grundrisse (wurden den vorliegenden Bauakten entnommen)



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Gebäudeart:

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp:         | Einfamilienhaus mit Garage                                 |
| Geschosse:          | Wohnhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss<br>Garage: Erdgeschoss |
| Unterkellerung:     | nicht unterkellert                                         |
| Dachgeschossausbau: | nicht ausgebaut                                            |
| Baujahr:            | 2002                                                       |

Größe:

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Bruttogrundfläche: | ca. 224 m <sup>2</sup> Wohnhaus<br>ca. 44 m <sup>2</sup> Garage |
| Wohnfläche:        | ca. 180 m <sup>2</sup>                                          |
| Nutzfläche:        | ca. 40 m <sup>2</sup>                                           |

Raumaufteilung:

|                            |                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------|
|                            | <i>siehe Grundrisse</i>                         |
| Einstufung/Besonderheiten: | Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände / Fassade:   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mauerwerk mit Putz und Anstrich</li></ul>                                                                                                                                                                                            |
| Innenwände              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ massives Mauerwerk</li><li>▪ Leichtbauwände</li></ul>                                                                                                                                                                                |
| Dach:                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Walmdach mit Tondachziegeln, gedämmt</li><li>▪ Flachdach über der Garage</li><li>▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</li></ul>                                                                                                      |
| Außentüren:             | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) und feststehenden Seitenteilen</li><li>▪ Elektrisches Stahlschwingtor in der Garage</li></ul>                                                                                        |
| Fenster:                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung</li><li>▪ überwiegend Rollläden (manuell)</li></ul>                                                                                                                                          |
| Geschossdecken:         | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss</li><li>▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss</li></ul>                                                                                                                                       |
| Treppe(n):              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ geschlossene Betontreppe mit Kunststeinbelag</li><li>▪ Einschubtreppe zum Spitzboden</li></ul>                                                                                                                                       |
| Deckenflächen:          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ überwiegend Tapete / Anstrich</li></ul>                                                                                                                                                                                              |
| Bodenbeläge:            | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laminat</li><li>▪ Bodenfliesen</li></ul>                                                                                                                                                                                             |
| Innenwandflächen:       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ überwiegend Tapete / Anstrich</li><li>▪ Fliesen in den Nassräumen</li><li>▪ Fliesenspiegel in der Küche</li></ul>                                                                                                                    |
| Innentüren:             | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ glattgesperrte Holztüren in Holzzargen</li><li>▪ FH-Tür zur Garage</li></ul>                                                                                                                                                         |
| Sanitäreinrichtungen:   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Toilettenraum im EG mit Waschbecken, WC-Becken, Urinal</li><li>▪ Bad im DG mit Eckbadewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken</li><li>▪ Kleines Bad im DG mit Dusche und Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken</li></ul> |
| Heizung:                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel), neu in 2019 mit separater Warmwasserversorgung (Speicher)</li><li>▪ Flachheizkörper</li><li>▪ teilweise Fußbodenerwärmung</li><li>▪ Kamin im Wohnzimmer</li></ul>                               |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen</li></ul>                                                                                                                                                                            |

Besondere Bauteile:

- 4 Dachgauben in Flachdachkonstruktionen

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

Bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss waren nachfolgende Baumängel und Bauschäden erkennbar:

- Teilweise abgängige Bodenbeläge
- Teilweise beschädigte Innentüren und Zargen
- Jalousiegarde teilweise defekt
- Wandverkleidungen teilweise erneuerungsbedürftig
- Unterhaltungsrückstand an der Außenfassade

Einstufung des Zustandes:

Das Wohnhaus mit Garage zeigt im Innen- sowie im Außenbereich deutliche Instandhaltungsdefizite und Unterhaltungsrückstände auf. Das Objekt ist insgesamt verwohnt und zeigt sich in einem mäßigen Zustand.

Zudem gibt es Hinweise auf eine nicht fachgerecht ausgeführte Elektroinstallation.

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 80 Jahren vor.

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):      | 80 Jahre           |
| bisheriges Alter:                               | 24 Jahre           |
| Modernisierungen:<br>(Zeit / Umfang)            | keine              |
| Modernisierungsgrad<br>(gem. Anl. 2 ImmoWertV): | nicht modernisiert |
| Restnutzungsdauer:                              | 56 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  $2026 - 80 + 56 = 2002$ .

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

|                           |                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgungseinrichtungen: | Gas-, Strom- und Wasseranschluss                                                         |
| Entsorgungseinrichtungen: | Anschluss an die Kanalisation                                                            |
| Grundstücksbefestigungen: | übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster |
| Terrasse:                 | Befestigung mit Betonsteinpflaster, Terrassenüberdachung mit Kunststoffplatten.          |
| Einfriedung:              | Einfriedung mit Hecke sowie Zaun.                                                        |
| Gartenanlage:             | Garten mit Rasenfläche sowie straßenseitiger Beetanlage                                  |
| Sonstige Nebengebäude:    | Überdachung (Holzbauweise): ca. 15 m <sup>2</sup> Grundfläche, Flachdach mit Bitumenbahn |
| Zustand der Außenanlagen: | Die Außenanlagen sind insgesamt mäßig unterhalten.                                       |



*Garten*



*Überdachung*

**Verkehrswert**

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

**Stadt Vechta, Tizianstraße 7**

zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2026 und zum Qualitätsstichtag 13.04.2026 nach marktüblicher Rundung zu

**355.000 €**

**(in Worten: Dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro)**

ermittelt.