SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Ing. (FH) Günter Meyer

vereidigter Gebäudeschätzer – Bausachverständiger

Dipl.- Ing. (FH) Detlef Meyer

von der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

TÜV Rheinland geprüfte Qualifikation als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Mitglied des b.v.s Niedersachsen-Bremen, Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

M + M

Sachverständigenbüro M+M GbR

NEUE REIHE 8
27313 DÖRVERDEN

TEL. 04234 / 1399
FAX. 04234 / 2571

EMAIL. info@svmm.de
INTERNET www.meyer-m-m.de

Gutachten

Nr. 22-087 vom 16.05.2022

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks

Objekt	:	Brocker Kirchweg 26 29683 Bad Fallingbostel-Dorfmark
Auftraggeber	:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
Wertermittlungsstichtag	:	12. Mai 2022
Zweck des Gutachtens	:	Zwangsversteigerungsverfahren **Geschäftsnummer NZS 3 K 2/22**

Dieses Gutachten umfasst 61. Seiten und ist in 4 – facher Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 16.02.2022 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 16.02.2022 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Dorfmark, Blatt 1181, lfdnr. 3 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 2 / 22

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Bewertungsfall, zum Zwecke einer Zwangsversteigerung, wird auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert, frei von (belastenden) Rechten, ermittelt. Es wird das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne des § 20, 55 ZVG bewertet.

Gegebenenfalls in Abt. II des Grundbuch eingetragene (belastende) Rechte und Lasten sowie Baulasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine, für den Verkehrswert evtl. wertrelevante Eintragungen zu berücksichtigen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag § 3 ImmoWertV	:	12.05.2022
Qualitätsstichtag und Grundstückszustand § 4 ImmoWertV	:	12.05.2022
Ortsbesichtigung	:	12.05.2022

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Dipl.-Ing. (FH) Detlef Meyer	:	Sachverständiger

Zu dem Ortstermin wurde am 28.04.2022 geladen. Die Eigentümerin zu 1. hat Ihre Teilnahme über den Rechtsbeistand abgesagt. Zum Termin anwesend war der Eigentümer zu 2.

Die baulichen Anlagen konnten innen und außen besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Das Grundstück wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Eigentümer zu 2. bewohnt.

Am 12.05.2022 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, das zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück
Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse in der Ortsrandlage von Dorfmarkt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut.

Wohnhaus	
Nutzung	Einfamilienhaus
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ca. 1967
Bauweise	Fertighausbauweise, 1-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Satteldach, kein Keller
Wohnfläche	Wohnfläche ca. 128 m2 (6 Zi, Kü, 2 Bäder)
Zustand	mangelhafter baulicher Zustand
Nebengebäude	
Nutzung	ehemalige Garage (ohne Genehmigung zu Wohnraum ausgebaut)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ca. 1967
Bauweise	Fertighausbauweise, 1-geschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Satteldach, kein Keller
Zustand	mangelhafter baulicher Zustand

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück			:	Brocker Kirchweg 26, 29683 Bad Fallingbostel-Dorfmark
Auftraggeber			:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode
Eigentümer				auftragsgemäß keine Angabe
Grundbuch	:	Grundbuch von	:	Dorfmark
		Amtsgericht	:	Walsrode
		Blatt	:	1181

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Dorfmark	10	35/14	Hof- und Gebäudefläche	1181 - 3	992,00 m2
Grundstücksfläche - Gesamt					**992,00 m2**

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Das Objekt wird durch den Eigentümer zu 2. bewohnt

Verwaltung : Erfolgt augenscheinlich durch den Eigentümer zu 2.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.03.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 01.03.2022
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 31.12.2021
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2022 für den Heidekreis sowie dem Land Niedersachsen
- Grundbuchauszug vom 17.02.2022
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"
BauNVO:
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV gemäß Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021
WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden istBürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003
GEG:
"Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
NBauO
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist"

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Verlag Bundesanzeiger
Sommer / Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010) Haufe : Verlag
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und	Normalherstellungskosten 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2015
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2015

1.8 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Objektes
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

nicht berücksichtigt wurden :

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden ; diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

1.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die direkte Verwertung und Vervielfältigung des Gutachtens durch das vorab genannte Amtsgericht im Rahmen des vorgenannten Verfahrens ist von dem vorgenannten Urheberschutz ausgeschlossen und wird gestattet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Die folgende Auflistung gibt einen tabellarischen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Heidekreis
Einwohnerzahl	:	ca. 3.200 Einwohner (Dorfmark)
Gemeinde	:	Fallingbostel
Ort	:	29683 Fallingbostel-Dorfmark
Entfernungen	-:	- ca. 7 km bis Fallingbostel - ca. 12 km bis Soltau - ca. 16 km bis Walsrode - ca. 38 km bis Celle - ca. 59 km bis Hannover - ca. 66 km bis Bremen - ca. 88 km bis Hamburg
Geografie	:	Der Ort liegt in dem als Heidmark bekannten Landstrich in der Lüneburger Heide. Dorfmark bildet mit 3.206 Einwohnern über 22 % der Gesamteinwohnerschaft, sowie mit einer Fläche von 15,48 km² insgesamt 24 % des Stadtgebietes der Stadt Bad Fallingbostel. Die Böhme fließt durch Dorfmark und mündet zwischen Hodenhagen und Rethem in die Aller. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Lage im Dorfgebiet von Dorfmark, in der Nähe zur Stadt Fallingbostel - Entfernung zur Stadtmitte Fallingbostel beträgt ca. 7,00 km
Verkehrslage	:	durchschnittliche Verkehrslage durch die Lage im Dorfgebiet von Dorfmark (siehe Anlage – Infrastruktur) Dorfmark liegt direkt an der BAB 7 Abfahrt 46. Ab der Abfahrt beginnt die Bundesstraße 440 die nach Rotenburg (Wümme) führt. Durch den Ort verläuft in Nord-Süd Richtung von Soltau nach Bad Fallingbostel die Landesstraße L 163 und kreuzt die B 440 im Ort. Dorfmark hat außerdem einen Bahnhof an der Heidebahn von Hannover nach Buchholz in der Nordheide.

Verkehrsmittel	:	Busverbindungen CA: 0,40 km - Bahnhof – Heidebahn ca. 1,20 km - Flughafen Hannover ca. 50 km - Autobahn – A7 ca. 1,70 km (Auffahrt 46)
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Fallingbostel, Soltau und Walsrode vorhanden
Naherholung	:	normal, im Umland
Immissionen Störeinflüsse, Besonderheiten	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.
Bebauung in der Straße	:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bebauung im Ortsteil	:	Wohnbebauung

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	Als Gewerbelage ungeeignet, durch die Lage im Siedlungsgebiet von Dorfmark
Wohnlage	:	gute Wohnlage
Öffentliche Einrichtungen	:	Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus (Reha-Klinik) sind in Fallingbostel vorhanden.
Parkplätze a. d. Grundstück	:	Auf dem Grundstück sind ausreichend offene Stellplätze vorhanden.
Parkplätze, öffentlich	:	Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze am Straßenrand nur eingeschränkt zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage	:	Es handelt sich um ein durchschnittliches Grundstück. Das Grundstück liegt mit seiner Südseite zur Straße. Die Ausrichtung der Garten und Freiflächen liegt in Nord-Richtung. Auf der Nordseite schließen Waldflächen an das Grundstück an.
Grundstückszuschnitt	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige trapezförmige Grundstückform (siehe Lageplan)
Topografie	:	Das Grundstück steigt in Nord-Richtung leicht an und liegt somit oberhalb des Straßenniveaus.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart	:	Gemeindestraße, verkehrsberuhigt (30 Zone).
Straßenausbau	:	voll ausgebaut, gepflastert, einseitiger Fußweg

Baugrund, Grundwasser	:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurde keine Besonderheiten festgestellt.
Altlasten	:	Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.
Versorgung	:	Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss
Entsorgung Schmutzwasser	:	Kanalanschluss
Entsorgung Regenwasser	:	Versickerung auf dem Grundstück – wird unterstellt
Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten	:	Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit, sind die Grenzverhältnisse geregelt. Augenscheinlich bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

Grundbuch	:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 17.02.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Dorfmark, Blatt 1181 keine wertrelevanten Eintragungen. Anmerkung : Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren	:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges

Sonstiges	:	-----
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung beim Ortstermin, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten	:	Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht keine Baulast auf dem Grundstück.
Denkmalschutz	:	Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Bebauungsplan	:	Laut Auskunft des LK Heidekreis – Bauamt, liegt für das Grundstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die baulichen Anlagen werden nach § 30 BauGB beurteilt. - Bebauungsplan – Düshop - WA – Allgemeines Wohngebiet - offene Bauweise - GRZ 0,20 - BauNVO 1962
Flächennutzungsplan	:	WA – Allgemeines Wohngebiet
Innenbereichssatzung	:	Es liegen keine weiteren Innenbereichsatzungen vor.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	:	Es liegen keine weiteren Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
Verfügungs- und Veränderungssperren	:	Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
Bauordnungsrecht	:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch festgestellt : Der Ausbau des Nebengebäudes wurde augenscheinlich ohne Genehmigung ausgeführt und ist in der Form nicht genehmigungsfähig. Der Nebengebäudeanbau wurde augenscheinlich ebenfalls ohne Genehmigung errichtet.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
Beitrags- und Abgabenzustand	:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. - wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut.

Siehe hierzu auch - anliegende Baubeschreibung aus den überlassenen Bauunterlagen.

Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Baubeschreibung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.
Es wurde lediglich eine zerstörungsfreie und augenscheinliche Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus

Baujahr	:	ursprünglich ca. 1967
Nutzung	:	Einfamilienhaus
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- Heizungstechnik - Kaminofen mit Wärmetauscher und Speicher - teilw. Fenster / Außentüren
Konstruktionsart	:	- Fertighauskonstruktion (Holzständerwerk), eingeschossig - Dachgeschoss ausgebaut
Wärme- / Schallschutz	:	- dem Baujahr entsprechend

Energetische Informationen	:	- es liegt kein Energieausweis vor - Holz-Kaminofen mit Wärmetauscher und WW-Speicher
Außenansicht	:	- Putzfassade
Fenster	:	- Holz-Fenster überwiegend dem Baujahr entsprechend, einfach Glas - Nordseite – Kunststofffenster mit Dämmglas - Glasbausteine - Dachflächenfenster, dem Baujahr entsprechend
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Betondachsteine mit Verstrich, Kunststoffrinnen
Geschossdecken	:	- Holzkonstruktion
Türen - Außen	:	- Holz – Haustüranlage, Nordseite 2 Kunststofftüren
Türen – Innen	:	- Holztüren und Zargen
Bodenbeläge	:	- Fliesen, Betonwerkstein, Naturstein, Laminat, PVC
Wandbeläge	:	- einfache Malerarbeiten
Deckenbeläge	:	- einfache Malerarbeiten - Profilholzverkleidungen
Heizung	:	- Gas-Zentralheizung mit Speicher - Plattenheizkörper / Rippenheizkörper
Sanitär	:	- einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend - Objekte unterschiedliche Farben - 2 Bäder
Elektroinstallationen	:	- einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Treppen	:	- Stahl/Holz-Konstruktion
Sonstiges	:	- - - - - -
Keller	:	- - - - - -
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Reparaturstau an Wandfliesen im Bad EG - Schlafen/Wohnen - Parkettboden alters- und zustandsmäßig abgängig - Schlafen – Wanddurchbruch an der Außenwand-Innenseite – Rohbau - Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden - Raum Küche DG – Boden Rohbau mit Laufsteg - Spitzboden – Mittelpfette Nordseite teilw. verdreht - Dacheindeckung – Nordseite stark vermoost - Außen-Fensterbänke an Nord- u. Westseite schadhaft bis abgängig - Reparaturstau am gesamten Gebäude

3.2 Baubeschreibung – Nebengebäude

Baujahr	:	ursprüngliches Baujahr ca. 1967
Nutzung	:	- „genehmigt" Garage und Geräteraum - Wohnraum-Ausbau ohne Genehmigung
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- Holz-Fenster und Türen mit Dämmglas
Rohbau	:	- Fertighausbauweise, Holzständerwerk, Putzfassade - Satteldach aus Holz, Betondachsteineindeckung - Pultdach (Anbau) in Holzkonstruktion mit Bitumenabklebung
Ausbau	:	- Holz-Türen und Fenster mit Dämmglas - Bodenfliesen, Laminatboden - Decken teilw. Paneelverkleidung - teilw. Boden- und Wandfliesen
Haustechnik	:	- Ausstattung für einfache Küche / Bad - keine Beheizung
Besondere Bauteile	:	- - - - - - -
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar : - Dacheindeckung Westseite stark vermoost - Dachkonstruktion und Eindeckung/Rinne a. Westseite mit Schäden
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Wege, Zufahrt aus Betonpflaster und Platten, unterschiedlich
Einfriedung	:	- Holzzäune, unterschiedlich, Hecken
Gartenanlagen	:	- einfache Gartenanlage mit Rasen, Sträucher und Büschen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung		Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar : - Pflegestau an den gesamten Außenanlagen
Sonstiges	:	Diverse bauliche Anlagen in schlechtem baulichen Zustand - wertneutral

4 Ermittlung von Flächen

Bebaute Fläche

Die Flächen wurden von mir, nach stichprobenartiger Überprüfung aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet.

Bebaute Fläche

01 Wohnhaus	=	90,53	m2
02 Nebengebäude (genehmigt)	=	42,00	m2
Bebaute Fläche	**=**	**132,53**	**m2**

Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden von mir, nach stichprobenartiger Überprüfung aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.:
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

01 Wohnhaus

EG	10,160	x	8,910	=	90,53	m2
DG	10,160	x	8,910	=	90,53	m2
Zwischensumme				=	181,05	m2
Brutto-Grundfläche				**=**	**181,00**	**m2**

Besondere Bauteile
keine

02 Nebengebäude (nach NHK, nur EG-Flächen)

EG	8,000	x	5,250	=	42,00	m2
Zwischensumme				=	42,00	m2
Brutto-Grundfläche				**=**	**42,00**	**m2**

Besondere Bauteile
Keine

Wohnflächen

Für die Wohnflächenberechnung liegen keine ausreichenden Bauzeichnungen vor (die vorliegenden Zeichnungen weichen teilw. von der Örtlichkeit ab). Die Wohnflächenberechnung erfolgt daher auf der Grundlage von Wohnflächenfaktoren, welche sich aus dem Verhältnis der Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche ergeben.

Wohnfläche				**WF-Faktor**			
EG	10,160	x	8,910	0,91	=	82,38	m2
DG	10,160	x	8,910	0,51	=	46,17	m2
Zwischensumme					=	128,55	m2
Wohnfläche					**=**	**128,00**	**m2**

Verhältniszahl - Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche = **1,41**
(Bestandteil der Anpassung des Sachwertfaktors)

5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer, ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.
Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Anmerkung :
Die genannte Gesamtnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 1 ff.) entspricht nicht den Ansätzen des Grundstücksmarktberichtes. Im Rahmen der Bewertungs-Modellkonformität ist ein Abgleich mit den Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70 Jahre
Nebengebäude	70 Jahre

Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 3)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durch Umbaumaßnahmen, wirtschaftlicher Überalterung in Teilbereichen oder sonstige bauliche Umstände, ist das ursprüngliche Gebäudealter nicht zwangsläufig wertrelevant. Vielmehr wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sachgerecht geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.
So schreibt zum Beispiel Weyers(Kleiber/Simon/Weyers) :

Die Restnutzungsdauer - RND - bei Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.

Als Orientierung für die Beurteilung der durchgeführten Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer wird ein Ableitungsmodell herangezogen, welches als Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, S. 1) der ImmoWertV 2021 veröffentlicht ist.

Modernisierungselemente			
	Maßnahmen	max. Punkte	tat. Punkte
-	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
-	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
-	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
-	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
-	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
-	Modernisierung der Bäder	2	0,0
-	Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,0
-	Wesendliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunkte			2

Modernisierungsstandard	
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkte
kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsstandard	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ableitung des "fiktiven" Baujahres

Baujahr, ursprünglich ca.	1967	Basisjahr	2022
Alter, ursprünglich	55 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzngsdauer, ursprüng.	15 Jahre	19 Jahre	
		Alter Modernisiert	
		51 Jahre	
		Baujahr Modernisiert	
		1971	

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland, grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.
Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegende Bewertungsfall handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude.

In der Wertermittlung wird von einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Objektes ausgegangen. Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf mögliche unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird dann in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht die bisherige Nutzung auch der nachhaltigen Nutzung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird ein **Vergleichsfaktorverfahren** (vgl. § 20 ImmoWertV 21) durchgeführt. Hierzu werden Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt. Die Vergleichsfaktoren werden durch den Gutachterausschuss veröffentlicht. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.
Dazu zählen insbesondere:
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwert

Grundlage des Bodenwert

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2022
Bodenrichtwert	=	60,00 €/m2
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W - Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche ca.	=	1.000 m2

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	=	12.05.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	992 m2

Der Bodenrichtwert entspricht nicht hinreichend den wertrelevanten Merkmalen des Bewertungsgrundstücks und kann daher nicht ohne weitere Anpassung übernommen werden.

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert			60,00
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.		x	1,03
2. Anpassung auf Grundstücksgröße Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Koeffizient – Bewertungsgrundstück rd. 992 m2 1,00 Koeffizient – Richtwertgröße 1.000 m2 1,00 Aus diesen Koeffizienten ergibt sich keine Grundstücksgrößenanpassung.		x	1,00
Zwischensumme		=	61,80 €/m2
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks		**=**	**62,00 €/m2**

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m2)	=	992,00	Frontbreite (m)	=	ca. 18 m
abzgl. Straßenland (m2)	=	0,00	Grundstückstiefe (m)	=	ca. 40 m i. M.

Grundstücksbereich	Fläche in m2	Ansatz in € / m2	Bodenwert
Grundstück	992,00	62,00	61.504,00 €
Zwischensumme			61.504,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			**61.500,00 €**

6.4 Sachwertverfahren

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Ermittlung der Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt in einem späteren Bewertungsschritt über einen Baukostenregionalfaktor.

Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

P.	*Bezeichnung*		*NHK - Typ*
1.	Wohnhaus	EG, DG ausgebaut, ohne Keller	1.21
2.	Nebengebäude		14.1

Ermittlung des Gebäudestandards nach NHK 2010

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.
Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.
Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen

1. Wohnhaus							
Bauteil	**Standardstufen**					**Anteil**	**Kennwert**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**in %**	
Außenwände	1,0					23%	181,70 €
Dach		1,0				15%	131,25 €
Fenster und Außentüren	0,6	0,4				11%	90,64 €
Innenwände und türen		1,0				11%	96,25 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0				11%	96,25 €
Fußböden		1,0				5%	43,75 €
Sanitäreinrichtung		0,5		0,5		9%	94,05 €
Heizung		0,5	0,5			9%	84,60 €
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	52,50 €
Summe der Anteile	1,6	6,4	0,5	0,5	0,0		
	18%	71%	6%	6%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					**in €/m2 BGF**		**870,99 €**
Gewogener Standard							**2,0**

2. Nebengebäude							
Bauteil	**Standardstufen**					**Anteil**	**Kennwert**
			3	**4**	**5**	**in %**	
Außenwände				1,0		32%	155,20 €
Konstruktion				1,0		15%	72,75 €
Dach				1,0		21%	101,85 €
Fenster und Außentüren				1,0		15%	72,75 €
Fußböden				1,0		8%	38,80 €
Sonstige technische Ausstattung				1,0		9%	43,65 €
Summe der Anteile	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0		
	0%	0%	0%	100%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1			245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					**in €/m2 BGF**		**485,00 €**
Gewogener Standard							**4,0**

Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

1. Wohnhaus	Gebäudetyp	1.21

Grundwert				**870,99 €**
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-6,5%	870,99 €	-	56,61 €
Korrektur - Abschlag - Fertighausbauweise vor 1990	-15,0%	870,99 €	-	130,65 €
Kostenkennwert				**683,73 €**

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

P.	*Bezeichnung*	*Bauindex*	*Kostenkennwert*	NHK
1.	**Wohnhaus**		683,73	**€/m2**
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,533	
	Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2022 12.05.2022	153,3		
=	Normalherstellungskosten		1.048,15	€/m2
=	**Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet**		**1.048,00**	**€/m2**
2.	**Nebengebäude**		485,00	**€/m2**
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,533	
	Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2022 12.05.2022	153,3		
=	Normalherstellungskosten		743,51	€/m2
=	**Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet**		**744,00**	**€/m2**

Brutto-Grundfläche

01	Wohnhaus	181,00	m2
02	Nebengebäude	42,00	m2

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01	**Wohnhaus**		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	**1.048,00**	**€/m2**
x	Brutto-Grundfläche	181,00	m2
=	Herstellungskosten-Kennwert	189.688,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Kaminofen mit Speicher	5.000,00	€
=	**Herstellungskosten-Kennwert Wohnhaus**	**194.688,00**	**€**

02	**Nebengebäude**		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	**744,00**	**€/m2**
x	Brutto-Grundfläche	42,00	m2
=	Herstellungskosten-Kennwert	31.248,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Keine	0,00	€
=	**Herstellungskosten-Kennwert** **Nebengebäude**	**31.248,00**	**€**
	Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen)	**225.936,00**	**€**

Berücksichtigung des Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **Baukostenregionalfaktor** durch den Gutachterausschuss mit **1,00** angegeben.

01	**Wohnhaus**			
		Herstellungskostenkennwert	194.688,00 €	
	x	Regionalisierungsfaktor	1,00	**194.688,00 €**
02	**Nebengebäude**			
		Herstellungskostenkennwert	31.248,00 €	
	x	Regionalisierungsfaktor	1,00	**31.248,00 €**
		Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen)		**225.936,00 €**

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Die Baunebenkosten sind in den Kennwerten der NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aus den Daten - Alter, Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer - folgende Alterswertminderung :

	Bezeichnung	Alter	GND	RND	Alterswert Minderungsfaktor
		(ggf. fikiv)			
01	Wohnhaus	51	70	19	0,26
02	Nebengebäude	55	70	15	0,21

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

01 Wohnhaus

	Wert der baulichen Anlage	194.688,00 €	
x	Alterswertminderungsfaktor	0,26	**51.484,74 €**

02 Nebengebäude

	Wert der baulichen Anlage	31.248,00 €	
x	Alterswertminderungsfaktor	0,21	**6.696,00 €**

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert **58.180,74 €**

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen sowie der sonstigen Anlagen des Grundstücks bezieht sich u. a. :

- Geländeregulierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
- Einfriedungen, Geländer, Mauern und Tore
- Wege-, Fahrbahnen-, Stellplatz- und Terrassenbefestigung
- Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes
- Gartenhäuschen

die sonstigen Anlagen des Grundstücks beziehen sich auf :

- Kultivierung, Begrünung
- Bäume, Sträucher, Hecken, Zierpflanzen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Entsprechend dem Bewertungsmodell des Gutachtenausschusses für Verden, ist für die Außenanlagen ein pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude zu berücksichtigen.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

	Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlagen - Neuwert - regionalisiert	225.936,00 €
x	Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	5,00%
=	Zwischensumme	11.296,80 €

Bezeichnung	Alter	GND	RND	Alterswert-Minderungsfaktor
	(ggf. fikiv)			
Außenanlagen	40	50	10	0,20

Außenanlagen

	Wert der Außenanlagen	11.296,80 €	
-	Alterswertminderungsfaktor	0,20	**2.259,36 €**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert **2.259,36 €**

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	58.180,74 €
+	Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	2.259,36 €
=	**Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert**	**60.440,10 €**

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes

	Bodenwert	61.500,00 €
+	Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	60.440,10 €
=	Zwischensumme	121.940,10 €
=	**Vorläufiger Sachwert**	**122.000,00 €**

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Ein weiterer Bestandteil sind die Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2022 – Online macht Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.

	Vorläufiger Sachwert	122.000,00 €	
x	**Marktanpassungsfaktor**	**1,33**	**40.260,00 €**

Zusammenstellung des vorläufigen „marktangepassten" Sachwertes

	Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen	122.000,00 €
+/-	Marktanpassung	40.260,00 €
=	Zwischensumme	162.260,00 €
=	**"marktangepasster" vorläufiger Sachwert**	**162.000,00 €**

Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein vorläufiger „marktangepasster" Sachwert, gerundet von

162.000,00 €

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach- und Ertragswert zu berücksichtigen !

6.5 Vergleichswertverfahren über Vergleichswertfaktoren

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden, für den Heidekreis 2022 - Online weist Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser aus.

Überprüfung einer Verkehrswertermittlung mittels Vergleichsfaktoren

Bodenwertniveau in €/m2 (BRW) :			60,00 €			
Baujahr Wohnhaus (modifiziert) ca. :			1971			
	Vergleichswertfaktor (interpoliert) :					1.598,00 €
x	Anpassung	Wohnfläche	128,00	m2	1,03	
x	Anpassung	Unterkellerung	ohne		0,98	
x	Anpassung	Standardstufe	2,0	m2	0,91	
x	Anpassung	Grundstücksgröße	992	m2	1,04	
x	Anpassung	Lage	Altkreis F.		0,97	
x	Anpassung	Baujahr	Nachkrieg		1,00	
Zwischensumme						1.480,77 €
x	Wohnfläche in m2			128,00 m2		
=	Vergleichswert					189.538,09 €
Weitere Zu- und Abschläge						
x	Fertighauskonstruktion, vor 1990			-15%	-	28.430,71 €
Zwischensumme						162.588,15 €
Vergleichswert		**ohne BoG**		**rd.**		**162.000,00 €**

Aus der Ableitung der Vergleichsfaktoren multipliziert mit der Wohnfläche und objektspezifisch angepasst ergibt sich ein Kaufpreis in Höhe von 162.000,00 € - ohne Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

6.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s)

Unter den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.6.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen Ertragsverhältnisse und besondere Kosten zu berücksichtigen.

6.6.2 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Wohnhaus	-	30.000,00 €
- Reparaturstau an Wandfliesen im Bad EG		
- Schlafen/Wohnen - Parkettboden alters- und zustandsmäßig abgängig		
- Schlafen – Wanddurchbruch an der Außenwand-Innenseite – Rohbau		
- Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden		
- Raum Küche DG – Boden Rohbau mit Laufsteg		
- Spitzboden – Mittelpfette Nordseite teilw. verdreht		
- Dacheindeckung – Nordseite stark vermoost		
- Außen-Fensterbänke an Nord- u. Westseite schadhaft bis abgängig		
- Reparaturstau am gesamten Gebäude		
Nebengebäude	-	2.000,00 €
- Dacheindeckung Westseite stark vermoost		
- Dachkonstruktion und Eindeckung/Rinne a. Westseite mit Schäden		
Außenanlagen	-	5.000,00 €
- Pflegestau an den gesamten Außenanlagen		

Die Behebung der Schäden, Restarbeiten und Reparaturen ist erforderlich, um die geschätzt wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erreichen. Die berücksichtigten Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus sind nicht gleichzusetzen mit den kompletten Instandsetzungsarbeiten, da der bauliche Zustand zum Teil bereits in die geschätzte Restnutzungsdauer und somit in die Alterswertminderung eingeflossen ist.

6.6.3 Wirtschaftliche Überalterung

Neben den bereits berücksichtigten Baumängeln und Bauschäden, sind keine weiteren Faktoren für eine wirtschaftliche Überalterung anzusetzen.

6.6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.6.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.6.6 Bodenverunreinigungen

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Nach Angaben des Landkreis Verden, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Grundbuch ist lastenfrei. Es bestehen keine Baulasteintragungen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 37.000,00 €

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, bei einem Verkauf an „Jedermann", zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude am Ortsrand von Dorfmark.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt vergleichbare Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Die durchgeführten Sach- und Vergleichsfaktorenverfahren schließen mit einem vorläufigen marktangepassten Ergebnis von 162.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von - 37.000,00 € festgestellt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 12. Mai 2022**, schätze ich den **Verkehrswert** auf rd.

125.000,00 €

(in Worten : einhundertfünfundzwanzigtausend EURO)

Das Gutachten wurde durch Dipl.-Ing. Detlef Meyer erstattet.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dörverden, den 16. Mai 2022

Von der Landwirtschaftskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger – Dipl.-Ing. Detlef Meyer – Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Mieter	:	Das Objekt wird durch den Eigentümer zu 2. selbst genutzt.
Verwaltung	:	Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch den Eigentümer zu 2.

b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Eine Bauakte konnte nicht eingesehen werden.

Anmerkung.
Augenscheinlich ist ein Anbau an das Nebengebäude im Grenzabstand ohne Genehmigung errichtet worden. Der Anbau ist in der Bewertung als wertneutral berücksichtigt. Ein verbleibender Restwert deckt sich mit den Freilegungskosten.

Stellen Sie bitte auch den Inhalt des Baulastenverzeichnisses fest.

Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht keine Baulast auf dem Grundstück.

9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

Objekt	Broker Kirchweg 26, 29683 Bad Fallingbostel-Dorfmark
Nutzung	Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Wertermittlungsstichtag	12.05.2022
Ortstermin	12.05.2022
Abschluss der Recherchen	12.05.2022

Bauliche Nutzbarkeit	WA - Allgemeines Wohngebiet
Planungsgrundlage	§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung	Wohnen
Erschließungszustand	beitragsfrei
Zustand und Entwicklung	Bauland

Grundstücksfläche in m2			992,00
Bodenwert (relativ) in €/m2	durchschnittlich		62,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	61.500,00 €

Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)			unterschiedlich
Wohnfläche in m2		rd.	128,00
Restnutzungsdauer			unterschiedlich
Bodenwert			**61.500,00 €**

Sachwert - Gesamt	o. BoG	**162.000,00 €**
Sachwert - Gebäude	100.500,00 €	

Vergleichsfaktorenwert - Gesamt	o. BoG	**162.000,00 €**
Ertragswert - Gebäude	100.500,00 €	

Besondere objektsp. Grundstücksm.	Baumängel / Bauschäden	-	37.000,00 €

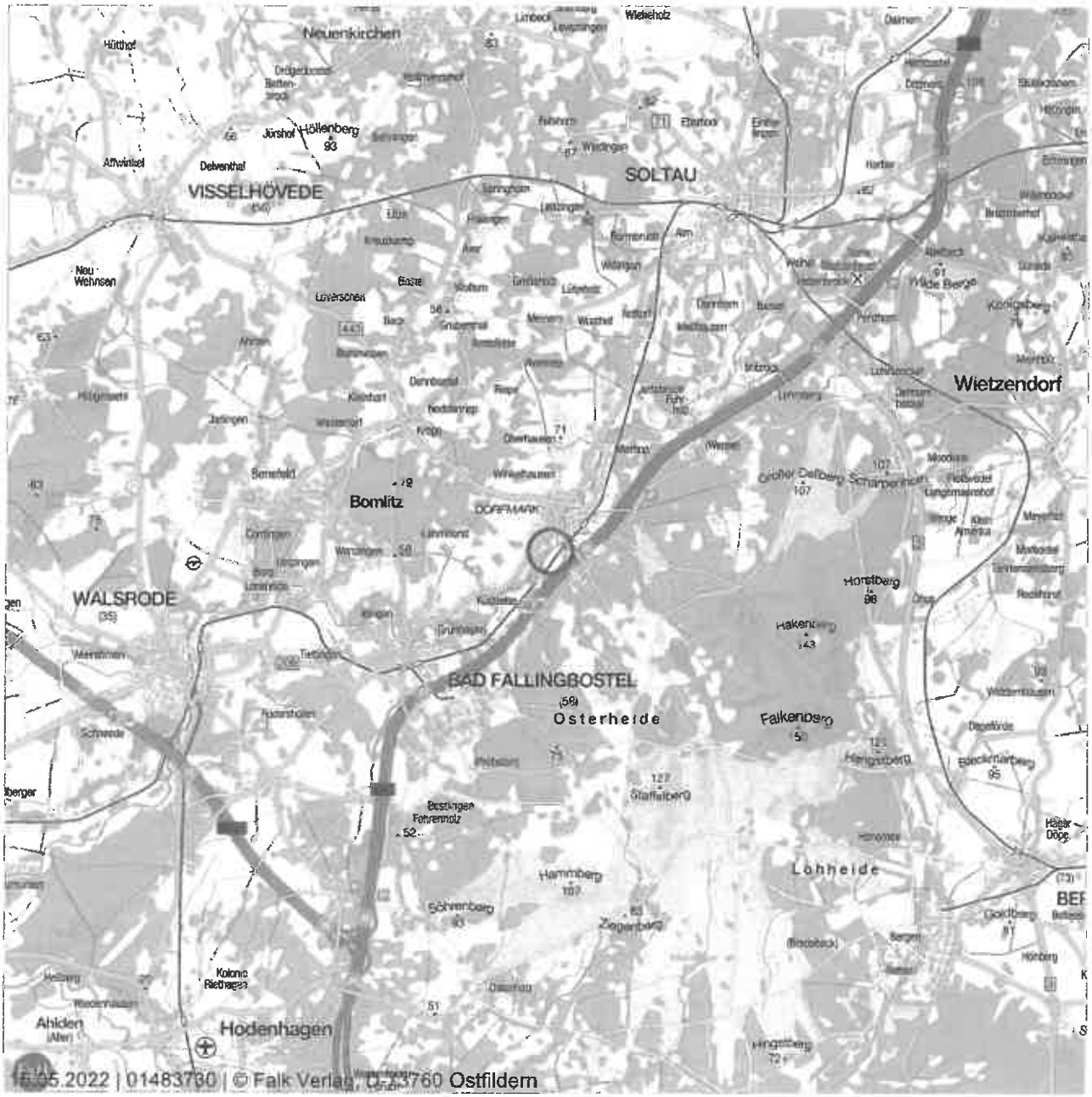
Verkehrswert	**125.000,00 €**

10 Anlagen

Anlage	1	Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild
Anlage	2	Angaben zur Makro- und Mikrolage
Anlage	3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage	4	Auszug aus Liegenschaftskarte / Liegenschaftsbuch
Anlage	5	Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage	6	Bauskizzen
Anlage	7	Auszug aus den Gebäudestandardstufen der SW-RL
Anlage	8	Fotodokumentation

Übersichtskarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostel, Brocker Kirchweg 26



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

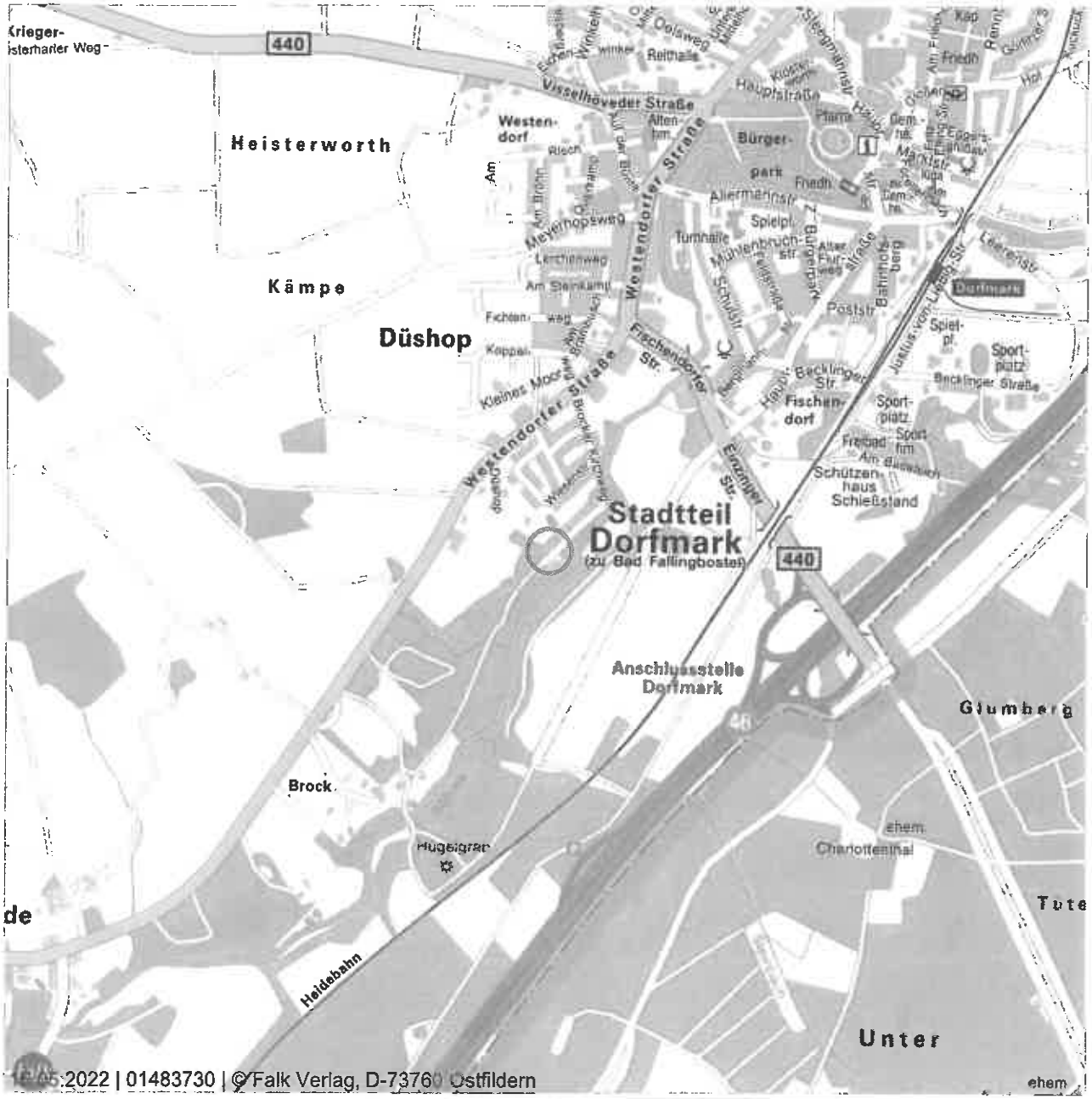
0 — 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Regionalkarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostel, Brocker Kirchweg 26



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

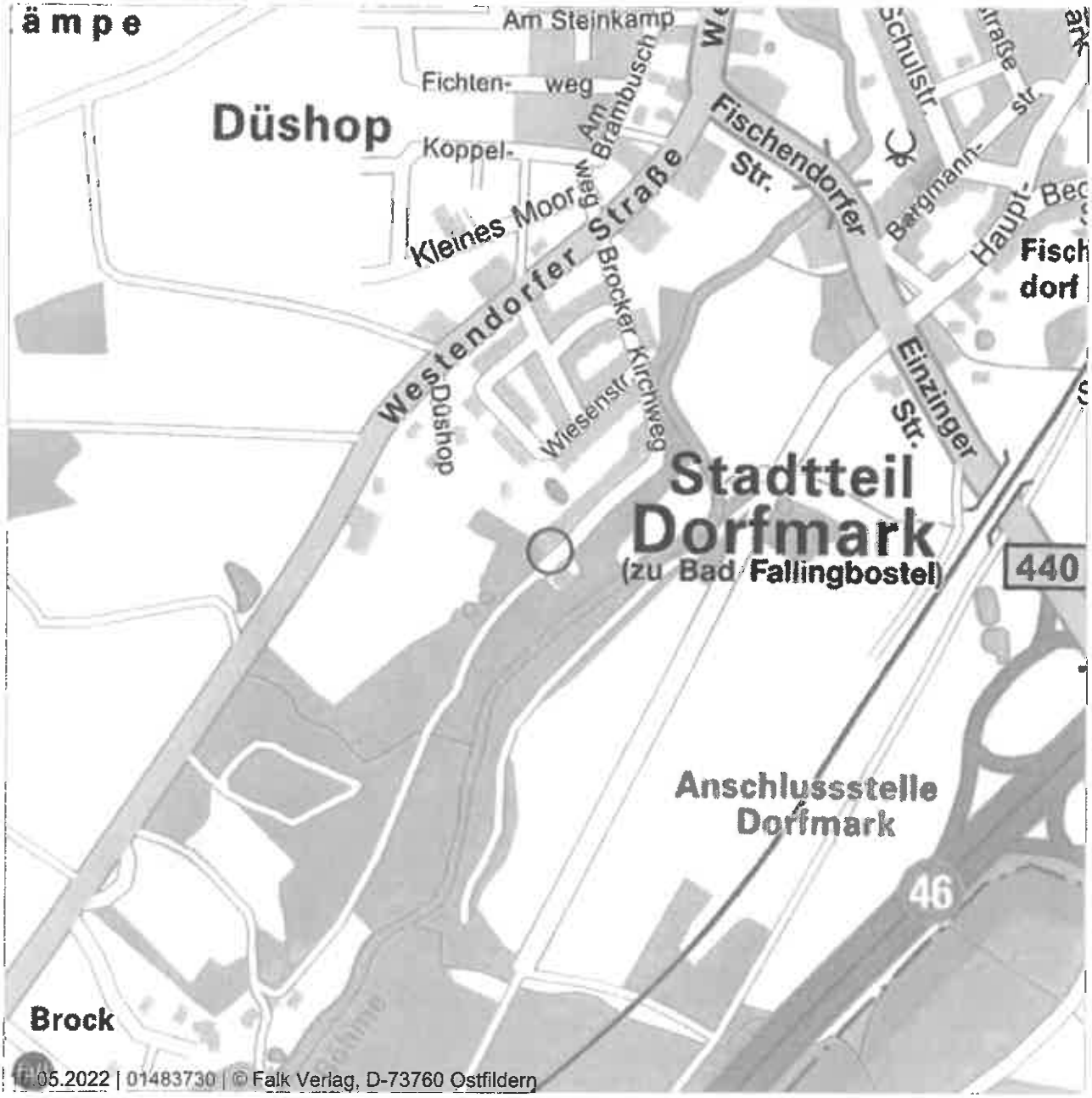
0 — 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Regionalkarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostel, Brocker Kirchweg 26



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 — 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29683 Bad Fallingbostel, Brocker Kirchweg 26

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Wohnimmobilien Mikrolage

29683 Bad Fallingbostel, Brocker Kirchweg 26

geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Selbständige in neueren Häusern
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

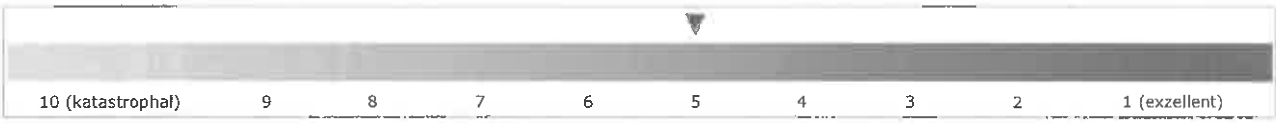
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Dorfmark (0,7 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF DORFMARK (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (36,7 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (48,5 km)
nächster OPNV (km)	Bushaltestelle Dorfmark, Stargarder Straße (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(1,0 km)
Krankenhaus	(4,3 km)
Apotheke	(1,1 km)
EKZ	(15,2 km)
Kindergarten	(1,6 km)
Grundschule	(1,1 km)
Realschule	(11,0 km)
Hauptschule	(14,9 km)
Gesamtschule	(25,5 km)
Gymnasium	(11,3 km)
Hochschule	(24,2 km)
DB_Bahnhof	(1,2 km)
Flughafen	(48,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(36,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Wohnimmobilien Makrolage

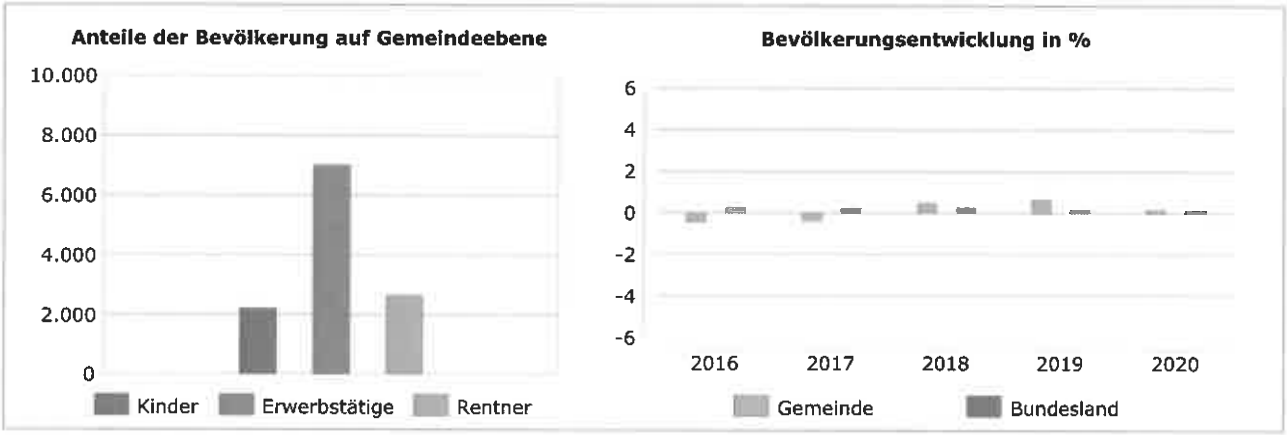
29683 Bad Fallingbostel, Brocker Kirchweg 26

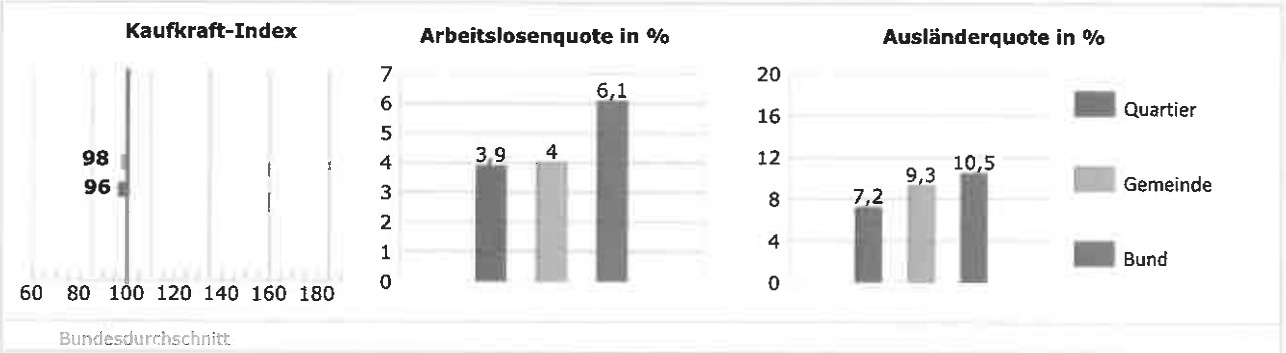
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (57,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Fallingbostel, Stadt (0,6 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

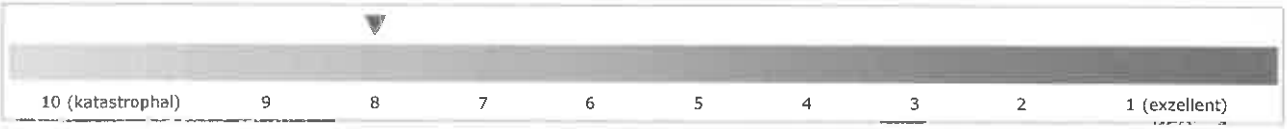
Einwohner (Gemeinde)	11.852	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	21.851
Haushalte (Gemeinde)	5.782	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.512





MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2021
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 01.01.2022

Gemeinde: Bad Fallingbostel, Stadt
Straße: Brocker Kirchweg
Hausnummer: 26

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (€/m²)

60 B (08805211)
W f1000

0 100 m 200 m

Maßstab: 1 : 5.000

Datum: 28.02.2022

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Fallingbostel, Stadt
Gemarkung: Dorfmark
Flur: 10 Flurstück: 35/14

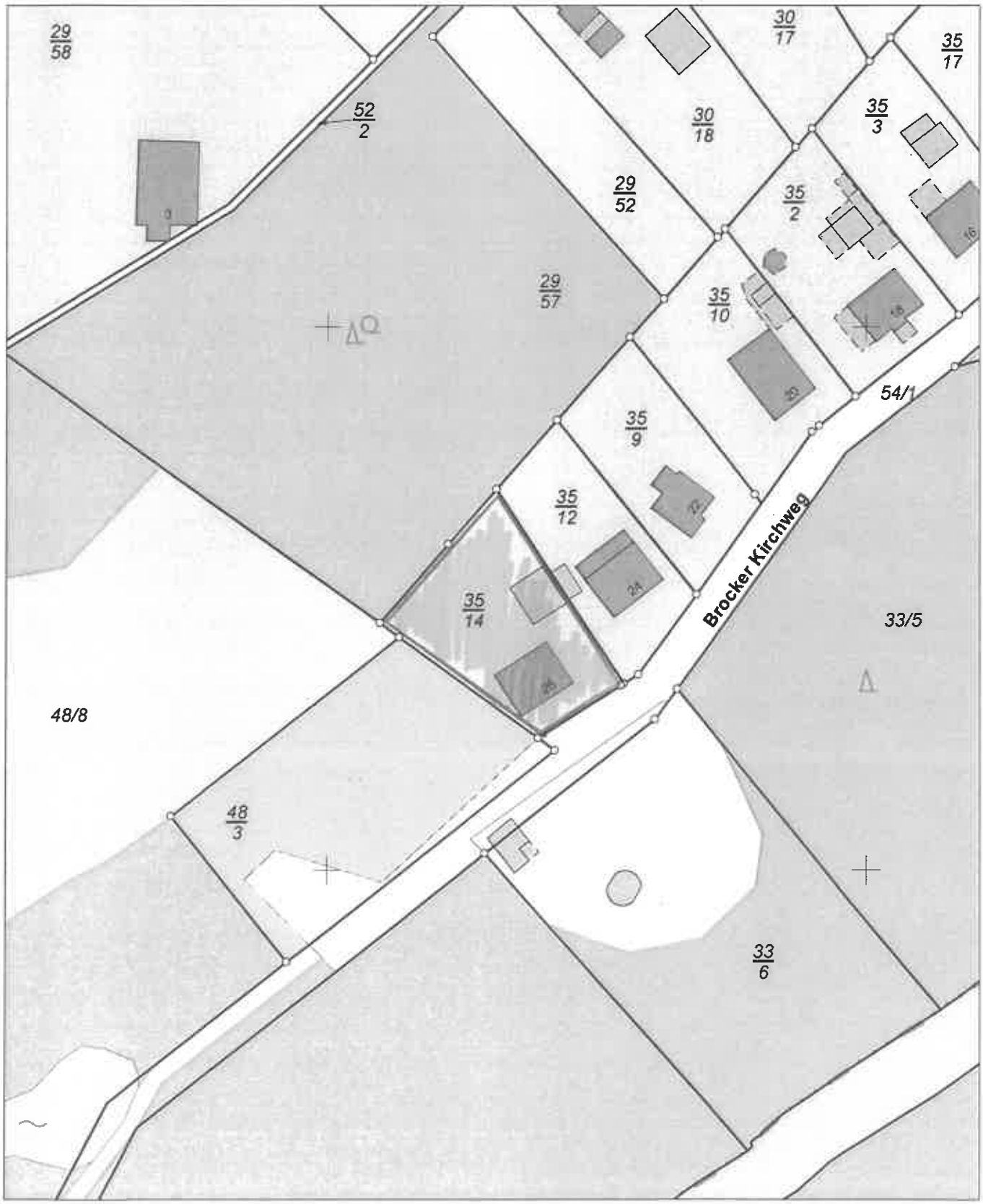
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.03.2022
Aktualität der Daten 26.02.2022

N = 5860759

E = 32550921



E = 32550741

N = 5860539

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Verden -
Eitzer Straße 34
27283 Verden

Zeichen: A-280-2022

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 01.03.2022
Aktualität der Daten: 26.02.2022

Flurstück 35/14, Flur 10, Gemarkung Dorfmark

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Fallingbostel, Stadt Landkreis Heidekreis
Lage:	Brocker Kirchweg 26
Fläche:	992 m²
Tatsächliche Nutzung:	992 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Böhme

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Walsrode Grundbuchbezirk Dorfmark Grundbuchblatt 1181 Laufende Nummer 0003	
Eigentümer:	6.1	Ehrhardt, Sabrina Schützenstraße 6 31311 Uetze DEUTSCHLAND 1/2 Anteil

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Verden -
Eitzer Straße 34
27283 Verden

Zeichen: A-280-2022

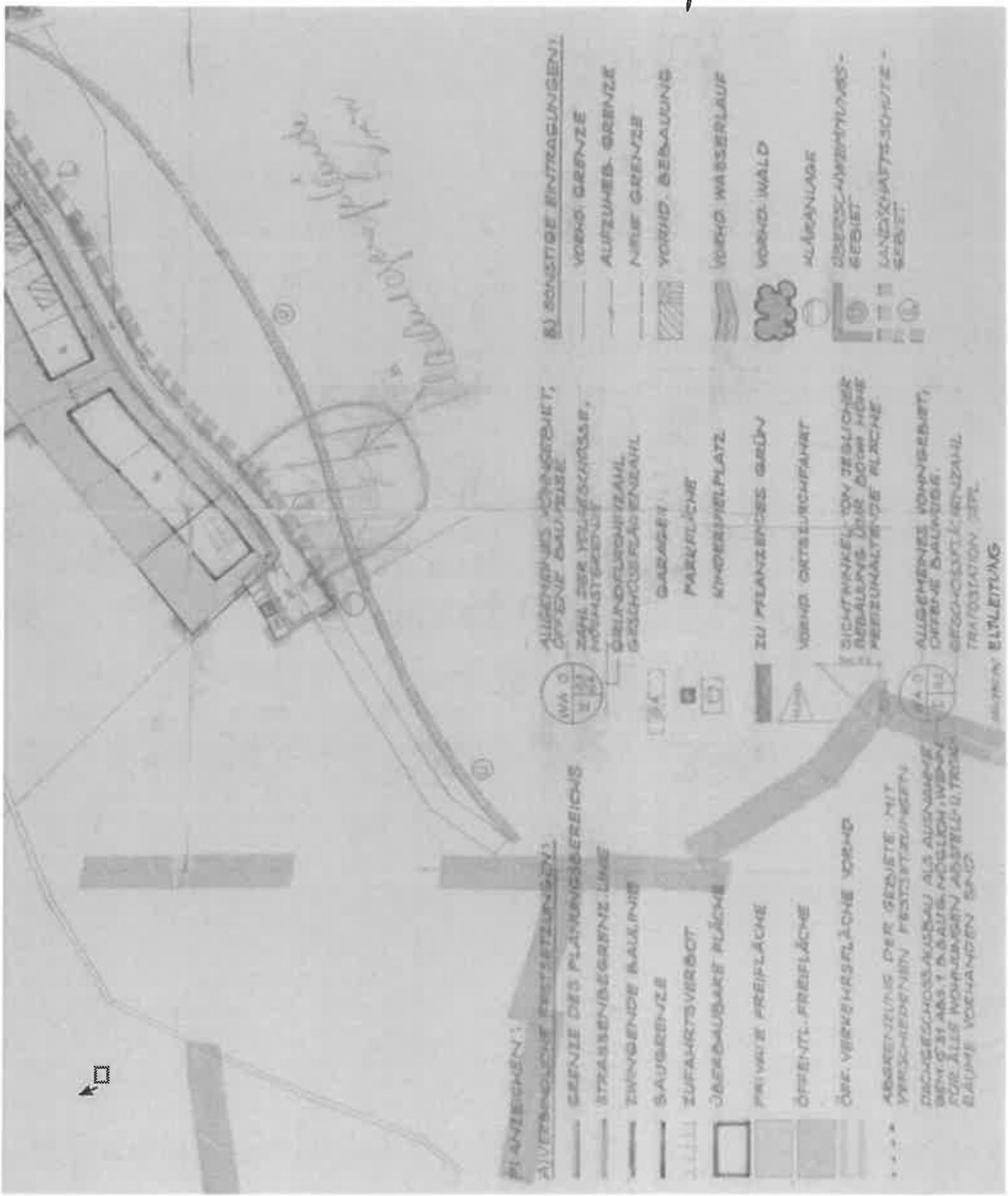
6.2	Knickmeier, Ralf Brockser Kirchweg 26 29683 Bad Fallingbostel DEUTSCHLAND 1/2 Anteil

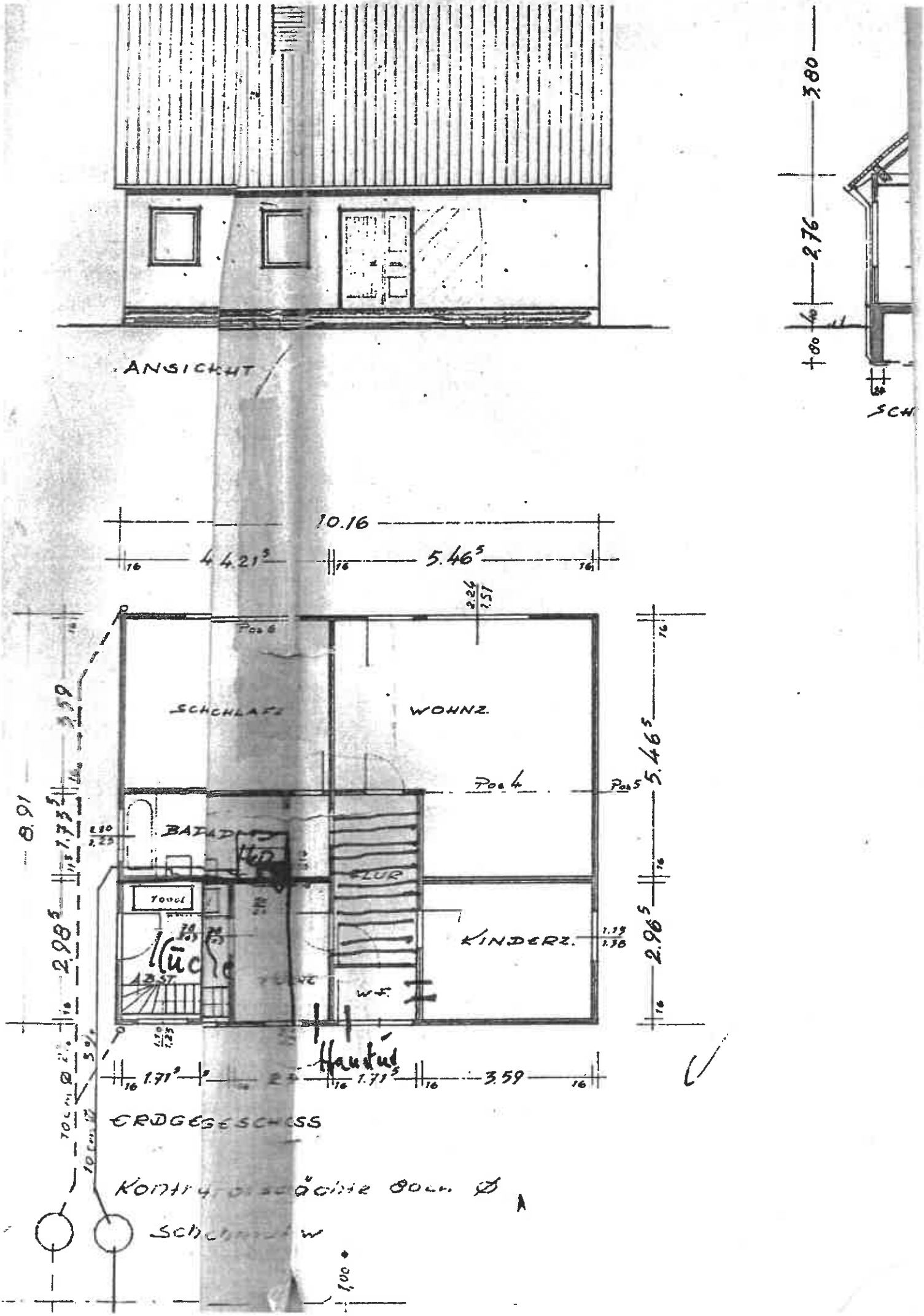
Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Verden -
Eitzer Straße 34
27283 Verden

Zeichen: A-280-2022

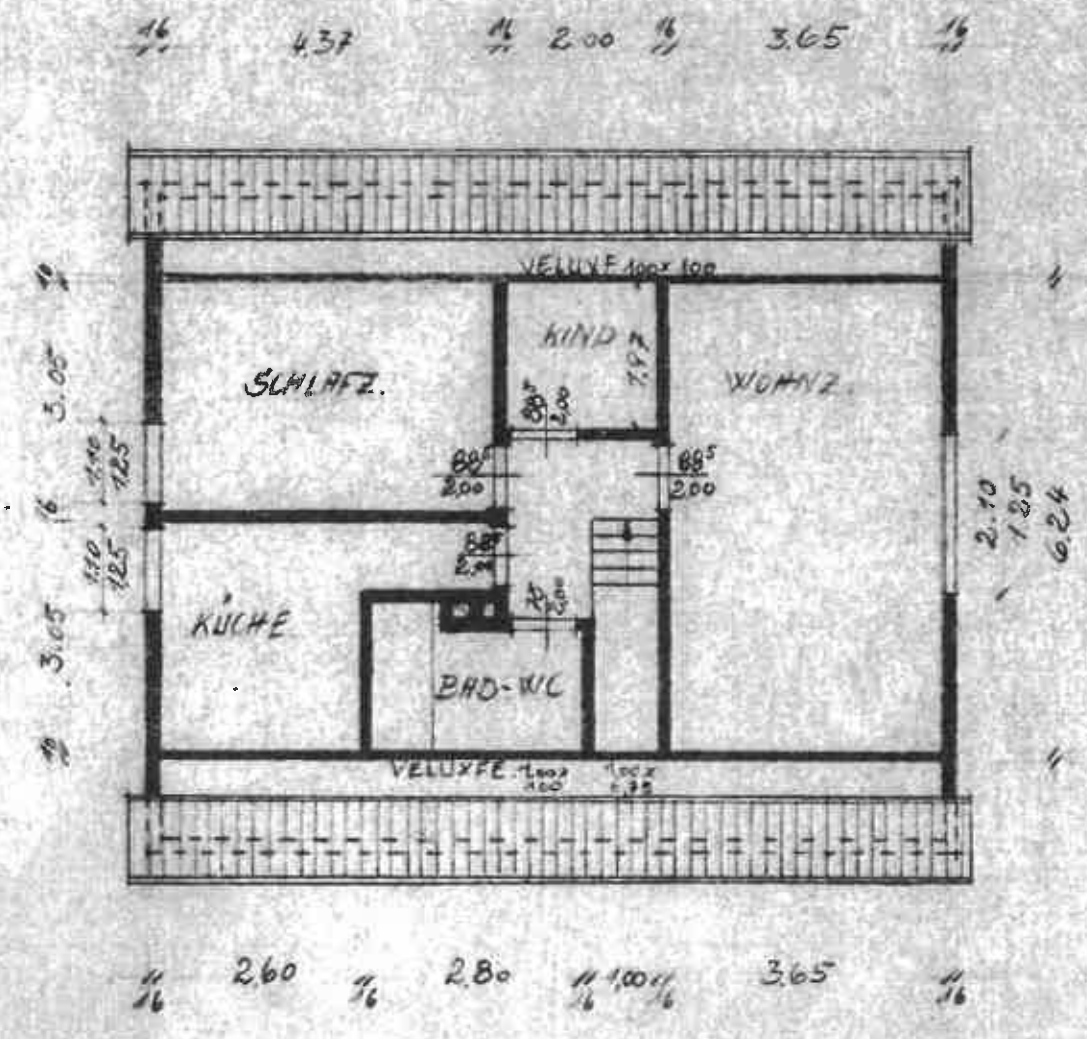
Auszug aus dem B-Plan
„Düshop"




ANSICHT
3.80
2.76
10.16
4.21
5.46
SCHLAFZ.
WOHNZ.
Pos 6
Pos 4
Pos 5
BAD
FLUR
KINDERZ.
WC
Haustür
1.71
3.59
8.91
2.98
2.96
ERDGESCHOSS

NACHTRÄGLICHER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES IM HAUSE DES FRL. G. DETTMER DORFMARK - DÜSHOP

M. 1:100



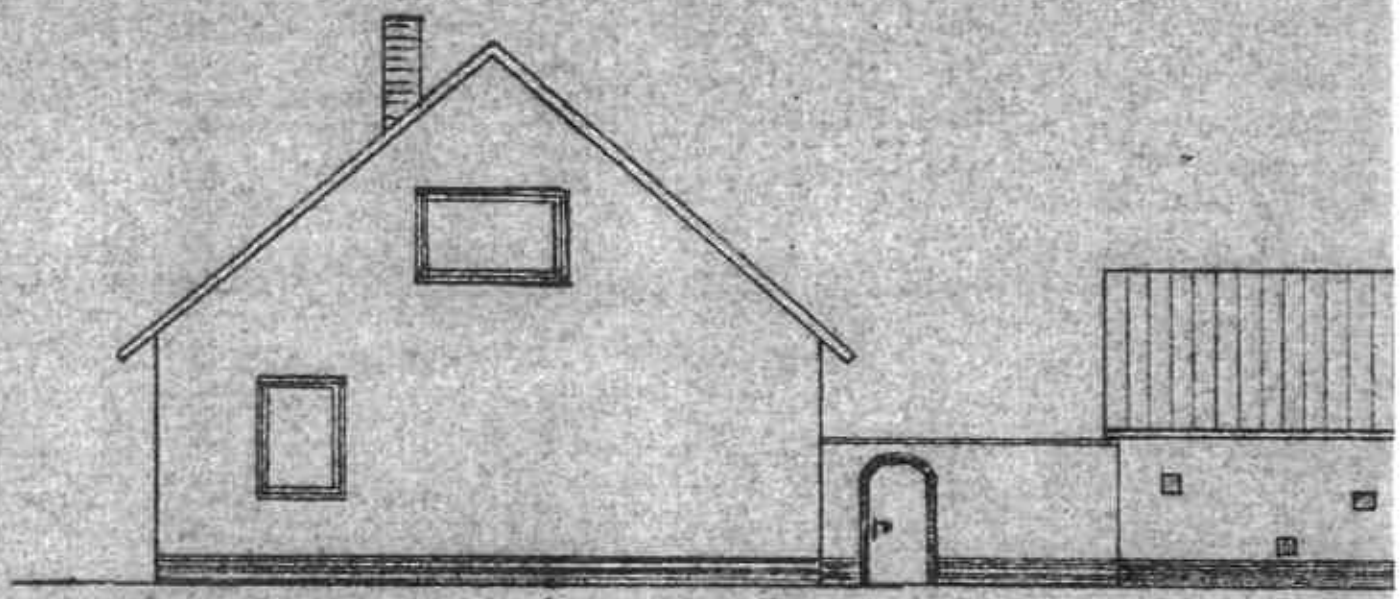
DORFMARK 19. VI. 67

Fd. ZEICHNUNG:

G. Heller

ANBAU EINER GARAGE

MASST. = 1:100

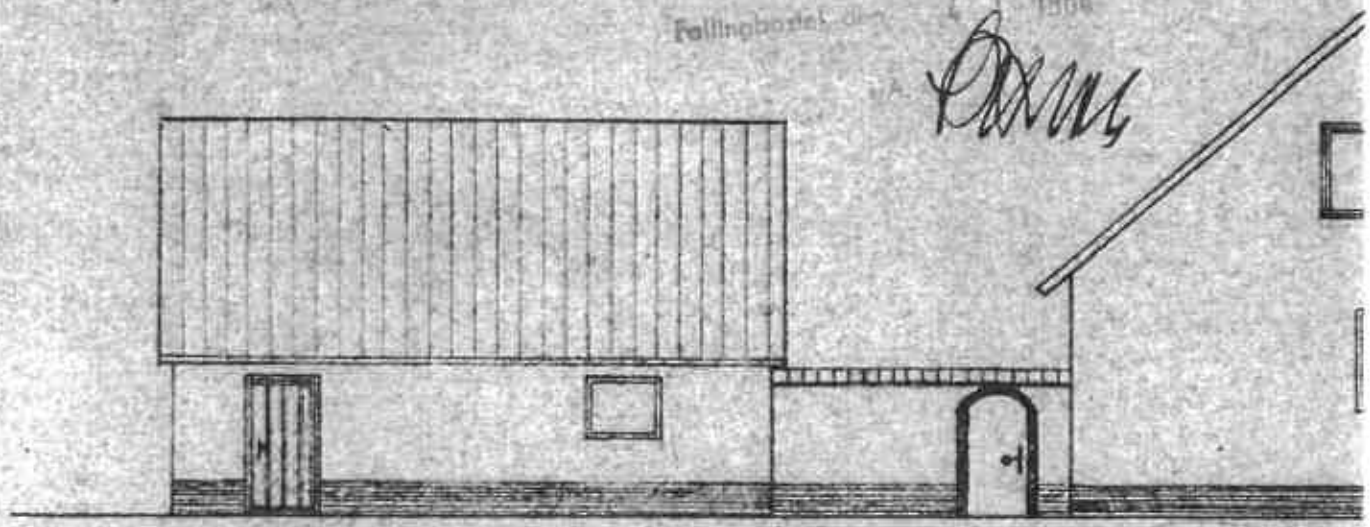


NORDANSICHT

Bauschein Nr.: VIII/61

Landkreis Fallingbostel
Der Oberstadtdirektor
Hochbauamt
– Bauaufsicht –

Fallingbostel, den 4. 1. 1968



SÜDANSICHT

DORFMARK, 23. NOV. 1967

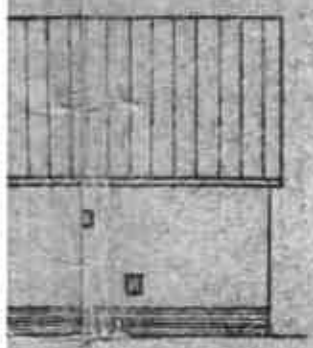
DIE BAUHERRIN:

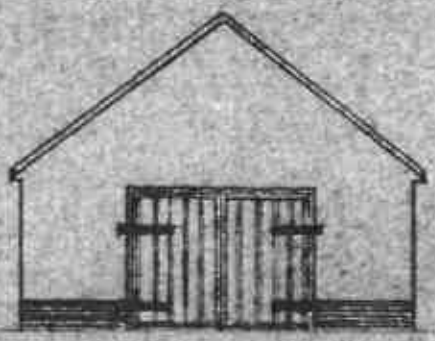
FÜR DIE

FÜR FRL. GISELA DETTMER

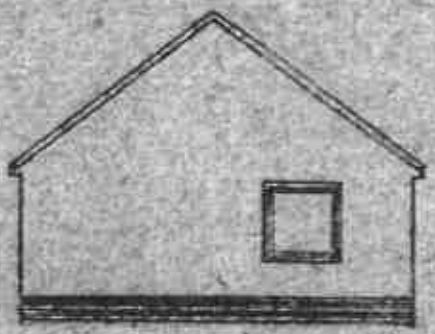
DORFMARK, BROKER KIRCHWEG

Nachtrags-Zeichnung

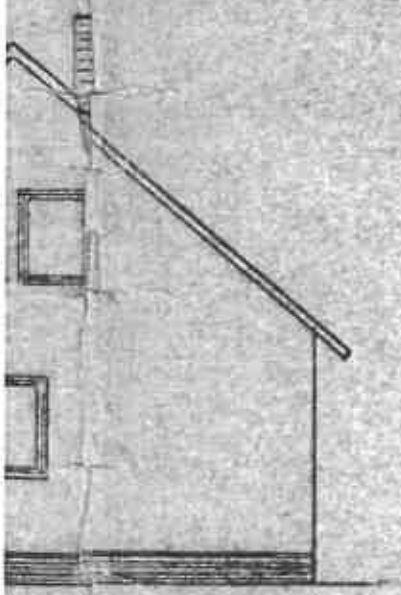


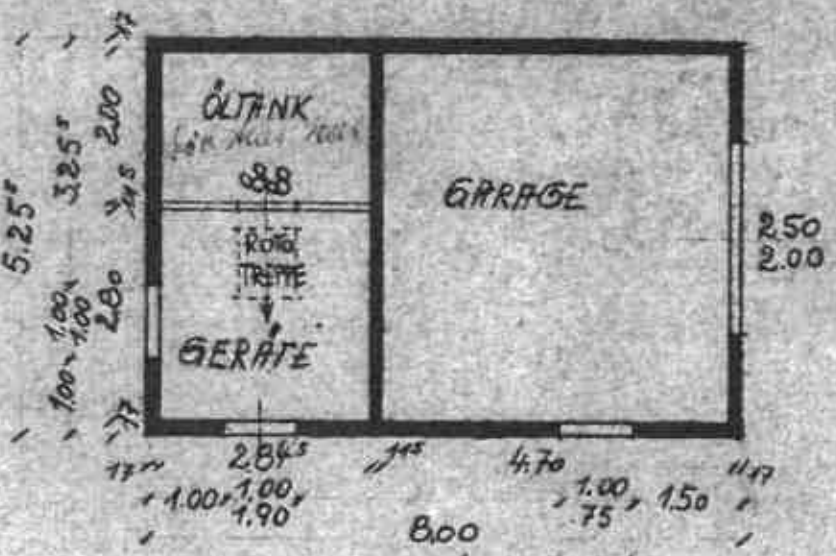


STRASSENSEITE

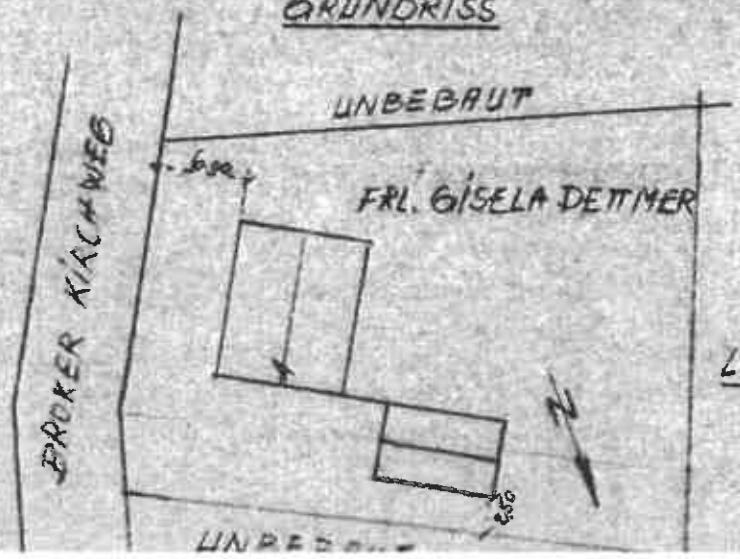


HOFSEITE





GRUNDRISS



LAGEPLAN
M = 1:500

ICHNNG:
Fäles

unbebaut Fiskus 41/3

Fr. Gisela Dettmer
Fachwerk verputzt
Pfannendach.

35/6

N

35/7

unbebaut
Gemeinde
Dorfmark
48/3

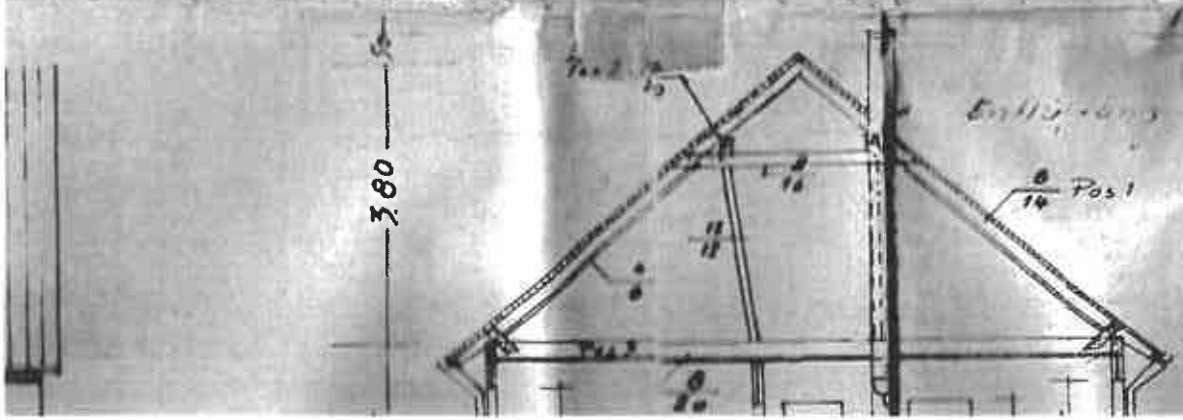
unbebaut
Reinhold Küsehagen
Bauer u. Gastw.

Brocker Kirchweg

Hagenw.

Schmutzw.

LAGEPLAN M 1:500



Baubeschreibung

Wohnhausneubau mit Garagenanbau der Frau Gisela Dettmer in Dorfmark, Broker Kirchweg.

Wohnhaus und Garage sind nicht unterkellert.

Fundamente: B I60, 80 cm tief, 30 cm breit.

Sockel: 12er Kalksandsteinmauerwerk, gelbe Klinkerverblendung.

Außenwände: Bautafeln in Fachwerkkonstruktion nach Detailzeichnung. Außenseitig mit 9,5 cm starken Heraklithplatten verkleidet und zur Innenseite mit 9,5 mm Rigipsplatten versehen. Isolierung nach DIN 4108.

Schornstein und Trennwand:

11,5 cm KSV mit Plewa-Rohr.

Innenwände: Bautafeln wie vor, jedoch mit beiderseitiger Rigipsverkleidung versehen.

Fußboden: Ganzflächig Unterbeton auf gestampften Füllboden. Schlaf= u. Wohnzimmer - Schwedenparkett auf Bitumenfilz. Kinderzimmer= Holzdielung mit Teppichboden. Bad= Mittelmosaik. Küche= Kunststein. Diele= Jura-Marmor. Garage= Zementestrich.

Treppe: Mahagoni-Stufen.

Fenster der Wohnräume:

Mahagoni.

Fenster der Garage:

einfache Holzfenster und Calsbausteine.

Innentüren: Türblätter mit Futter u. Bekleidung = Mahagoni.

Haustür: Blendrahmentür, volles Türblatt in Mahagoni mit anschließender Glasbaustein-Wand.

Wandbekleidung in Küche und Bad:

Fliesen 2,00 m hoch.

Wand- u. Deckenverkleidung in Diele:

in Kepin getäfelt.

Decke: Holzbalkendecke mit Sparschalung und Rigipsverkleidung. Isolierung mit Einschub und Steinwollmatten nach DIN 4108. Bodenbelag aus 7/8" Hobeldielen, Teppichboden.

➤

Bundesanzeiger
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Foto Nr.: 1

Foto Nr.: 2

Foto Nr.: 3

Foto Nr.: 4

Foto Nr.: 5

Foto Nr.: 6

Foto Nr.: 7

Foto Nr.: 8

Foto Nr.: 9

Foto Nr.: 10

Foto Nr.: 11

Foto Nr.: 12