

Erschließung:

Die Grundstückerschließung des Grundstücks FINr. 1618 erfolgt westlich von der Dorfstraße sowie südlich von der angrenzenden Stichstraße aus.

Die Dorfstraße FINr. 19/5 ist eine voll ausgebaute, öffentliche, asphaltierte Kreisstraße (Kr Don 16) und die südlich angrenzende in diesem Bereich gekieste Stichstraße ist als Gemeindestraße gewidmet.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 1618 hat Strom-, Wasser- und Kanalanschluß am öffentlichen Versorgungsnetz.

Erschließungszustand:

Das Grundstück FINr. 1618 ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Harburg im Sinne der §§ 127 ff. BauGB erschlossen und die Erschließungskosten und Erschließungsbeiträge sind für die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche für die bisherige Erschließung abgegolten.

Grundstücksbeschaffenheit:

Das Grundstück FINr. 1618 hat einen polygonalen Zuschnitt. Die natürliche Grundstücksoberfläche fällt von Südwesten nach Nordosten hin mit einem Höhenunterschied bis zu ca. 2,50 m ab und ist in Teilbereichen im Wesentlichen eben. Die maximalen Grundstücksabmessungen betragen ungefähr 55 m in Ost-West-Richtung und etwa 25 m in Nord-Süd-Richtung. Die Straßenfront hat östlich an der Dorfstraße eine Länge von ungefähr 7 m sowie südlich und südwestlich an der Gemeindestraße rd. 49 m.

Tragfähiger Baugrund mit für diesen Bereich normalen Grundwasserverhältnissen wird angenommen.

Nutzung:

Das Grundstück FINr. 1618 wird als Wohnbaugrundstück genutzt und ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Holzschuppen bebaut. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs- und Gartenfläche genutzt.

5. BEBAUUNGWohnhaus

Anmerkung: Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden.

Bauart:

Von der Konzeption her freistehendes, zweigeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus der Bauart I + D in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach sowie Wohnräumen im Keller. Grundfläche lt. genehmigtem Bauplänen ca. 11,99 m x 10,99 m, Traufhöhe ca. 2,75 m und Firsthöhe etwa 8,60 m, jeweils von Oberkante Erdgeschoßfußboden aus. Raumaufteilung im Keller mit Treppenhausflur und Gang, einem Kellerraum, Heizungsraum, Öltankraum, Bad und zwei Zimmern, im Erdgeschoß mit Windfang, Diele, Wohnküche, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer und im Dachgeschoß lt. genehmigtem Bauplan mit dem nichtausgebauten Dachraum.

Baujahr:

Das Baujahr ist nach den vorhandenen Unterlagen etwa 1980.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente aus Beton und Kelleraußenwände aus Beton oder Mauerwerk. Vermutlich aufgehendes Ziegelmauerwerk. Keller- und Geschoßdecke aus Stahlbeton. Satteldach aus Holz, Dachneigung ca. 45° , mit Pfanneneindeckung. Außenputz. Dachrinnen und Fallrohre vermutlich aus Zinkblech. Hauseingangstür und Kelleraußentür aus Kunststoff oder Metall. Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Teilweise Metall- oder Kunststoffrolläden. Ein Dachfenster. Kaminkopf mit Zinkblechverkleidung. Auf dem Dach zwei Felder einer Warmwasser-Solaranlage. Satellitenanlage über dem Dach.

Nutzung:

Das Gebäude wird vermutlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die Wohnfläche beträgt nach den Planeintragungen im genehmigten Bauplan im Keller- und Erdgeschoß unter Berücksichtigung eines 3 %-gen Putzabzuges rd. 144 m².

Wegen Einteilung und Größen siehe Anlagen.

Energetische Qualität/Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Gebäude in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Äußerlich zu erkennende, über das übliche Maß der Abnutzung hinausgehende Mängel oder Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wurden bei der Außenbesichtigung festgestellt:

- fehlender Außenputz im unteren, südöstlichen Sockelbereich,
- Außenputz am Westgiebel mit teils stärkeren Verfärbungen.

Für die Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel bzw. Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wird ein Aufwand unter Berücksichtigung des Baualters von am Wertermittlungstichtag ca. 5.000,-- € geschätzt (ein genauer Aufwand läßt sich nur durch eine detaillierte Schadensbegutachtung mit teilweise zerstörenden Untersuchungen und einer Sanierungsempfehlung mit Kostenschätzung präzisieren).

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer, dem Zeitraum zwischen Erstellung und grundlegender Modernisierung bzw. zwei grundlegenden Modernisierungen der baulichen Anlagen, für diese Art von Gebäuden ca. 60-80 Jahre. Aufgrund der Baukonstruktion, der Ausstattung, der Nutzung und des augenscheinlichen Bauzustandes von einer Gesamtnutzungsdauer von ungefähr 80 Jahren auszugehen. Bei einem Baualter am Wertermittlungstichtag von 45 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 35 Jahre.

Außenanlagen

Grundstückseinfriedung westlich und nördlich mit Metall- oder Maschendrahtzaun, teilweise südlich auf bis zu ca. 2,50 m hoher Betonstützmauer. Südlich Metallzugangstür und nordöstlich zur Dorfstraße mit Metallgittertür sowie westlich Zufahrt mit Metallgittertor. Südlicher Grundstückszugang mit achtstufiger Betonsteintreppe mit

Natursteinverblendung sowie Zugang zum Wohnhaus mit Betonsteinpflaster und nordöstlicher Wohnhauszugang mit Waschbetonplattenbelag. Betontreppe nördlich von der Dorfstraße zum Grundstückszugang. Südwestlich des Wohnhauses Terrasse mit Betonplattenbelag. Am Ostgiebel des Wohnhauses Betonaußentreppe. Östlich des Wohnhauses Holzschuppen mit Flachdach, Grundfläche ca. 7 m x 6 m, Höhe ca. 2,50 m, mit Dachhaut aus Trapezblech. Südlich des Holzschuppens ca. 2 m hohe Betonstützmauer. Nordöstlich des Wohnhauses Holzmast. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs- und Garten-/Rasenfläche genutzt.

6. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach dem Kapitel 3 Teil 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) sowie die Legaldefinition maßgebend.

In § 6 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind geeignete Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie weiterhin das Verfahren zur Bodenwertermittlung und der Ermittlung des Wertes von Rechten und Belastungen sowie von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

1. Das Verfahren zur Bodenwertermittlung

Das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV2021) beschreibt die Ermittlung des Bodenwertes im unbebauten Zustand und ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für einzelne

Gebiete, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse gelten, aus Kaufpreisen abgeleitet werden.

2. Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) ist vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke sowie bei der Bewertung von Wohnungseigentum anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden zum Vergleich nur solche Kaufpreise herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Zustand von Grund und Boden, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, Lagemerkmale) hinreichend übereinstimmen, d. h. vergleichbar sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale bei den Vergleichspreisen von denjenigen des Bewertungsobjektes ab, so ist dies durch Umrechnungsfaktoren oder Indexreihen zu berücksichtigen.

3. Das Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke ist der Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung als vorläufiger Sachwert zu ermitteln.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in der Regel gemäß §§ 40 bis 43.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Sachwert des Bewertungsobjektes. Eine Marktanpassung erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

4. Das Ertragswertverfahren

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke liegt die Überlegung zugrunde, daß der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag er-