

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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.



Sachverständigenbüro M+M



NEUE REIHE 8
27313 DÖRVERDEN
TEL. 04234 / 1399
FAX. 04234 / 2571
EMAIL. info@svmm.de
INTERNET www.meyer-m-m.de

Gutachten

Nr. 25-024 vom 14.08.2025

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

Objekt : Am Berge 8
29690 Schwarmstedt

Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode

Wertermittlungsstichtag : 07.08.2025

Zweck des Gutachtens : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 5/25



Dieses Gutachten umfasst 65 . Seiten und ist in 3 – facher Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.3	Wertrelevante Termine.....	3
1.4	Teilnehmer am Ortstermin	3
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.6	Kurzbeschreibung.....	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	4
1.8	Bewertungsumfang.....	6
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lagebeschreibung.....	7
2.2	Privatrechtliche Situation	9
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht.....	10
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	10
3	Gebäudebeschreibung	11
3.1	Baubeschreibung – Wohnhaus	11
3.2	Baubeschreibung – Garage.....	13
3.3	Baubeschreibung - Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung von Flächen	14
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	16
6	Ermittlung des Verkehrswertes	17
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.3	Bodenwert	19
6.4	Sachwertverfahren	21
6.5	Ertragswertverfahren	30
6.6	Allgemeine und besondere objektspezifische	35
7	Verkehrswert	37
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren.....	38
9	Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b.....	39
10	Anlagen	40

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 23.05.2025 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 23.05.2025 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Schwarmstedt, Blatt 1751, lfdnr. 7 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 5 / 25

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 werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen in Abt. II des Grundbuchs keine wertrelevanten Rechte und Lasten vor.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag : 07.08.2025
§ 3 ImmoWertV

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand : 07.08.2025
§ 4 ImmoWertV

Ortsbesichtigung : 07.08.2025

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

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

Zu dem Ortstermin wurde mit Schreiben vom 03.07.2025 zum 24.07.2025 geladen. Durch eine Partei wurde danach um eine Terminverschiebung gebeten. Mit Schreiben vom 22.07.2025 wurde daraufhin zu einer Ortsbesichtigung am 07.08.2025 geladen.

Zum Termin waren folgende Personen anwesend :

- die Schuldnerin zu 2.

Die baulichen Anlagen konnten innen und außen hinreichend besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Garage

Das Grundstück wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die Schuldnerin zu 2. bewohnt.

Am 07.08.2025 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Schwarmstedt, an der Straße – Am Berge. Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Wohnhaus

Nutzung	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr	Baujahr 2015 (mit Restarbeiten)
Bauweise	Massiv, 2 geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Wohnfläche	Wohnfläche 228 m ² (5 Zi, Kü, Bäder, WC)
Zustand	Leicht unterdurchschnittlicher baulicher Zustand (Restarbeiten, Baumängel)
Garage	1 Garagenstellplatz (Anbindung zum Wohnhaus)

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : 29690 Schwarmstedt, Am Berge 8

Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode

Eigentümer auftragsgemäß keine Angabe

Grundbuch : Grundbuch von Schwarmstedt
Amtsgericht : Walsrode
Blatt : 1751

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Schwarmstedt	1	43/6	Wohnbaufläche	1751 - 7	1.035,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt					1.035,00 m²

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Das Objekt wird durch die Schuldnerin zu 2. bewohnt.

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt durch die en Schuldner.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.06.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2025 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 23.05.2025
- 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 ist Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003

GEG:

"Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

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)

N BauO

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 / Pichler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010), Haufe : Verlag
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und	Normalherstellungskosten 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter BOOKS
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Sprengnetter BOOKS

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 Holzzerstößer 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 Schadenersatzhaftung 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. 6.000 Einwohner
Gemeinde	:	Samtgemeinde Schwarmstedt
Ort	:	29690 Schwarmstedt
Entfernungen	-:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 1 km bis Schwarmstedt - Mitte- ca. 48 km bis Soltau- ca. 32 km bis Walsrode- ca. 15 km bis Hodenhagen
Geografie	:	Schwarmstedt liegt in der weiten Talsandebene des Aller-Ustromtals an der Leine, die nördlich von Schwarmstedt in die hier etwas kleinere Aller mündet. Ortsteile der Gemeinde sind das nördlich vom Kernort Schwarmstedt gelegene Bothmer sowie Grindau im Süden. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Lage im Ortsgebiet von Schwarmstedt - Entfernung zur Ortsmitte ca. 1 km
Verkehrslage	:	Gute Verkehrslage (siehe Anlage – Infrastruktur)
Verkehrsmittel	:	<ul style="list-style-type: none">- Busverbindungen ca.: 0,4 km- Bahnhof – Heidebahn ca. 1,4 km- Bahnhof ICE – Celle ca. 32 km- Flughafen Hannover ca. 26 km- Autobahn – A7 ca. 6 km (Auffahrt Schwarmstedt)
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Schwarmstedt und Walsrode vorhanden
Naherholung	:	normal, im Umland
Immissionen	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.
Störeinflüsse, Besonderheiten	:	

Bebauung in der Straße : Wohnhäuser, Gewerbe, Gastronomie

Bebauung im Ortsteil : wie vor

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage : Durch die Lage im Siedlungsgebiet als Gewerbelage nicht geeignet.

Wohnlage : Gute Wohnlage

Öffentliche Einrichtungen : Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 0,4 – 16 km vorhanden.

Parkplätze a. d. Grundstück : Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze - 1 Garage

Parkplätze, öffentlich : Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze nur eingeschränkt im Straßenraum zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage : Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Schwarmstedt. Die öffentlichen Straßenflächen liegen auf der Süd-Seite des Grundstücks. Die Garten- und Freiflächen befinden sich auf der Nordseite d. Grundstücks.

Grundstückszuschnitt : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige Grundstückform (siehe Lageplan)

Topografie : Im Bereich der Bebauung liegt das Grundstück auf der Ebene der Straße. Hinter der Bebauung fällt das Grundstück in Nordrichtung ca. 1,20 m ab

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart : - Gemeindestraße

Straßenausbau : - voll ausgebaut, asphaltiert, beidseitiger 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. Der Online-Kartenserver NIBIS zeigt keine Altlastenflächen auf dem Grundstück.

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

Die wertrelevanten Auswirkungen der nachfolgenden Eintragungen, werden im Anschluss an die Bewertung des unbelasteten Verkehrswertes gesondert ermittelt.

Grundbuch	:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 23.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schwarmstedt, Blatt 1751 folgende Eintragungen : Lfdnr. 6 – Zwangsversteigerungsvermerk Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 5/25). Eingetragen am 05.05.2025. Anmerkung : Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des Objektes aus.
Bodenordnungsverfahren	:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 auf dem Grundstück keine Baulast.
- Denkmalschutz** : Nach den vorliegenden Bauunterlagen besteht an dem Objekt kein Denkmalschutz.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Laut Auskunft des LK Heidekreis – Bauamt, liegt für das Grundstück ein Bebauungsplan vor.
Bebauungsplan Nr. 3 – Auf dem Obern Dahl – vom 21.12.1965, es gilt die BauNVO 1962
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- II – max. zweigeschossige Bauweise
- GRZ 0,20 / GFZ 0,30
- Baulinie bei 5,00 m von der Straße
- Baufenstertiefe 22 m
- Anmerkung :
Von der Baulinie wurde eine Befreiung genehmigt !
- Flächennutzungsplan** : W – Wohnen
- Innenbereichssatzung** : Es liegen keine weiteren Innenbereichssatzungen 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 abschließend geprüft werden.

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 Einfamilien-Wohnhaus und einer angebauten Garage bebaut.

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	:	Das ursprüngliche Baujahr entspricht 2015
Nutzung	:	Einfamilienhaus
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- keine Modernisierungen
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise - zweigeschossig mit eingeschossigen Anbauten - nicht unterkellert - Obergeschoss ausgebaut, - Dachgeschoss nicht ausgebaut (kein Aufenthaltsraum zulässig)
Wärme- / Schallschutz	:	- dem Baujahr entsprechend üblich
Energetische Informationen	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - keine Nutzung erneuerbarer Energien
Außenansicht	:	- Wärmedämmverbundsystem / Putzfassade, Sockel abgesetzt
Fenster	:	- Kunststoff-Fenster mit Dämmglas, Rollläden, elt. Antrieb
Dachform	:	- Walmdachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion

Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung, glasiert
Geschossdecken	:	- massive Decken
Türen - Außen	:	- Kunststofftüren mit Dämmglas und innenliegenden Sprossen
Türen – Innen	:	- Holztüren mit Holzzargen, weiß Lack, Formprofiltüren
Bodenbeläge	:	- Keramikplatten, Grossformat, unterschiedliche Abmessungen - Bodenfliesen - Heizung – PVC einfach
Wandbeläge	:	- überwiegend Putz/Anstrich, teilw. Vlies/Raufaser mit Anstrich - teilw. Strukturtapete
Deckenbeläge	:	- Vlies/Raufaser mit Anstrich, Strukturputz
Heizung	:	- Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung - Warmwasserbereitung über Heizungstechnik
Sanitär	:	- Gast-WC + 2 Bäder - der Nutzung entsprechende gute Ausstattung
Elektroinstallationen	:	- der Nutzung entsprechende gute Ausstattung - teilw. Deckeneinbaustrahler
Treppen	:	- massive Treppe, Holzstufen, schmiedeeisernes Geländer - ovales Treppenloch, geringe Durchgangshöhe ca. 1,90 m
Keller	:	- kein Keller
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Bad – EG – Ausbau im Rohbau - Bodenplatten in Türlaibungen teilw. als Stückwerk verlegt - Malerarbeiten an Wänden teilw. mit Reparaturstau - Garderobe/Abstellraum/Heizung/WC – Sockelplatten fehlen - Treppenloch – Reparaturstau / Risse in Bauteilschichten - Balkon – Bodenbeschichtung und Brüstungsabdeckung fehlen (Feuchtigkeitsschäden) - Bad DG – Handtuchtrockner fehlt / Beleuchtung u. Dusche mit Restarbeiten - Eingangstritt – Reparaturstau / Risse - Fassade - Sockel bis 50 cm – durch mangelnde Abdichtung abgängig - Balkon – Feuchtigkeitsschäden durch fehlende Abdichtung und laienhafte Abführung von Regenwasser
Sonstiges	:	Das Dachgeschoss (Abstellflächen) ist gedämmt, jedoch nur teilw. mit einer Dampfsperre verkleidet.
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich sowie in Teilbereichen als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Besonderheiten / Einschränkungen	:	- Bad EG – befindet sich im Rohausbau - im Bereich der Treppe beträgt die lichte Durchgangshöhe ca. 1,90 m - Plattenbeläge teilw. laienhaft verlegt (Hohlstellen / Stückwerk)

Belichtung und Besonnung	:	Die Räume sind durchschnittlich belichtet.
Besondere Bauteile	:	- Küchenzeile 2015 – Kaufpreis ca. 10.000 € (nach örtlichen Angaben)

3.2 Baubeschreibung – Garage

Baujahr	:	Das ursprüngliche Baujahr 2015
Nutzung	:	Garage – 1 Stellplatz
Rohbau	:	- Mauerwerkkonstruktion / Putzfassade - Holzbalkendecke - Walmdach / glasierte Tonziegel, passend zum Wohnhaus
Ausbau	:	- Estrichboden - Decken-Sektionaltor mit elt. Antrieb
Haustechnik	:	- der Nutzung entsprechende durchschnittliche Ausstattung
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Sockelverkleidung durch mangelhafte Abdichtung abgängig
Sonstiges	:	- direkte Anbindung zum Wohnhaus

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Wege und Flächen mit Klinkerplaster (dunkel) befestigt
Einfriedung	:	- keine durchgängige Einfriedung
Gartenanlagen	:	- einfache Gartenanlage mit Rasen, Sträucher, Büschen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse - Gartenschuppen, einfache Bauweise ca. 4,25 x 4,25 m
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung		Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar.
Sonstiges	:	-----

4 Ermittlung von Flächen

Bebaute Fläche

Die Flächen wurden von mir aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte – LK Heidekreis - abgeleitet.

Bebaute Fläche

(GRZ 1) Wohnhaus mit Terrasse - siehe BA-Berechnungen in der Anlage	=	189,35	m2
(GFZ 2) Nebengebäude und Befestigungen	=	119,17	m2
Bebaute Fläche	=	308,52	m2
Grundstücksfläche Gesamt	=	1.035,00	m2
GRZ 1 s. Anlage		0,19	
GRZ 2 s. Anlage		0,30	

Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden nach stichprobenartiger Überprüfung aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Heidekreis übernommen, überprüft und an die Örtlichkeit angepasst.

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.

Wohnhaus

EG	11,490	x	6,000		=	68,94	m2
	13,705	x	5,705		=	78,19	m2
	9,400	x	1,500		=	14,10	m2
	3,800	x	1,000	x 0,667	=	2,53	m2
	3,615	x	1,000		=	3,62	m2
	4,615	x	0,875		=	4,04	m2
DG	11,490	x	8,990		=	103,30	m2
Zwischensumme					=	274,71	m2
Brutto-Grundfläche					=	275,00	m2

Besondere Bauteile

Balkon ca. 17 m2

Garage

EG	4,615	x	5,535		=	25,54	m2
Zwischensumme					=	25,54	m2
Brutto-Grundfläche					=	26,00	m2
Besondere Bauteile							
Keine							

Wohnflächen

Die Flächen wurden aus der Bauakte des LK Heidekreis abgeleitet und an die Örtlichkeit angepasst.

Wohnfläche (5 Zi. Kü. Bad)	Anmerkung	Fertigmaße			
Erdgeschoss					
Bad		=	8,03	m2	
Flur		=	29,98	m2	
Garderobe		=	3,01	m2	
Gast WC		=	2,22	m2	
Küche		=	12,00	m2	
Schlafen		=	16,14	m2	
Umkleide		=	10,22	m2	
Wohnen/Essen		=	43,07	m2	
Abstellraum		=	8,20	m2	
Heizung		=	6,25	m2	
Gang		=	2,70	m2	
Dachgeschoss					
Bad		=	13,93	m2	
Flur		=	14,64	m2	
Kind 1		=	13,57	m2	
Kind 2		=	15,08	m2	
Kind 3		=	15,47	m2	
Umkleide 1		=	4,51	m2	
Umkleide 2		=	4,46	m2	
Zwischensumme		=	223,48	m2	
abzüglich Putz	-3%	=	-6,70	m2	
Zwischensumme		=	216,78	m2	
Balkon	15,470 m2	25%	=	3,87	m2
Terrasse	28,730 m2	25%	=	7,18	m2
Zwischensumme			=	227,83	m2
Wohnfläche		rd.	228,00	m2	

Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche **rd.** **1,21**
Grundlage für die Marktanpassung im Sachwertverfahren

Nutzflächen	Fertigmaße		
Erdgeschoss			
Garage		=	20,74 m2
Zwischensumme		=	20,74 m2
Nutzflächen			
	rd.	21,00	m2

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
--	----------

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.

Das Punktesystem ist dabei abhängig vom Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahmen. Die Vergabe der Punkte bezieht sich dabei auf die baulichen Anlagen. Ferner werden nur Maßnahmen der letzten 30 Jahre berücksichtigt, da viele Gewerke sich dann bereits wieder in der Endphase ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden.

Beurteilung in der vorliegenden Bewertung :

Baujahr	2015
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alter	10 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	60 Jahre

Die Garage steht dabei in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus, daher hier ebenfalls 60 Jahre.

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 geeignete (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 Einfamilienhaus mit Garage.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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 betreffende 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	= 01.01.2025
Bodenrichtwert	= 110,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W – Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= Frei
Grundstücksfläche ca.	= 800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W – Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= Frei
Grundstücksfläche	= 1.035 m ²

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		110,00 €/m ²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x	1,02
Nach Beurteilung der aktuellen Marktlage ist eine zeitliche Anpassung erforderlich.		
2. Anpassung an die Lage (Himmelsrichtung)	x	0,95
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Nord/Süd – Ausrichtung. Die Garten und Freiflächen befinden sich im Norden.		
Nach Sprengnatter ergibt sich für vergleichbare Grundstücke ein Lagenanteil gegenüber einer durchschnittlichen Ausrichtung, daher ist ein Faktor von 0,95 angesetzt.		
3. Anpassung auf Grundstücksgröße	x	0,96
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.		
Bewertungsgrundstück 1.035 m ²		
Richtwertgrundstück 800 m ²		
Nach Online-Auswertung – Faktor 0,96		
Zwischensumme	=	102,33 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=	102,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	1.035,00	102,00	105.570,00 €
Zwischensumme			105.570,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			105.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag 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 (m^2) 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 folgende besonderen, wertrelevanten Einrichtungen vorhanden :

- Küchenzeile

Die Werte der genannten Einrichtungen werden unter dem Punkt – Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – berücksichtigt.

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

<u>P. Bezeichnung</u>	<u>NHK - Typ</u>
1. Wohnhaus	EG, OG, DG nicht ausgebaut, kein Keller
2 Garage	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 sachverständlich vorzunehmen

1. Wohnhaus		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil		1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0			23%	181,70 €
Dach				0,5	0,5		15%	130,88 €
Fenster und Außentüren					1,0		11%	105,05 €
Innenwände und türen				1,0			11%	86,90 €
Deckenkonstruktion u. Treppen				1,0			11%	86,90 €
Fußböden				1,0			5%	39,50 €
Sanitäreinrichtung				0,5	0,5		9%	78,53 €
Heizung				0,5	0,5		9%	78,53 €
Sonstige technische Ausstattung				1,0			6%	47,40 €
Summe der Anteile		0,0 0%	0,0 0%	6,5 72%	2,5 28%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.32	620,00 €	690,00 €	790,00 €	955,00 €	1.190,00 €			
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m2 BGF		835,38 €
Gewogener Standard								3,3

2. Garage		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil			3	4	5			
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%	0,0 0%	6,0 100%	0,0 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.

Im vorliegenden Fall sind an dieser Stelle keine weiteren Korrekturen zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

P. Bezeichnung	Bauindex	Kostenkennwert	NHK
1. Wohnhaus		835,38	€/m ²
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010 Ind. 2010=100 2. Quat. (WST) 2025 07.08.2025	188,6	1,886	
= Normalherstellungskosten		1.575,52	€/m ²
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.576,00	€/m ²
2. Garage		485,00	€/m ²
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010 Ind. 2010=100 2. Quat. (WST) 2025 07.08.2025	188,6	1,886	
= Normalherstellungskosten		914,71	€/m ²
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		915,00	€/m ²

Brutto-Grundfläche

01 Wohnhaus	275,00	m ²
02 Garage	26,00	m ²

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01 Wohnhaus			
Normalherstellungskosten-Kennwert		1.576,00	€/m ²
x Brutto-Grundfläche		275,00	m ²
= Herstellungskosten-Kennwert		433.400,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Balkon ca. 17 m ²		8.000,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Wohnhaus	441.400,00	€
02 Garage			
Normalherstellungskosten-Kennwert		485,00	€/m ²
x Brutto-Grundfläche		26,00	m ²
= Herstellungskosten-Kennwert		12.610,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keine		0,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Garage	12.610,00	€
Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen)		454.010,00	€

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	441.400,00 €
x Regionalisierungsfaktor	1,00

441.400,00 €

02 Garage

Herstellungskostenkennwert	12.610,00 €
x Regionalisierungsfaktor	1,00

12.610,00 €

Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) **454.010,00 €**
regionalisiert

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' zu grunde 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 (ggf. fiktiv)	GND	RND	Alterswert
				Minderungsfaktor
01 Wohnhaus	10	70	60	0,86
02 Garage	10	70	60	0,86

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

01 Wohnhaus

Wert der baulichen Anlage	441.400,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,86
	378.342,86 €

02 Garage

Wert der baulichen Anlage	12.610,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,86
	10.808,57 €

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert **389.151,43 €**

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, 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	454.010,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	5,00%
= Zwischensumme	22.700,50 €
+ Besondere Bauteile	1.000,00 €
 = Neuwert der Außenanlagen	23.700,50 €

Bezeichnung	Alter (ggf. fiktiv)	GND	RND	Alterswert-Minderungsfaktor
Außenanlagen	10	50	40	0,80
Außenanlagen				
Wert der Außenanlagen			23.700,50 €	
- Alterswertminderungsfaktor			0,80	18.960,40 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert 18.960,40 €

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	389.151,43 €
+ Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	18.960,40 €
 = Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	408.111,83 €

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

Bodenwert	105.000,00 €
+ Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	408.111,83 €
= Zwischensumme	513.111,83 €
 = Vorläufiger Sachwert	513.000,00 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) - modellkonform

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.

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025 – Online (für den Heidekreis) macht Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.

Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3

Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2024

x Anpassung - Bodenrichtwert	110,0
x Anpassung - Vorläufiger Sachwert	513.000,00 €
x Anpassung - Baujahr	nach 1945
x Anpassung - Standardstufe	3,3
	<u>513.000,00 €</u>
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss 0,86 (Spanne 0,69 - 1,03)	0,97 - 13.338,00 €

Marktanpassung durch objektspezifische Zu- und Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Ein weiterer Bestandteil der Marktanpassung sind 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen	513.000,00 €
+/- Marktanpassung nach § 35 Abs. 3	- 13.338,00 €
+/- Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	- €
= Zwischensumme	499.662,00 €
= "marktangepasster" vorläufiger Sachwert	500.000,00 €

**Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Sachwert von gerundet
500.000,00 €**

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

6.5 Ertragswertverfahren

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind im Anschluss Bewertungsverfahren übergreifend sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Weitere Faktoren sind unter dem Punkt – Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - BoG's - zu berücksichtigen.

Für Schwarmstedt liegt kein direkter Mietspiegel vor. Für die Ableitung der Daten wird auf den Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025 für den Heidekreis zurückgegriffen.

Für Wohnhäuser mit einem „fiktiven“ Baujahr von 2015, einem Bodenwertniveau von 110 € und einer Wohnfläche von rd. 228 m² weist der Marktbericht eine durchschnittliche Miete in Höhe von rd. 8,50 €/m² aus.

Auf dieser Grundlage schätzt ich die nachhaltig erzielbaren Mieten im vorliegenden Fall auf folgende Werte :

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m ² / Stck	nachhaltig erzlb. Miete € / m ²	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	228,00	8,50	1.938,00 €	23.256,00 €
02	Garage	1,00	35,00	35,00 €	420,00 €
Summe		229,00		1.973,00 €	23.676,00 €

Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Das Objekt wird durch die Schuldnerin zu 2. selbst bewohnt. Es liegen keine rechtskräftigen Mietverhältnisse vor.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Da für die zu bewertenden Nutzungseinheiten keine detaillierten Erkenntnisse über die Höhe der Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden Werte aus der Anlage 3 zur ImmoWertV mit Stand 01.01.2021, welche auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden, angesetzt.

Verwaltungskosten

-	1 Stck Wohnung	359,00 €	359,00 €
-	1 Stck Garage	47,00 €	47,00 €

Instandhaltungskosten

-	228,00 m ² Wohnfläche	14,00 €	100%	3.192,00 €
-	1 Stck Garage / Carport		106,00 €	106,00 €

Mietausfallwagnis

-	2% % d. Rohertrag	23.676,00 €	473,52 €
---	-------------------	-------------	----------

Bewirtschaftungskosten

4.177,52 €

entspricht

17,64 % des Rohertrags

Ermittlung des Grundstückreinertrags

Der jährliche Gesamtreinertrag (Grundstücksreinertrag) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirt- schaftung %	Bewirt- schaftung €	Grundstücksreinertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	23.256,00 €	17,64	4.103,41 €	19.152,59 €
02	Garage	420,00 €	17,64	74,11 €	345,89 €
Summe		23.676,00 €		4.177,52 €	19.498,48 €

Ermittlung des Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist vorrangig auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu berücksichtigen

Liegen hier keine geeigneten Daten vor, erfolgt die Ableitung durch den Sachverständigen auf der Grundlage von eigenen Daten sowie unter Verwendung weiterer Marktdaten und Fachliteratur.

Liegenschaftszins - modelkonform

In dem vorliegenden regionalen Grundstücksmarktbericht werden Zinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 228 m² und einer marktüblichen Miete in Höhe von 8,50 €, ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 %.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Das Bewertungsobjekt entspricht einer durchschnittlichen Risikostruktur.

Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den genannten objektspezifischen Faktoren schätze ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **3,50 % Prozent**.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag, der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen.

Bodenwert	105.000,00 €
Liegenschaftszins	3,50 %

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Nutzflächen anteil %	Bodenwert- anteil pro m ² / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	228,00	92	96.144,58 €	3.365,06 €
02	Garage	21,00	8	8.855,42 €	309,94 €
Summe		249,00	100	105.000,00 €	3.675,00 €

Ermittlung des Gebäudereinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Grundstücksreinertrag abzüglich dem Reinertragsanteil des Bodens.

Nr. Pos.	Nutzung	Grundstücks- reinertrag pro Jahr	Bodenwert- verzinsung €		Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	19.152,59 €	3.365,06 €		15.787,53 €
02	Garage	345,89 €	309,94 €		35,95 €
Summe der Gebäudereinerträge			3.675,00 €		15.823,48 €

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' zu grunde 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 – siehe Punkt 5 – Restnutzungsdauer.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Multiplikation des Gebäudereinertrags mit einem **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV). Dieser wird mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nr. Pos.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungs- dauer in Jahren	Barwert Faktor 3,50%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnhaus	15.787,53 €	60	24,95	393.819,86 €
02	Garage	35,95 €	60	24,95	896,85 €
Summe der Gebäudeertragswerte					394.716,71 €

Zusammenstellung des vorläufigen Ertragswertes (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	394.716,71 €
+ Bodenwert	105.000,00 €
= Zwischensumme	499.716,71 €
= Vorläufiger Ertragswert	500.000,00 €

Marktanpassung mit marktüblicher Zu- und Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

+ Vorläufiger Ertragswert	500.000,00 €
+/- Marktanpassung	- €
= Zwischensumme	500.000,00 €
= "marktangepasster" vorläufiger Ertragswert	500.000,00 €

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
500.000,00 €**

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

Plausibilitätskontrolle / Kennwerte (ohne BoG's)

Rohertragsfaktor	21,12
Reinertragsfaktor	25,64
Preis pro m ² -Wohn/Nutzfläche	2.192,98 €

Eine weitere Kontrolle mittels Vergleichswertfaktoren bestätigt das Bewertungsergebnis.

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 folgende besondere Ertragsverhältnisse bzw. besondere Kosten zu berücksichtigen.

Küchenzeile (Kaufpreis 2015 ca. 10.000 € - Neuwert 2025 17.000 €) – Zeitwert rd. 5.000,00 €

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.

Baumängel / Bauschäden : - **30.000,00 €**

Wohnhaus

- Bad – EG – Ausbau im Rohbau
- Bodenplatten in Türlaibungen teilw. als Stückwerk verlegt
- Malerarbeiten an Wänden teilw. mit Reparaturstau
- Garderobe/Abstellraum/Heizung/WC – Sockelplatten fehlen
- Treppenloch – Reparaturstau / Risse in Bauteilschichten
- Balkon – Bodenbeschichtung und Brüstungsabdeckung fehlen
(Feuchtigkeitsschäden)
- Bad DG – Handtuchtrockner fehlt / Beleuchtung u. Dusche mit Restarbeiten
- Eingangstritt – Reparaturstau / Risse
- Fassade - Sockel bis 50 cm – durch mangelnde Abdichtung abgängig
- Balkon – Feuchtigkeitsschäden durch fehlende Abdichtung und
laienhafte Abführung von Regenwasser

Garage

- Sockelverkleidung durch mangelhafte Abdichtung abgängig

Die Behebung der Schäden, Restarbeiten und Reparaturen ist erforderlich, um die geschätzte 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 vorliegenden Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.6.5 Freilegungskosten

Im vorliegenden 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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine weiteren Rechte oder Lasten zu berücksichtigen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 25.000,00 €

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 Garage im Siedlungsgebiet von Schwarmstedt.

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 Ertragswertverfahren schließen einheitlich mit einem Ergebnis in Höhe von 500.000,00 €

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von - 25.000,00 € festgestellt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 07. August 2025**, schätze ich den Verkehrswert auf

475.000,00 €

(in Worten : vierhundertfünfundsiebzigtausend EURO)

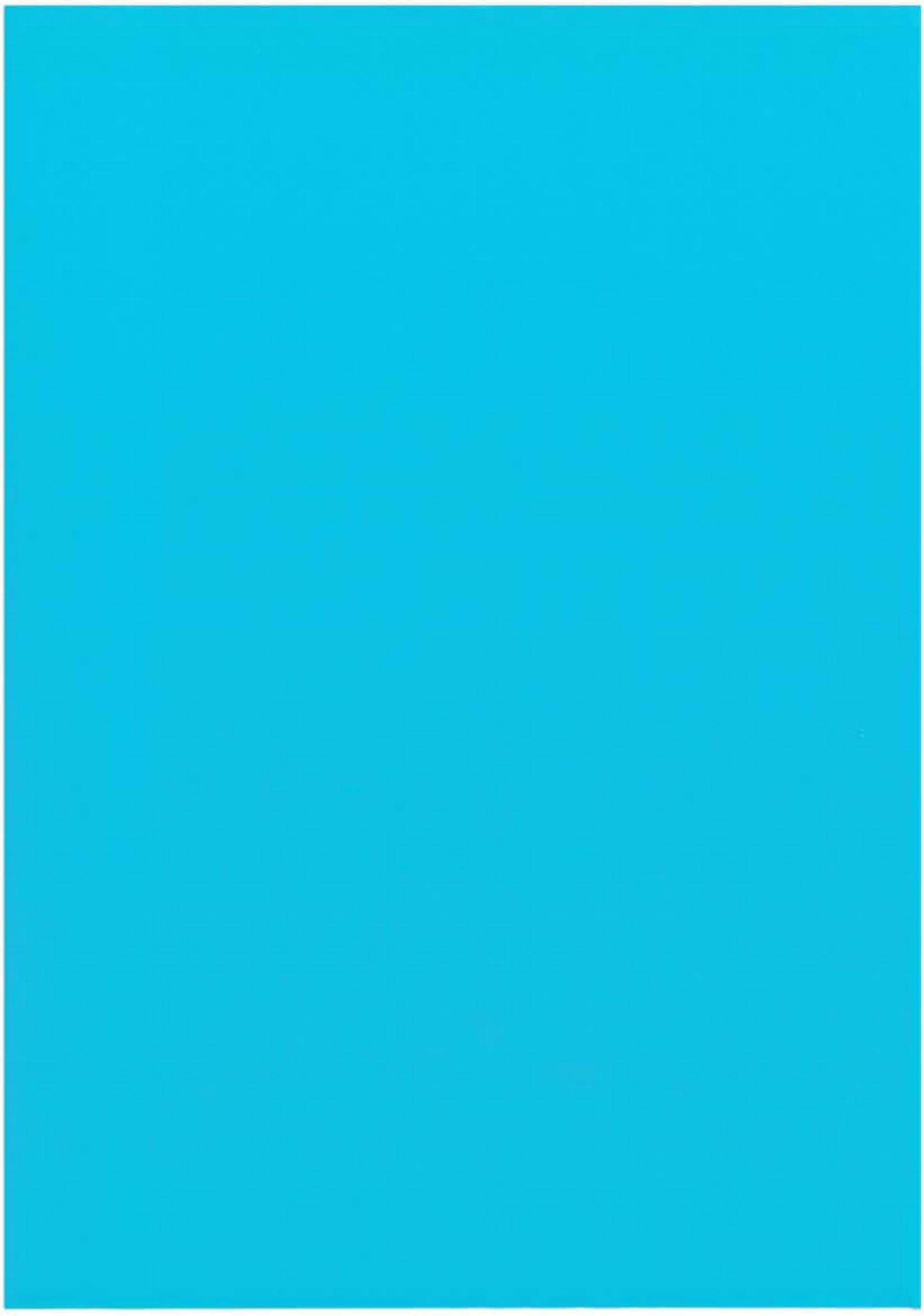
Das Gutachten wurde durch Dipl.-Ing. Detlef Meyer erstattet.

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.

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.

Dörverden, den 14. August 2025





8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Mieter : Das Objekt wird durch die Schuldnerin zu 2. selbst genutzt.

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Schuldnerin 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

Aus der Bauakte konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen abgeleitet werden.

f) liegt ein Energieausweis vor

Es liegt kein Energieausweis vor

g) sind Altlasten bekannt

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.
Der Online-Kartenserver NIBIS zeigt ebenfalls keine Verdachtsflächen auf dem Grundstück.

h) bestehen Baulasten auf dem Grundstück.

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

9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

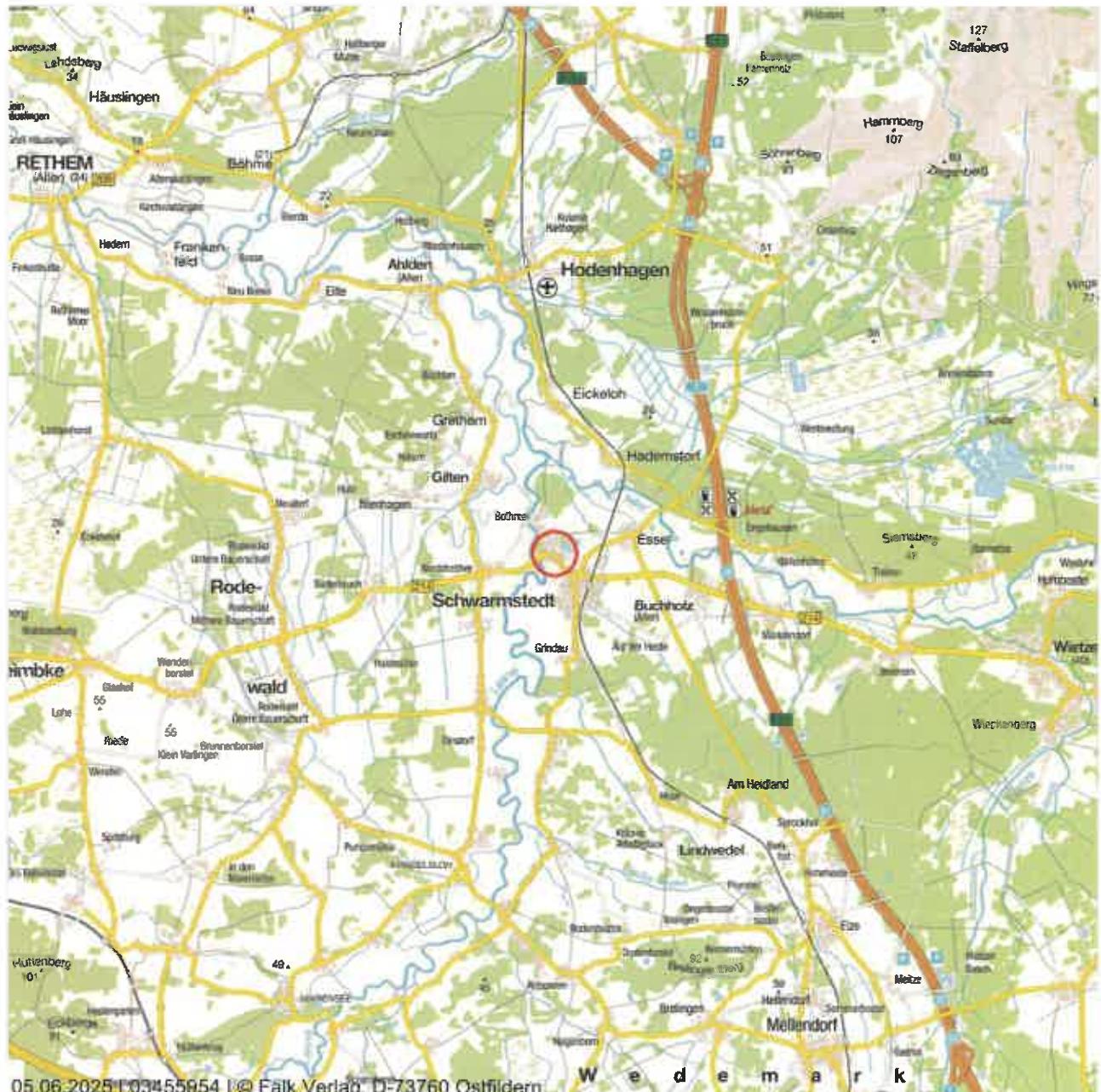
Objekt	Am Berge 8, 29690 Schwarmstedt		
Nutzung	Einfamilienhaus mit Garage		
Wertermittlungsstichtag			07.08.2025
Ortstermin			07.08.2025
Abschluss der Recherchen			07.08.2025
Bauliche Nutzbarkeit			W - Wohngebiet
Planungsgrundlage			§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung			Wohnen
Erschließungszustand			beitragsfrei
Zustand und Entwicklung			Bauland
Grundstücksfläche in m ²			1.035,00
Bodenwert (relativ) in €/m ²			102,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	105.000,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		2015
Wohnfläche in m ²		rd.	228,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		60 Jahre
Bodenwert			105.000,00 €
Sachwert - Gesamt	o. BoG	Realeigentum	500.000,00 €
Sachwert - Gebäude		395.000,00 €	
Ertragswert - Gesamt	o. BoG	Realeigentum	500.000,00 €
Ertragswert - Gebäude		395.000,00 €	
Besondere objektp. Grundstücksm.	Baumängel / Bauschäden / Küche	-	25.000,00 €
Verkehrswert			475.000,00 €

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 und Liegenschaftsbuch |
| Anlage | 5 | Auszug aus dem Bebauungsplan |
| Anlage | 6 | Auszug aus dem Baulistenverzeichnis |
| Anlage | 7 | Auszug aus der Baugenehmigung – Befreiung Baulinie |
| Anlage | 8 | Auszug aus der Baugenehmigung – GFZ-Berechnung |
| Anlage | 9 | Auszug aus den Bauzeichnungen / Lageplan |
| Anlage | 10 | Auszug aus den Gebäudestandardstufen |
| Anlage | 11 | Fotodokumentation |

Übersichtskarte MairDumont

29690 Schwarmstedt, Am Berge 8



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

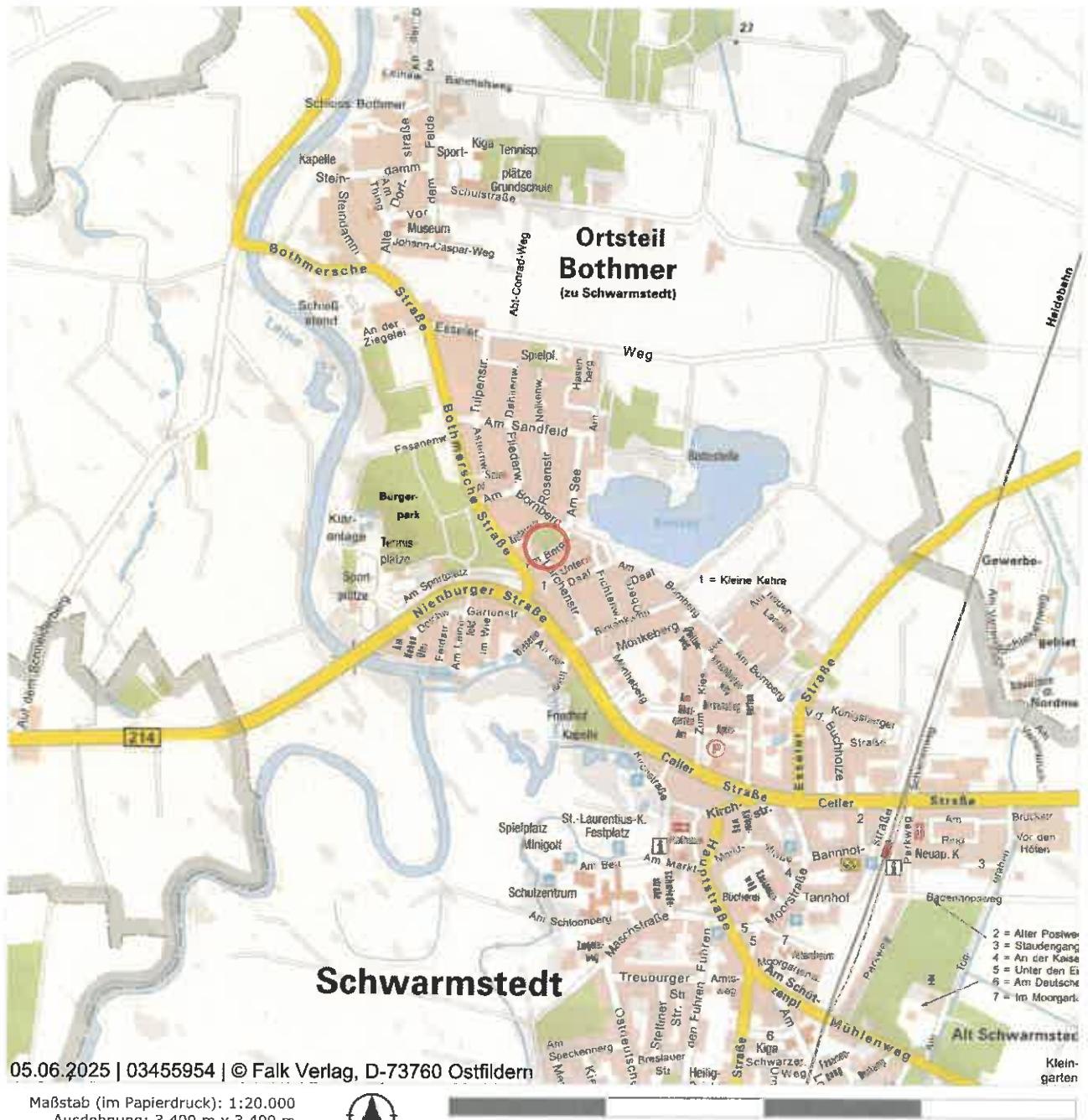
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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.

Datengröße

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

29690 Schwarmstedt, Am Berge 8



05.06.2025 | 03455954 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

2.000 m

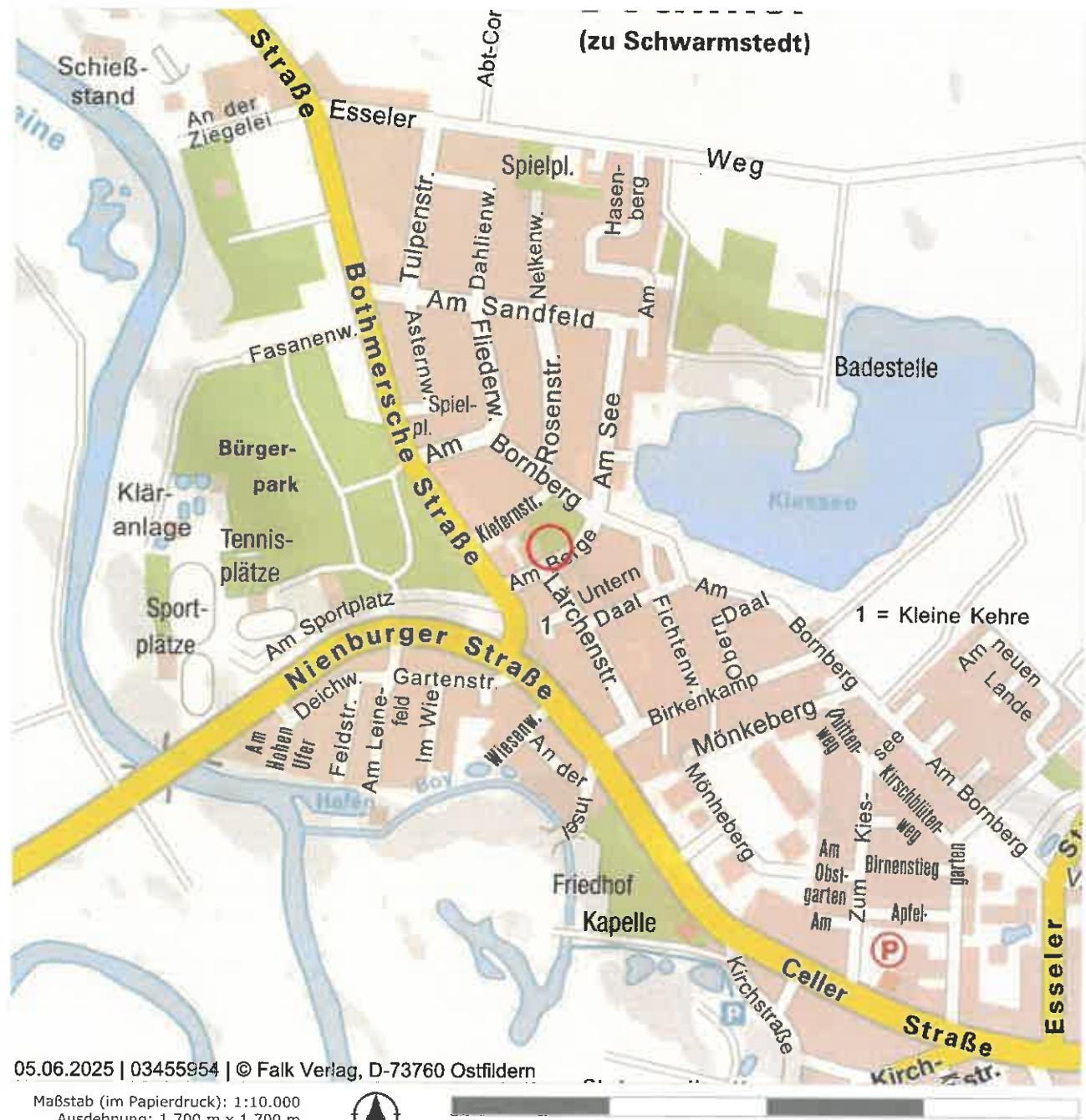
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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: 2025

Regionalkarte MairDumont

29690 Schwarmstedt, Am Berge 8



05.06.2025 | 03455954 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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: 2025

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29690 Schwarmstedt, Am Berge 8



05.06.2025 | 03455954 | © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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 40 cm. 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

29690 Schwarmstedt, Am Berge 8



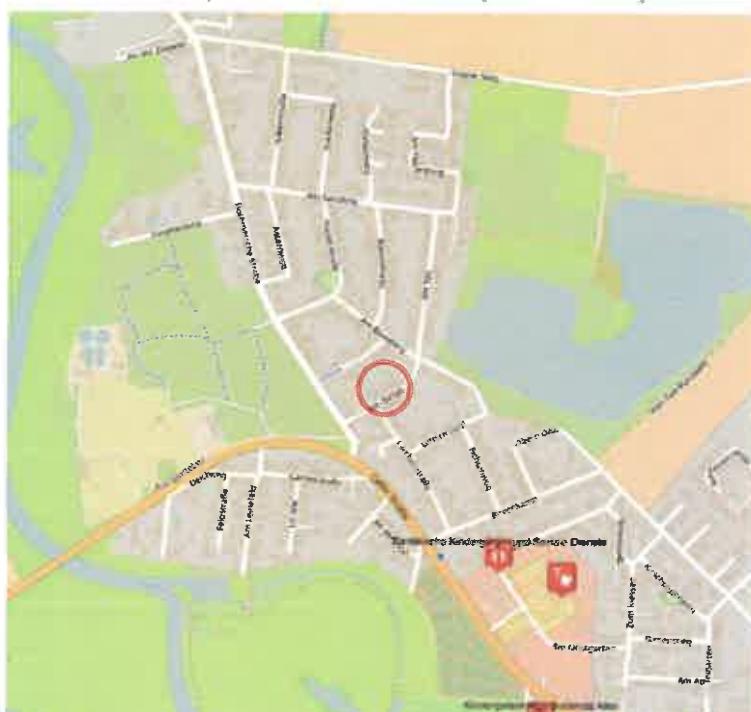
MIKROLAGE

Wohnraumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schwarmstedt (5,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Schwarmstedt (1,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (31,6 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (26,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schwarmstedt, Friedhof (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



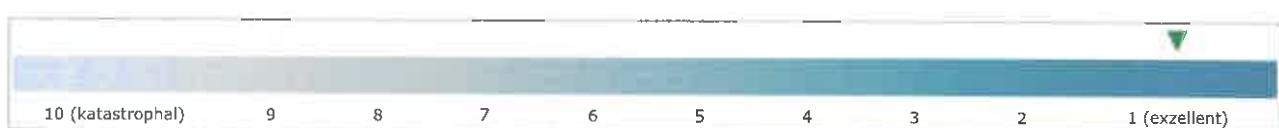
© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(1,2 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(13,5 km)
Apotheke	(0,5 km)
EKZ	(26,4 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(1,1 km)
Realschule	(8,8 km)
Hauptschule	(15,7 km)
Gesamtschule	(1,0 km)
Gymnasium	(17,4 km)
Hochschule	(34,6 km)
DB_Bahnhof	(1,4 km)
Flughafen	(26,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(31,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 1 - (SEHR GUT)

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

29690 Schwarmstedt, Am Berge 8

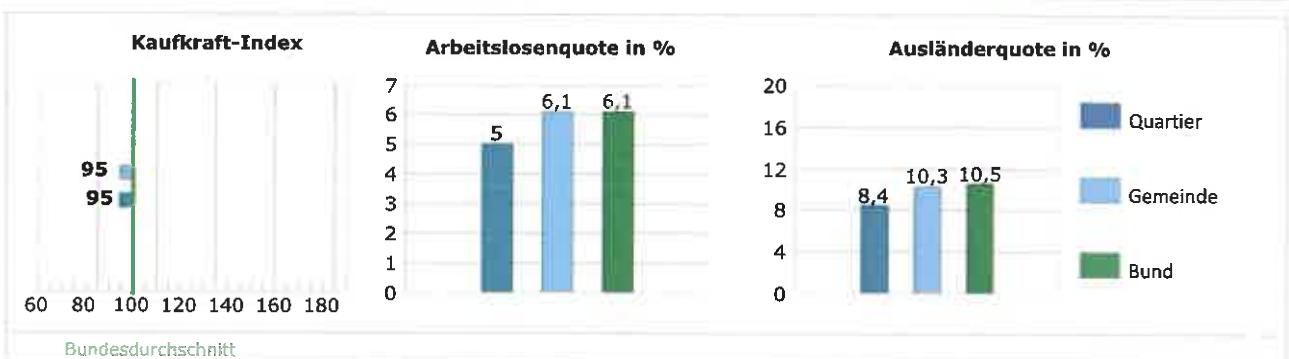
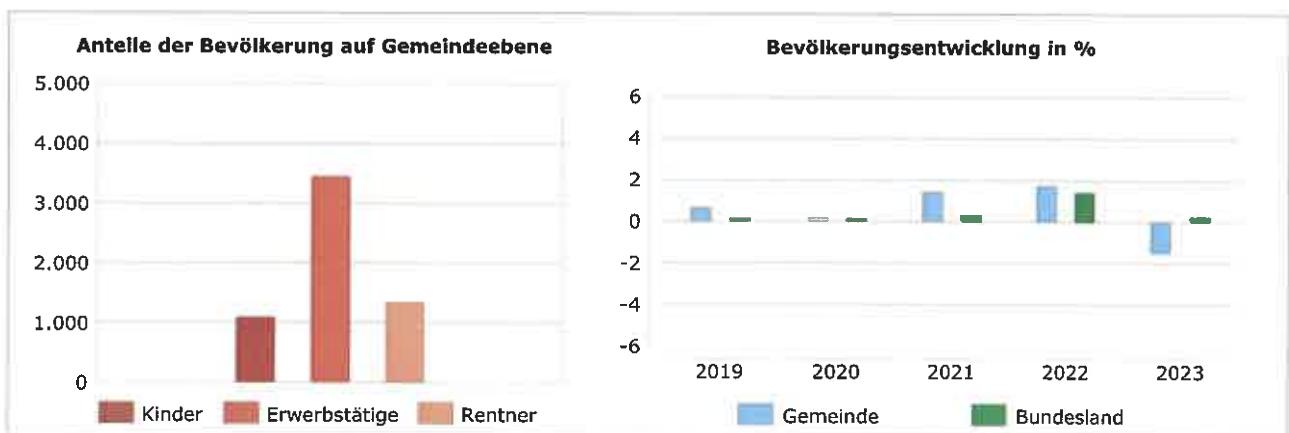


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (36,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Neustadt am Rübenberge, Stadt (17,9 km)

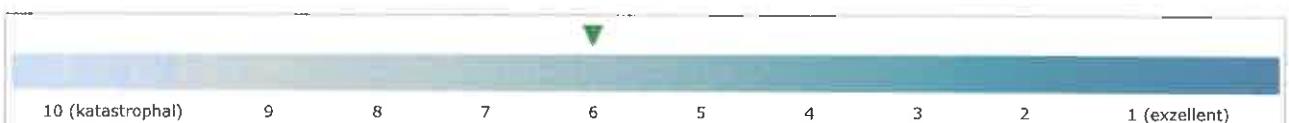
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.834	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.876
Haushalte (Gemeinde)	2.589	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.880



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 6 - (MITTEL)

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: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 22.07.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Am Berge 8, 29690 Schwarmstedt

Gemarkung: 3732 (Schwarmstedt), Flur: 1, Flurstück: 43/6





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809070

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 110 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.68695&lng=9.60858&zoom=15.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.68695&lng=9.60858&zoom=15.67&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Schwarmstedt
Gemarkung: Schwarmstedt
Flur: 1 Flurstück: 43/6

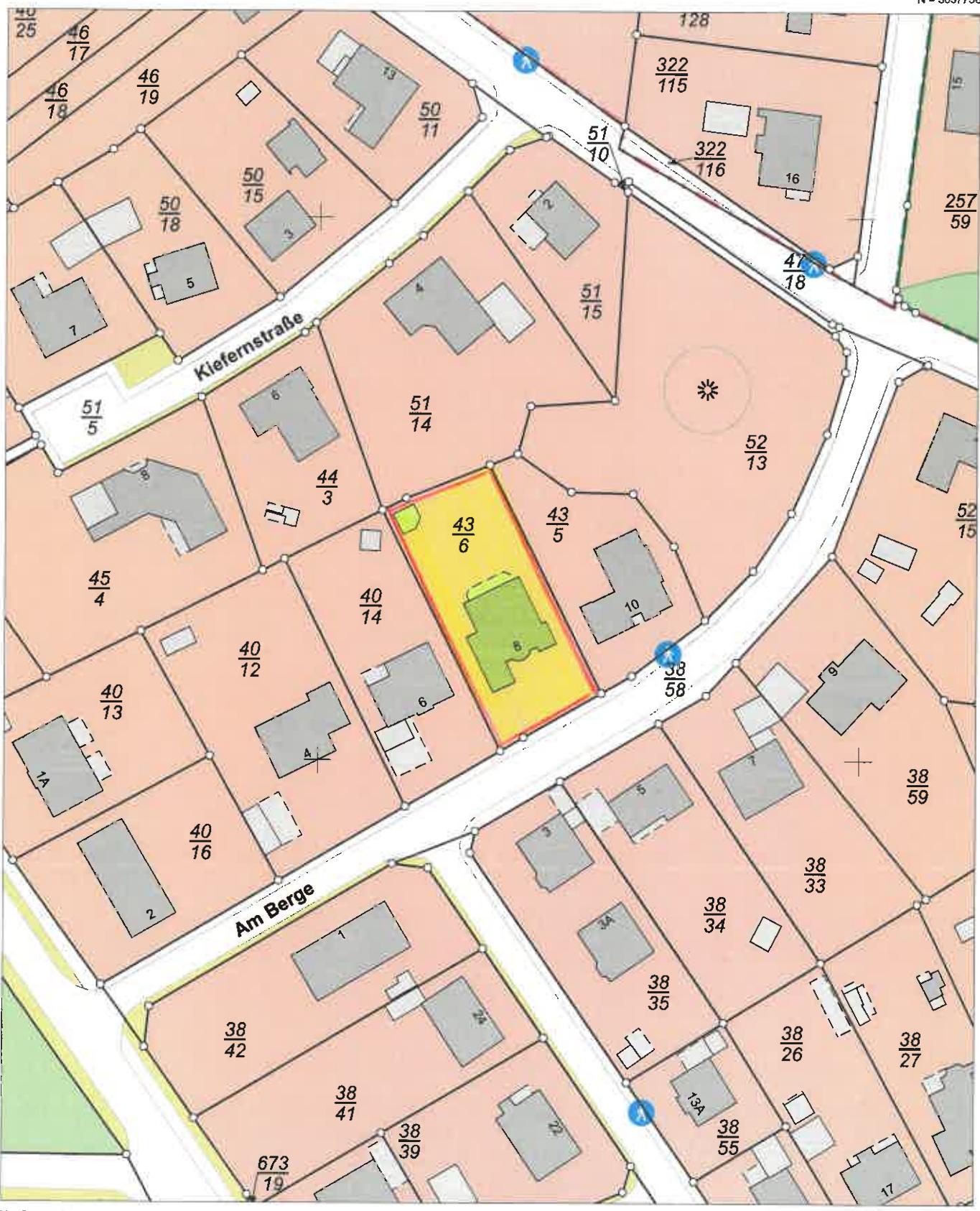
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 04.06.2025
Aktualität der Daten 31.05.2025

N = 5837738

E = 32541222



E = 32541042

N = 5837518

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: 036-A-328/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschliegenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 43/6, Flur 1, Gemarkung Schwarmstedt

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis

Lage: Am Berge 8

Fläche: 1 035 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 035 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Schwarmstedt
Grundbuchblatt 1751
Laufende Nummer 0007

Eigentümer:	4.1	Vetter, Eugen Am Berge 8 29690 Schwarmstedt 1/2 Anteil
	4.2	Vetter, Natalie geb. Reichert Am Berge 8 29690 Schwarmstedt 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: 036-A-328/2025

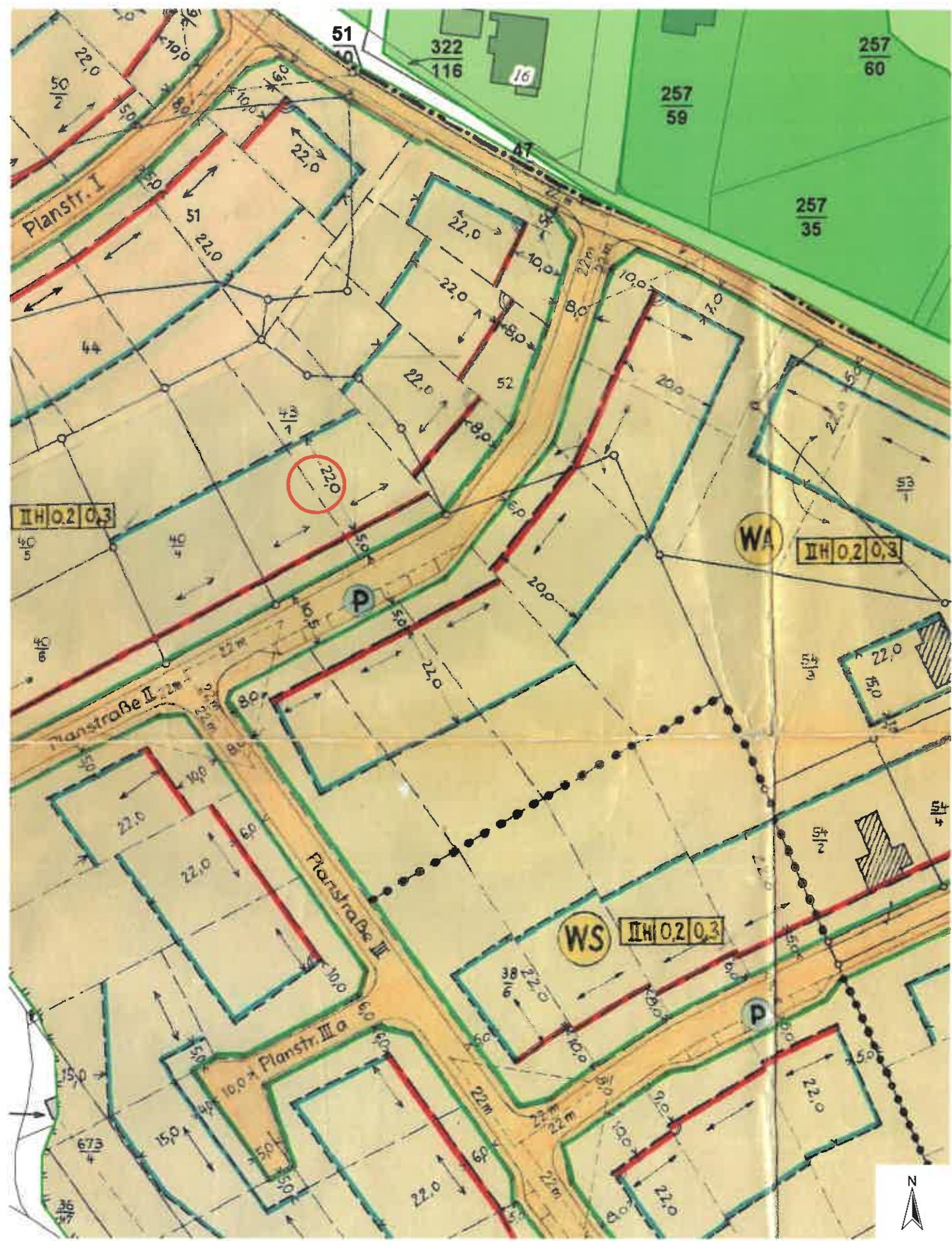
Auszug aus dem B-Plan Nr. 3

541120

541160

541200

541240



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021

541120

541160

541200

541240



Baulastenauskunft für das Flurstück

Schwarmstedt 1-
43/6

Datum der Auskunft: 13.08.2025

Auf diesem Flurstück sind keine Baulasten eingetragen

an

Fachgruppe 3 - Ordnung
03.100/03.102

im Hause

Aktenzeichen:

14030247/33

Antragsteller:

Natalie und Eugen Vetter, 30855 Langenhagen/Godshorn

Schwarmstedt, Am Berge

Grundstück:

Schwarmstedt

1-40/15, 1-43/4

Gemarkung:

Bauantrag

Flur-Flurstück:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagenanlage und Antrag auf
Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
hinsichtlich Überschreitung der Baulinie (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Antragsart:

Vorhaben:

M i t t e i l u n g

Für das o. a. Vorhaben wurde am heutigen Tage die Genehmigung erteilt.

Baugrundstück (Str. HsNr.) Am Berge

Muster für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines ab 27.01.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan: 0,2

GRZ (zulässig) + 50 % : 0,3 (Achtung: Der prozentuale Zuschlag kann im Bebauungsplan in Einzelfällen geringer als 50% festgesetzt sein. Bitte überprüfen!)

Grundstücksgröße: 1035 m²(I) Grundfläche Gebäude: 152,54 m²(I) Grundfläche Terrasse: 28,73 m²(I) Grundfläche Dachüberstände ab 50 cm, Balkone, Vordächer: 8,08 m²Summe aller Grundflächen (I): 189,35 m²(II) Grundfläche Garagen, Carport: 43,54 m²(II) Grundfläche PKW-Stellflächen: 0 m²(II) Grundfläche Zufahrt: 65,32 m²(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig): 10,31 m²(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) 0 m²Summe aller Grundflächen (I) + (II): 308,52 m²

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)} \quad 189,35 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad 1035 \text{ m}^2} = 0,18 \quad \checkmark$$

Die GRZ (I) darf die GRZ (zulässig) nicht übersteigen!!!

$$\text{GRZ (II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)} \quad 308,52 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad 1035 \text{ m}^2} = 0,298 \quad \checkmark$$

Die GRZ (II) darf die GRZ (zulässig) + 50% nicht übersteigen!!!

Achtung: Diesem Berechnungsbogen ist ein Freiflächenplan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen beizufügen.

Bauplanungsgruppe
 Sinan Tarek GmbH
 GF Sinan Tarek
 Architekt, Dipl.-Ing., FH
 Niedernstr. 37a
 31655 Stadthagen

Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

A3 510

Bauantrag

Bauplanungsgruppe

Sinan Tarak GmbH
GF Sinan Tarak,
Architekt, Dipl.-Ing., FH
Niederstraße 37 a
31655 Stadthagen
Telefon:
05721 / 9944389
Fax:
05721 / 9374050
Handy:
0172 / 4345802
Mail:
s.tarak@gmx.de

Projekt / Antragsteller:

Neubau eines
Einfamilienhauses (1WE)
mit Garageanlage
für
Eheleute
Natalie und Eugen Vetter
Schünbusch 10
30855 Langenhagen/Godstegen

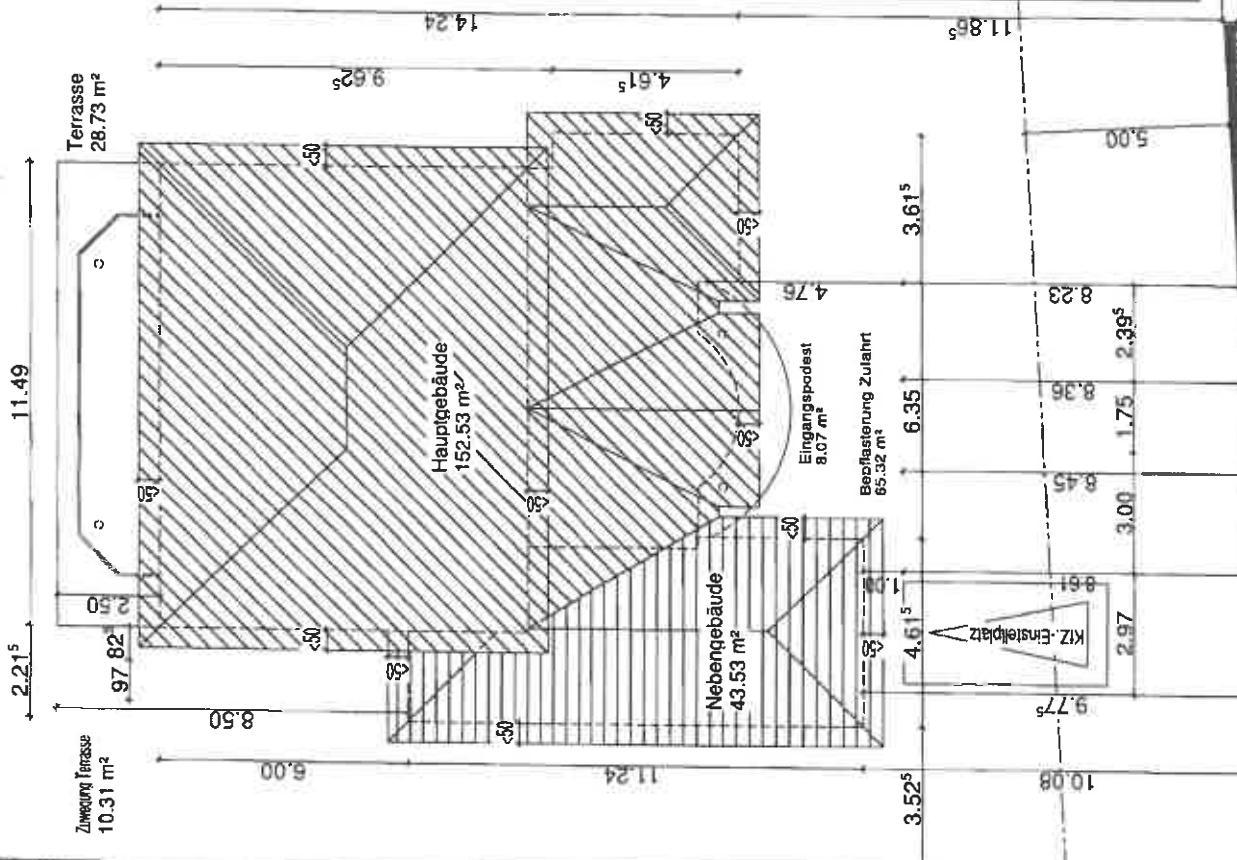
Bauort:
29690 Schwarmstedt
Am Berge
Flur 1, Flurstück 40/15, 434
Bauauf.
Freiflächenplan
M.: 1:125

Lfd. Nr.: 14030247
Seite 2 von 2
Es gilt die
ggf. gültige aktuelle Fassung.

Pl. - Nr.: 01

Baucher/in:
Eheleute Vetter

Bauplanungsgruppe
Sinan Tarak GmbH
GF Sinan Tarak
Architekt, Dipl.-Ing.
Niederstraße 37 a
31655 Stadthagen
Der Entwurf ist urheberrechtlich geschützt.



Grenzverläufe öffentlich
prüfen!



FREIFLÄCHENPLAN
M. 1:125

Grenzverläufe örtlich prüfen!

Bauantrag

Bauplanungsgruppe
Sinan Tarak GmbH
GF Sinan Tarak,
Architekt, Dipl. - Ing., F
Altenberndamm 37 a
31655 Stadthagen
Telefon:
05721 / 9944389
Fax:
05721 / 93774050
Handy:
0172 / 4345802
Mail:
s.tarak@qmx.de

Projekt / Antragsteller:
Neubau eines
Einfamilienhauses
mit Garageanlage
für
Eheleute
Natalie und Eugen
Schünbusch 10
30855 Langenhagen

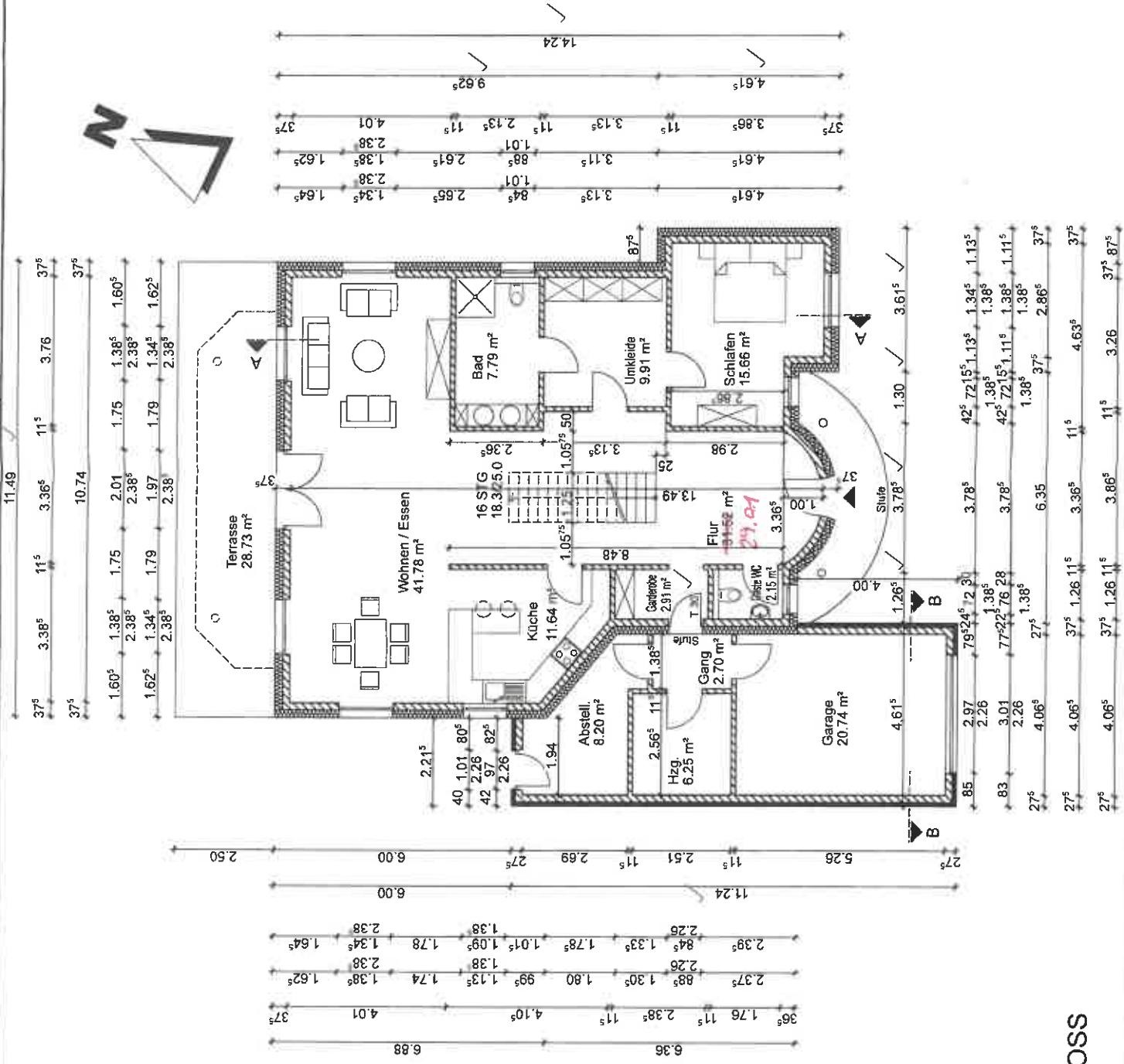
Bauer: 29690 Schwarmstedt
Am Borns

All Deye
Flur 1, Flurstück 40/15, 4344
Bauzeit:
Erdgeschoss
M: 1:100

Datum:	31.10.2014
geändert:	12.01.2015
zuletzt aktualisiert:	10.01.2015

geändert: 04.02.2015
Pl. - Nr.: 03
Bauherr/in:
Ehleute Vetter

Bauplanung Gruppe
Sinan Tarak, GrbH
GF Sinan Tarak
Architekt, Dipl. Ingr., FIAI
Niemeyerstr. 37a
31665 Städte bei
Der Einführungsvorleser

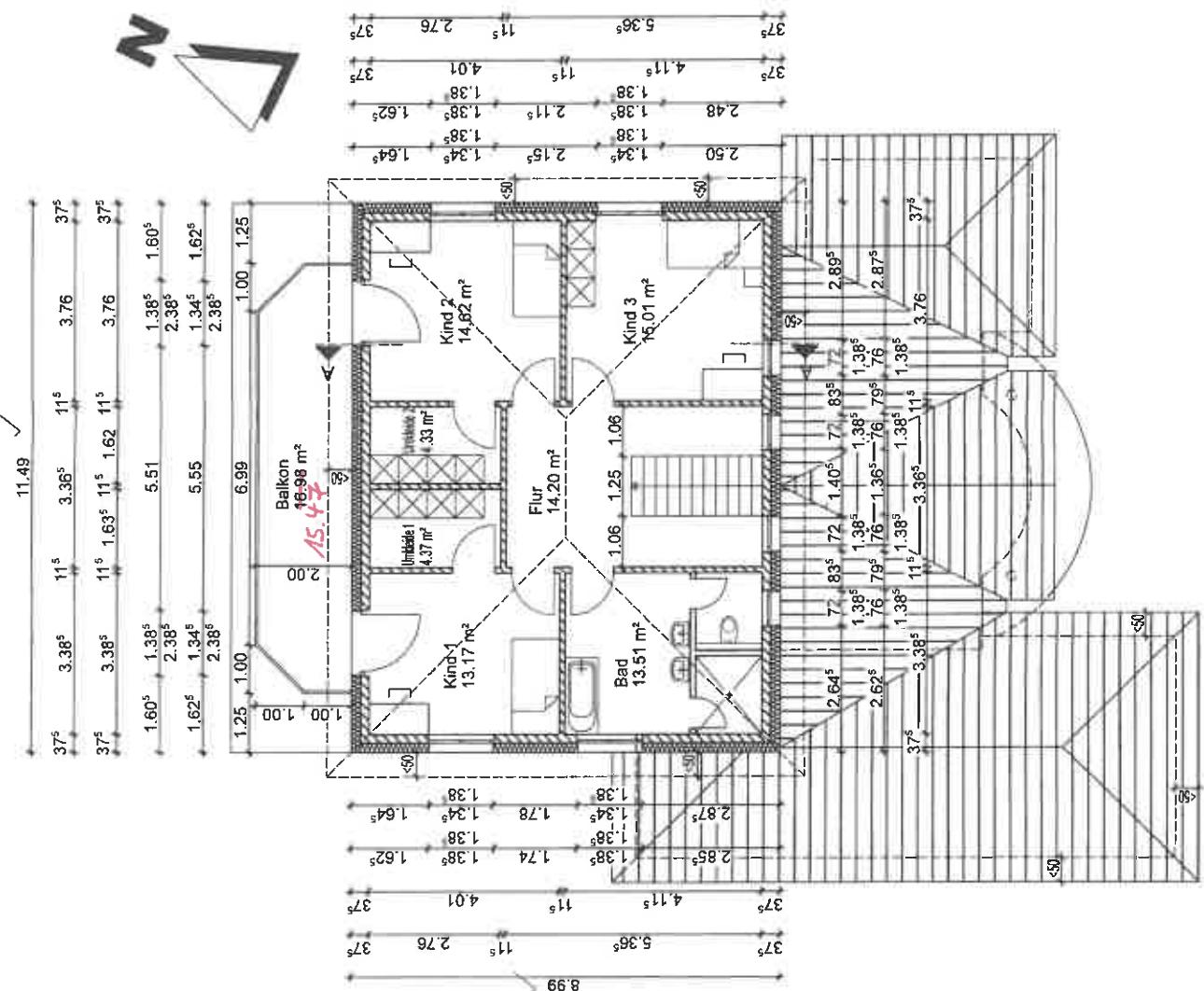


Bauantrag

Bauplanungsgruppe
Sinan Tarak GmbH
GF Sinan Tarak,
Architekt, Dipl. - Ing., F
Niedernstraße 37 a
31655 Stadthagen
Telefon:
05721 / 9944389
Fax:
05721 / 93774050
Handy:
0172 / 4345802
Mail:
s.tarak@gmx.de

Projekt / Antragsteller:
Neubau eines
Einfamilienhauses (WE)
mit Garageanlage
für
Eheleute
Natalie und Eugen Vetter
Schünbusch (O)
30855 Langenhagen/Godsho

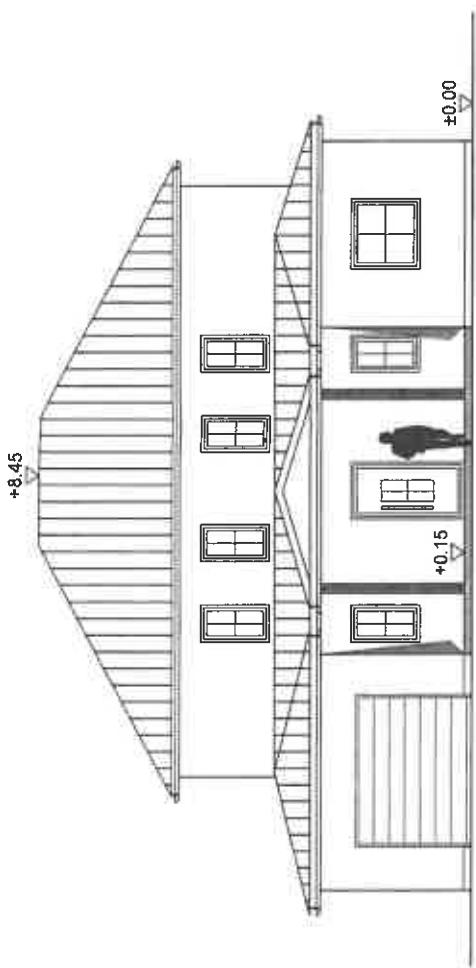
Bauont:	29690 Schwarmstedt		
Am Berge	Für 1. Flurstück 4015, 43/4		
Bauzeit:			
Obergeschoss			
M. : 1:100			
Datum:	31.10.2014		
gebaut seit:	12.01.2015		
geändert:	19.01.2015		
geändert:	04.02.2015		
Pl. - Nr. : 04			
Bauherr/in:			
Eheleute Vetter			
Bauplanungskompetenzgruppe			
Siegmar Tamm Gerd-H.			
G. Sinner, Dipl.-Ing., FH			
Architekt, Innen- und Niederschr. a. S.			
31655 Stade, Tel.			
Der Erkennungsverfasser			



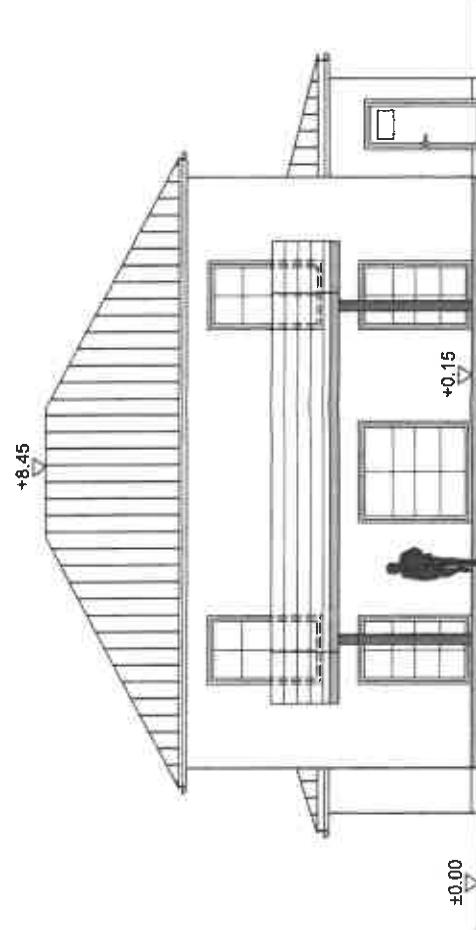
OBERGESCHOSS
M. 1:100

Bauantrag

Grenzverläufe örtlich
prüfen!



ANSICHT SÜD ✓
M. 1:100



ANSICHT NORD ✓
M. 1:100

Bauplanungsgruppe Sinan Tarak GmbH GF Sinan Tarak, Architekt, Dipl. - Ing., FH Niedernstraße 37 a 31655 Stadthagen Telefon: 05721 / 9944389 Fax: 05721 / 9374050 Handy: 0172 / 4345802 Mail: s.tarak@gmx.de	Projekt / Antragsteller: Neubau eines Einfamilienhauses (1WE) mit Garageanlage für Eheleute Natalie und Eugen Vetter Schünbusch 10 30855 Langenhagen/Godshorn
---	--

Bauort: 29690 Schwarmstedt Am Berge Flur 1, Einfamilienhaus 43/4	Bauzeit: Ansichten M. : 1:100	Datum: 31.10.2014 geändert: 12.01.2015 geändert: 19.01.2015 geändert: 04.02.2015	Pl. - Nr. : 06 Bauher/In: Eheleute Vetter	Bauplanungsgruppe Sinan Tarak GmbH GF Sinan Tarak, Architekt, Dipl. - Ing., FH Niedernstraße 37 a 31655 Stadthagen Der Entwurfsvorverfasser:
---	--	---	---	---



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 sachverständlich 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	4	5	Wägungsanteil
Außewände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz-Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen- schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmédämmputz (nach ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmédämmputz (nach ca. 2005)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiele); Wärmédämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Glie-derung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fer-tigteilte, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glassfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitu-menschindeln; nicht zeitge-mäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, be-schichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folien-abdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung (tw. als Dachterrassen; Kon-struktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Däm-mung (nach ca. 2005))	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegünning, befahrbares Flachdach; auf-wändig gegliederte Dach-, landschaft, sichtbare Bo-gendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Pas-sivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manu-ell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Son-nenschutzglas, aufwen-dige Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Tür-anlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	große feststehende Fen-sterflächen, Spezialverga-sung (Schall- und Sonnen-schutz); Außen türen in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstü-ken, gestrichen, mit einfacheen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen-wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandver-täfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebe-türelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfelliervorlagen, abge-setzte oder geschwungene Wandpartien); Verstärkungen (Edelholz, Metall), Akustik-putz, Brandschutzverklei-dung; raumhohe aufwendige Türelemente



		Standardstufe				Wägungsanteil
		1	2	3	4	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spälierputz; 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, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneeler/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Beleg	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunsteisteiplatten	Natursteineplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter 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	Flußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeerpumpe, Hybrid-Syssystem; 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	Vide- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klamaanlage, Bussystem	6

Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.

