

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Ing. (FH) Detlef Meyer

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

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

Mitglied des b.v.s. Niedersächsisch-Bremmer Landesverband öffentlich
bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Sachverständigenbüro M+M

NEUE REIHE B
27313 DORVERDEN
TEL. 04234 / 1399
FAX. 04234 / 2671
EMAIL. info@svmm.de
INTERNET www.svmm.de

Gutachten

Nr. 23-049 vom 10.10.2023

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
eines Wohn- und Betriebsgrundstücks

- Objekt** : Vogteistraße 51
29683 Bad Fallingb.otel
- Auftraggeber** : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode
- Wertermittlungstichtag** : 20. September 2023
- Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 7/23



Dieses Gutachten umfasst 77. 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	5
1.8	Bewertungsumfang.....	7
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lagebeschreibung.....	8
2.2	Privatrechtliche Situation	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht.....	11
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Baubeschreibung – Wohnhaus	12
3.2	Baubeschreibung – Wohn- und Werkstattgebäude	14
3.3	Baubeschreibung – Doppelgarage.....	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung von Flächen.....	17
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	19
6	Ermittlung des Verkehrswertes	20
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.3	Bodenwert	22
6.4	Ertragswertverfahren.....	23
6.5	Allgemeine u. besondere objektspezif. Grundstücksmerk. (BoG's).....	25
7	Verkehrswert - unbelastet.....	28
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren.....	29
9	Wertermittlungsergebnisse.....	30
10	Anlagen	30

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 26.06.2023 und Beschluss des Amtsgericht Walsrode vom 26.06.2023 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Fallingbostel, Blatt 3814, lfdnr. 5 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 7 / 23

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 sind in Abt. II keine wertrelevanten Rechte eingetragen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungstichtag : 20.09.2023
§ 3 ImmoWertV

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand : 20.09.2023
§ 4 ImmoWertV

Ortsbesichtigung : 20.09.2023

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

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

Des Weiteren war der Eigentümer zu 2. anwesend.

Weitere Personen waren nicht anwesend.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Es handelt sich um ein Wohn- und Betriebsobjekt, bestehend aus einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie einem Werkstattgebäude (Tischlerei) mit 2 Wohnungen im Dachgeschoss und einem Garagengebäude.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird lediglich die Werkstatt durch den Eigentümer zu 2. genutzt. Die Wohnungen stehen insgesamt leer. Die gesamten baulichen Anlagen befinden sich in einem desolaten stark beschädigten und überalterten Zustand.

Das Wohn- und Werkstattgebäude konnte im Dachgeschoss nur teilw. besichtigt werden. Ferner war der Keller nur in Teilen einsehbar.

Am 20.09.2023 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 Stadtgebiet von Fallingbostal, gegenüber dem Friedhof. Das Grundstück fällt in Ostrichtung stark ab.

Wohnhaus

Nutzung Zweifamilienhaus
Baujahr ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Bauweise Mauerwerksbauweise, 1-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Satteldach
Wohnfläche Wohnfläche EG ca. 97 m², DG ca. 60 m²
Zustand - desolater baulicher Zustand, keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wohn- und Werkstattgebäude

Nutzung Werkstatt mit zwei Wohnungen
Baujahr ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Bauweise Mauerwerksbauweise, 1-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Satteldach, Keller
Wohnfläche Nutzfläche Werkstatt ca. 139 m², Wohnfläche DG 1 ca. 59 m², Wohnfläche DG 2 ca. 53 m²
Zustand - desolater baulicher Zustand, keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Doppelgarage

Nutzung Doppelgarage
Baujahr ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Bauweise Mauerwerksbauweise, 1-geschossig, Flachdach
Wohnfläche Nutzfläche Werkstatt ca. 39 m²
Zustand - desolater baulicher Zustand, keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : Vogteistraße 51, 29683 Bad Fallingbostel
Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode
Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe
Grundbuch : Grundbuch von : Fallingbostel
Amtsgericht : Walsrode
Blatt : 3814

Katasterdaten

GA Pos.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
01	Fallingbostel	8	18/24	Industrie und Gewebe	3814 - 5	1.532,00 m ²
Grundstücksfläche						1.532,00 m²

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Die nachfolgenden Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers zu 2.

Mieter : **Wohnhaus**
Die Wohnungen stehen leer.
Wohn- und Werkstattgebäude
Die Wohnungen im Dachgeschoss stehen leer.
Die Werkstattträume im Erdgeschoss werden durch den Eigentümer zu 2. selbst genutzt.
Verwaltung : die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümer

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24.08.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 24.08.2023
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Sulingen/Verden, Stand 01.01.2023
- Grundstücksmarktberichte Sulingen/Verden für den Heidekreis 2023
- Grundbuchauszug vom 28.06.2023
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) mit dem Inkrafttreten am 01.01.2022

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist"

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BewG:

Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist

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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist

ErbbaureG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

GEG:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

NBauO

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist

In der jeweils zum Stichtag anzuwendenden Ausgaben.

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Verlag Bundesanzeiger
Sommer / Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010), Haufe : Verlag
Bundesministerium der Justiz	Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Markt- und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2018
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2018
Kröll / Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

1.9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

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. 12.340 Einwohner
Gemeinde	:	Stadt Fallingbostal
Ort	:	29683 Bad Fallingbostal
Entfernungen	-:	-Ca. 1,00 m bis Fallingbostal – Ortsmitte -Ca. 19,00 km bis Soltau -Ca. 9,00 km bis Walsrode -Ca. 45,00 km bis Verden
Geografie	:	Bad Fallingbostal liegt in der südwestlichen Lüneburger Heide (Heidmark) an der Böhme zwischen Soltau und Walsrode. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Das Grundstück liegt an der Anliegerstraße – Vogteistraße – gegenüber dem Friedhof
Verkehrslage	:	durchschnittliche Verkehrslage durch die Lage im Stadtgebiet von Fallingbostal (siehe Anlage – Infrastruktur)
Immissionen Störeinflüsse, Besonderheiten	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	durch die Lage im Mischgebiet für nichtstörendes Gewerbe durchschnittlich geeignet
Wohnlage	:	durch die Lage im Stadtgebiet als Wohnlage durchschnittlich geeignet
Öffentliche Einrichtungen	:	alle erforderlichen Einrichtungen sind in Walsrode vorhanden

- Infrastruktur** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Walsrode vorhanden
- Naherholung** : normal, im Umland.
- Parkplätze a. d. Grundstück** : Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Stellplätze
- Parkplätze, öffentlich** : Im öffentlichen Bereich stehen Stellplätze auf einem Parkstreifen zur Verfügung

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

- Grundstückslage** : Das Grundstück liegt mit seiner Westseite zur Straße.
- Grundstückszuschnitt** : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine ungleichmäßige Grundstückform (siehe Lageplan).
- Topografie** : Das Grundstück zeigt erhebliche topographische Unterschiede.
Bis hinter das Garagengebäude fällt das Grundstück um ca. 1,00 m.
Bis zur östlichen Grundstücksgrenze fällt das Grundstück dann nochmal um ca. 4,00 m ab und bildet eine Hanglage.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : Anliegerstraße, asphaltiert
- Straßenausbau** : asphaltiert mit beidseitigem Fuß- und Radweg sowie einseitigem Parkstreifen
- Versorgung** : Strom-, Wasser- und Telefonanschluss vorhanden
- Entsorgung Schmutzwasser** : Anschluss an öffentlichen Kanal
- Entsorgung Regenwasser** : Regenwasserversickerung auf dem Grundstück - wird unterstellt
- 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.

**Grenzverhältnisse
nachbarliche Gemeinsamkeiten** : Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit,
sind die Grenzverhältnisse geregelt.

Es bestehen augenscheinlich keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

Grundbuch : Es liegt ein Grundbuchauszug vom 28.06.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen :

Ifdnr. 3 – Pfändung eines Miteigentumsanteils

Eingetragen : 19.04.2003

Anmerkung :

Die Auswirkung der Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Ifdnr. 6 – Pfändung eines Miteigentumsanteils

Eingetragen : 16.09.2004

Anmerkung :

Die Auswirkung der Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Ifdnr. 8 – Pfändung eines Miteigentumsanteils

Eingetragen : 21.01.2008

Anmerkung :

Die Auswirkung der Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Ifdnr. 9 – Pfändung eines Miteigentumsanteils

Eingetragen : 28.09.2011

Anmerkung :

Die Auswirkung der Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Ifdnr. 11 – Pfändung eines Miteigentumsanteils

Eingetragen : 27.08.2015

Anmerkung :

Die Auswirkung der Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Ifdnr. 12 – Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Eintragung : 02.05.2023

Anmerkung :

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Anmerkung :

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstiges : -----

Bodenordnungsverfahren : Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten : Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht eine Baulasteintragungen auf den Grundstück :

Baulast-Blatt Nr. 93
Abstandsbaulast zu Gunsten des nördlichen Nachbargrundstücks – Flurstück 18/5 – Haus Nr. 49 – im Bereich vor der Garage - siehe Anlage

Anmerkung :
Die Baulastfläche hat eine Größe von rd. 12 m². Die wirtschaftliche Beeinträchtigung bei einem Bodenwertniveau von 69 €/m² und einer Lage im rückwärtigen Grenzbereich ergibt einen geringen Betrag in der Größenordnung üblicher Rundungsbeträge. Die Baulast wirkt sich daher nicht wertrelevant auf dem Grundstückswert aus.

Denkmalschutz : Es besteht kein Denkmalschutz an den Bewertungsobjekten.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Bebauungsplan : Laut Auskunft des Landkreis Heidekreis – Bauamt - liegt für das Grundstück ein Bebauungsplan vor.

Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1967

- MI – Mischgebiet
- II – geschossige Bauweise
- GRZ 0,30 / GFZ 0,50

Flächennutzungsplan : Mischgebiet

Innenbereichssatzung : Es liegen keine Innenbereichssatzungen vor.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung : Es liegen keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.

Verfügungs- und Veränderungssperren : Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.

Bauordnungsrecht : -----

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 abgabefrei.
- wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Es handelt sich um ein Wohn- und Betriebsobjekt, bestehend aus einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie einem Werkstattgebäude (Tischlerei) mit 2 Wohnungen im Dachgeschoss und einem Garagengebäude.

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** : - ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – Alter > 70 Jahre GND
- Erweiterung Ausbau Dachgeschoss ca. 1955
- Nutzung** : Zweifamilienhaus
- EG – 1 Wohnung – Leerstand seit ca. 11/2021
- DG – 1 Wohnung – Leerstand seit ca. 1990
- Modernisierung** : -----
(in der letzten 15 Jahren)
- Konstruktionsart** : - Massivbauweise
- Wärme- / Schallschutz** : - Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend gering

Energetische Informationen	:	- Ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht	:	- Mauerwerk mit Putzfassade - Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung
Fenster	:	- Holzfenster überwiegend mit Einfachglas
Dachform	:	- Satteldach, Schleppgaube
Dachkonstruktion	:	- Holzkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung, Zinkrinnen
Geschossdecken	:	- Holzbalkendecke
Türen - Außen	:	- Holz-Haustüren mit Einfachglas
Türen – Innen	:	- Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	:	- Teppich, Bodenfliesen
Wandbeläge	:	- einfache Malerarbeiten – Rauhfaser, Mustertapeten, Anstrich
Deckenbeläge	:	- Rohrputz mit Anstrich bzw. Rauhfaser
Heizung	:	- Gas-Thermen je Wohnung - Rippen und Plattenheizkörper - Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer - Kaminofen im EG
Sanitär	:	- der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung
Elektroinstallationen	:	- der Nutzung und dem Baujahr/Umbaujahr entsprechende einfache Ausstattung
Treppen	:	- Holz-Geschosstreppen
Keller	:	-----
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : Die gesamte bauliche Anlagen ist stark überaltert und beschädigt. In dem aktuellen Zustand des Gebäudes ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ! Die Sanierungskosten liegen in der Größenordnung von Neubaukosten.
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als einfach einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als - nicht ausreichend - einzustufen.

3.2 Baubeschreibung – Wohn- und Werkstattgebäude

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – Alter > 70 Jahre GND - Erweiterung Ausbau Dachgeschoss und Treppenhaus ca. 1972
Nutzung	:	Wohn- und Werkstattgebäude - KG - Leerstand – keine Nutzung möglich - EG – Werkstatt – Eigennutzung – keine wirtschaftliche Nutzung möglich - DG – 2 Wohnungen – Leerstand seit 20–25 Jahren, keine Nutzung möglich
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	-----
Konstruktionsart	:	- Massivbauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend gering
Energetische Informationen	:	- Ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht	:	- Mauerwerk mit Putzfassade - Dachgauben mit Faserzementplattenverkleidung
Fenster	:	- Holz- und Kunststofffenster überwiegend mit Einfachglas
Dachform	:	- Satteldach, Schleppgaube
Dachkonstruktion	:	- Holzkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung, Zinkrinnen
Geschossdecken	:	- Beton- und Holzbalkendecke
Türen - Außen	:	- Holz-Haustüren mit Einfachglas
Türen – Innen	:	- Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	:	- Stragulaboden, Teppich, Bodenfliesen
Wandbeläge	:	- einfache Malerarbeiten – Rauhfaser, Mustertapeten, Anstrich
Deckenbeläge	:	- Rohrputz mit Anstrich bzw. Rauhfaser
Heizung	:	- Heizungstechnik ausgefallen - Beheizung der Werkstatt über einen Holzofen
Sanitär	:	- der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung
Elektroinstallationen	:	- der Nutzung und dem Baujahr/Umbaujahr entsprechende einfache Ausstattung
Treppen	:	- Holz-Geschosstreppen
Keller	:	- massiv

- Mängel u. Schäden** : Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :
- Die gesamte bauliche Anlage ist stark überaltert und beschädigt.
Das gesamte Gebäude zeigt in allen Geschossen sehr starke Rissbildung.
Das Gebäude rutscht praktisch in Nord-Ostrichtung ab.
- In dem aktuellen Zustand des Gebäudes ist eine marktübliche, wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich !
- Die Sanierungskosten liegen in der Größenordnung von Neubaukosten bzw. übersteigen diese.
- Bauliche Ausführung** : Die bauliche Ausführung ist als einfach einzustufen.
- Instandhaltung** : Die Instandhaltung ist als - nicht ausreichend - einzustufen.

3.3 Baubeschreibung – Doppelgarage

- Baujahr** : ursprüngliches Baujahr ca. 1972
- Nutzung** : Doppelgarage – ohne Nutzung
- Modernisierung** : -----
(in der letzten 15 Jahren)
- Rohbau** : - Massivbauweise
- Ausbau** : - Stahl-Schwingtore
- Haustechnik** : - keine haustechnischen Installationen
- Mängel u. Schäden** : Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :
- Die gesamte bauliche Anlage ist stark überaltert und beschädigt.
- In dem aktuellen Zustand des Gebäudes ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich !
- Bauliche Ausführung** : Die bauliche Ausführung ist als einfach einzustufen.
- Instandhaltung** : Die Instandhaltung ist als - nicht ausreichend - einzustufen.

3.4 Außenanlagen

Befestigungen	:	Unterschiedliche Befestigungen der Hoffläche
Einfriedung	:	- Mauerwerkspfeiler mit Staketen
Gartenanlagen	:	- keine angelegte Gartenanlage – insgesamt verwildert
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : Die Außenanlagen sind insgesamt abgängig !
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als einfach einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als - nicht ausreichend - einzustufen.
Sonstige Besonderheiten	:	- - - - -

4 Ermittlung von Flächen

Die Ermittlung der Flächen wurde von mir anhand der vorhandenen Bauzeichnungen und Lagepläne durchgeführt.

Bebaute Fläche

Bebaute Fläche

01	Wohnhaus	=	112,00	m2
02	Wohn- und Werkstattgeb.	=	187,34	m2
03	Doppelgarage	=	44,85	m2
Bebaute Fläche			=	344,19 m2
Grundstücksfläche			=	1.532,00 m2
Bebaute Fläche			344,19	m2
		/	1.532,00	m2
G R Z, vorhanden		=		0,22

Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen der Bauakte des Landkreises Heidekreis sowie den aktuellen Lageplänen durchgeführt. 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 daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

01 Wohnhaus

EG	14,000	x	8,000	=	112,00	m2
DG	14,000	x	8,000	=	112,00	m2
Zwischensumme				=	224,00	m2

Brutto-Grundfläche 01 Wohnhaus = 224,00 m2

02 Wohn- und Werkstattgeb.

KG	17,300	x	8,000	=	138,40	m2
	8,660	x	3,250	=	28,15	m2
	4,600	x	2,160	=	9,94	m2
EG	17,300	x	8,000	=	138,40	m2
	8,660	x	3,250	=	28,15	m2
	4,600	x	2,160	=	9,94	m2
DG	17,300	x	8,000	=	138,40	m2
	4,600	x	2,160	=	9,94	m2
Zwischensumme				=	501,30	m2

Brutto-Grundfläche 02 Wohn- und Werkstattgeb. = 501,00 m2

03 Doppelgarage

EG	=	44,85	m2
Zwischensumme	=	44,85	m2
Brutto-Grundfläche	03 Doppelgarage	=	45,00 m2
Besondere Bauteile/Abweichungen			
keine			

Wohn / Nutzflächen

Die Ableitung der Wohn- und Nutzflächen beruht auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen der Bauakte des Landkreises Heidekreis. Des Weiteren wurden die Wohnflächen im Dachgeschoss teilw. vor Ort aufgemessen. Die Nutzflächen der Nebengebäuden werden auf der Grundlage von Nutzflächenfaktoren durchgeführt, da nicht für alle Gebäude Grundrisszeichnungen vorliegen. Die Berechnungen weichen demzufolge von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Pos. 01	Wohnhaus		Wohnfläche
Wohnung	EG	ca.	97,00 m2
Wohnung	DG	ca.	60,00 m2
Zwischensumme		=	157,00 m2
Wohnfläche gesamt rd.	Wohnhaus	=	157,00 m2

Pos. 02	Wohn- und Werkstattgeb.		Wohnfläche
Wohnung	DG 1	ca.	59,00 m2
Wohnung	DG 2	ca.	53,00 m2
Zwischensumme		=	112,00 m2
Wohnfläche gesamt rd.	Wohn- und Werkstattgeb.	=	112,00 m2

Pos. 02	Wohn- und Werkstattgeb.		Nutzfläche
Werkstatt		ca.	139,00 m2
Zwischensumme		=	139,00 m2
Nutzfläche	Werkstatt	=	139,00 m2

Pos. 03	Doppelgarage		Nutzfläche
Garage		ca.	39,00 m2
Zwischensumme		=	39,00 m2
Nutzfläche	Garage	=	39,00 m2

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 – ImmoWertV21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). 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 ImmoWertV21 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 Wohn- und Betriebsgrundstück. Das Objekt besteht aus 4 Wohnungen und 1 Werkstatt

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 grundsätzliche der nachhaltigen Nutzung.
(eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer vorausgesetzt)

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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. 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.

Im Ertragswert 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.

Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke

Stichtag	=	01.01.2023
Bodenrichtwert	=	69,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche ca.	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.532 m ²

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

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert		69,00 €/m ²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x	1,02
Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.		
2. Anpassung auf Grundstücksgröße	x	0,94
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist eine gesonderter Anpassung erforderlich.		
Zwischensumme	=	66,16 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=	66,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	=	1.532,00	
Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	1.532,00	66,00	101.112,00 €
Zwischensumme	1.532,00		101.112,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			101.000,00 €

6.4 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall haben die baulichen Anlagen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

Somit führt eine Bewertung im Ertragswertverfahren zu einem „vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen von 0 Euro und dem bereits ermittelten Bodenwert.

Es handelt sich somit um ein Liquidationsobjekt, da die Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Die mögliche Liquidation wird nachfolgend unter Punkt 6.5.5 Freilegungskosten untersucht.

Zusammenstellung des vorläufigen „marktangepassten“ Ertragswertes

+	Vorläufiger Ertragswert	Entspricht dem Bodenwert	101.000,00 €
=	"marktangepasster" vorläufiger Sachwert		101.000,00 €

Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein vorläufiger Ertragswert von gerundet 101.000,00 €

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

6.5 Allgemeine u. besondere objektspezif. Grundstücksmerk. (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).

6.5.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

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

6.5.2 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.

In vorliegenden Bewertung sind die baulichen Anlagen bereits komplett abgeschrieben, somit sind an dieser Stelle keine Reparaturen von Baumängeln und Bauschäden zu berücksichtigen !

6.5.3 Wirtschaftliche Überalterung

An den gesamten baulichen Anlagen liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Diese wird jedoch unter dem Punkt 6.5.5 Freilegungskosten berücksichtigt.

6.5.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.5.5 Freilegungskosten

Es handelt sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Liquidationsobjekt. Die baulichen Anlagen sind nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

Allgemeine Erläuterungen zum Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren ist anzuwenden, wenn die Bebauung eines Grundstückes wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Der Grund der nicht wirtschaftlichen Nutzung ergibt sich hier aus Schäden am Gebäude, weitgehend unterlassene Instandhaltung sowie Überalterung von Bauwerkskonstruktion (Gebäudehülle, Gebäudeausbau, Gebäudetechnik).

Ist die Bebauung eines Grundstückes wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, so ist der Wert des Grundstückes unter Berücksichtigung der Freilegungsmöglichkeiten (Abbruch der Bebauung) zu ermitteln. Dabei sind insbesondere die Freilegungsmöglichkeiten zu betrachten, welche in drei Fallkonstellationen zu unterscheiden sind.

Fall 1 - Die Bebauung kann umgehend (jederzeit) abgebrochen werden

Hier sind dem Bodenwert des unbebauten Grundstückes die Abbruchkosten der auf dem Grundstück stehenden Gebäude gegenüberzustellen.

Fall 2 - Die Bebauung kann erst nach einem Zeitablauf abgebrochen werden

Hier sind dem Bodenwert des unbebauten Grundstückes, die Abbruchkosten und die Verzinsungskosten infolge des Zeitablaufes sowie etwaige gegenzurechnende Erträge in diesem Zeitablauf gegenüberzustellen.

Fall 3 - Die Bebauung kann längerfristig oder gar nicht abgebrochen werden

Hier ist der Bodenwert entsprechend der Marktverhältnisse zu mindern.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Bewertungsfall Nr. 1 – eine sofortige Freilegung ist möglich.

Die Wohnungen können bereits über einen längeren Zeitraum nicht mehr genutzt werden. Die Werkstatt entspricht nicht mehr den arbeitsschutztechnischen Bestimmungen sowie einem marktüblichen Zustand und Zuschnitt. Die aktuelle Nutzung einschl. der Garage erfolgt lediglich als Eigennutzung eines Eigentümers ohne Mietvertrag. Eine freie, marktübliche Vermietung ist wirtschaftlich nicht mehr möglich.

Die marktüblichen Freilegungskosten variieren stark. Ich schätze die durchschnittlichen Kosten auf rd. 60.000,00 €.

Nach Angaben des Gutachterausschusses ergibt sich aus Marktbeobachtungen aus 2022 und früher, das in vergleichbaren Lagen, bei wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Objekten, auf dem Markt die Freilegungskosten nicht berücksichtigt werden. Die Kaufpreise liegen nach diesen GAA-Untersuchungen im Bereich des Bodenwertes, teilweise bei einer möglichen mehrgeschossigen Bebauung auch darüber. Dies spiegelt die Nachfrage nach Bauland, insbesondere auch nach Baulücken im Innenbereichen, wieder. Auch die wenigen aus dem südlichen Heidekreis vorliegenden Vergleichspreise für Grundstücke mit ähnlicher Bebauung liegen im Bereich der Bodenwerte.

Durch die Veränderungen auf dem Immobilienmarkt der letzten zwei Jahre (z. B. Corona, Ukrainekrieg, Wirtschaft) und speziell dem Anstieg der Baufinanzierung ist der Wohnungsmarkt stark zurückgegangen. Dieses hat auch Auswirkungen auf Grundstücke, welche mit zusätzlichen Kosten freizulegen sind. Ein wirtschaftliche handelnder Marktteilnehmer wird mindestens einen Teil der Freilegungskosten in den Kaufpreis einhandeln. Ich schätze diesen **Abschlag** auf rd. 50 % der Freilegungskosten und somit auf **rd. – 30.000,00 €**.

6.5.6 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 Heidekreis, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.5.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Mögliche Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden verfahrensbedingt im Anschluss an die Wertermittlung des „unbelasteten“ Verkehrswertes untersucht.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine weiteren wertrelevanten Rechte und Lasten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000,00 €
--	---------------------

7 Verkehrswert - unbelastet

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.

Das Bewertungsobjekt ist mit Wohn- und Betriebsgebäuden bebaut. Das Grundstück liegt im Stadtgebiet von Bad Fallingbostal. Die baulichen Anlagen sind insgesamt in einem desolaten Zustand. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht gegeben.

Der Verkehrswert ergibt sich aus den vorangegangenen Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjekts. In der Regel sind bei derartigen Objekten die renditeorientierten Erträge als marktbildende Faktoren anzusehen (eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer vorausgesetzt).

Durch die fehlende Restnutzungsdauer handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Liquidationsobjekt. Der Wert ergibt sich aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten oder entsprechender marktüblicher Faktoren.

Die Bodenwertermittlung schließt mit einem Bodenwert in Höhe von 101.000,00 €. Der marktübliche Abschlag für die erforderlichen Freilegungskosten wurden mit rd. – 30.000,00 € ermittelt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 20. September 2023**, schätze ich den Verkehrswert auf rd.

70.000,00 €
(in Worten : siebzigtausend EURO)

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

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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.

Urhaberschutz, 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 10.10.2023



8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Es liegen keine Mietverhältnisse vor. Die Wohnungen stehe leer.
Die Werkstatt wird durch den Eigentümer zu 2. selbst genutzt.

Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümer.

b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

*Die Werkstatt wird als Tischlerei genutzt.
Bei dem Inhaber der Tischlerei handelt es sich um den Eigentümer zu 2.*

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

Bei der Tischler-Werkstatteinrichtung handelt es sich nach örtlichen Angaben um das Eigentum des Eigentümer zu 2.

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Nach den vorliegenden Unterlagen der Bauakte des Landkreis Heidekreis, bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Stellen Sie bitte auch den Inhalt des Baulastenverzeichnisses fest.

Nach Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht eine Baulasteintragung auf dem Grundstück.

Baulast-Blatt Nr. 93

Abstandsbaulast zu Gunsten des nördlichen Nachbargrundstücks – Flurstück 18/5 – Haus Nr. 49 – im Bereich vor der Garage - siehe Anlage

Anmerkung :

Die Baulastfläche hat eine Größe von rd. 12 m². Die wirtschaftliche Beeinträchtigung bei einem Bodenniveauniveau von 69 €/m² und einer Lage im rückwärtigen Grenzbereich ergibt einen geringen Betrag in der Größenordnung üblicher Rundungsbeträge. Die Baulast wirkt sich daher nicht wertrelevant auf den Grundstückswert aus.

9 Wertermittlungsergebnisse

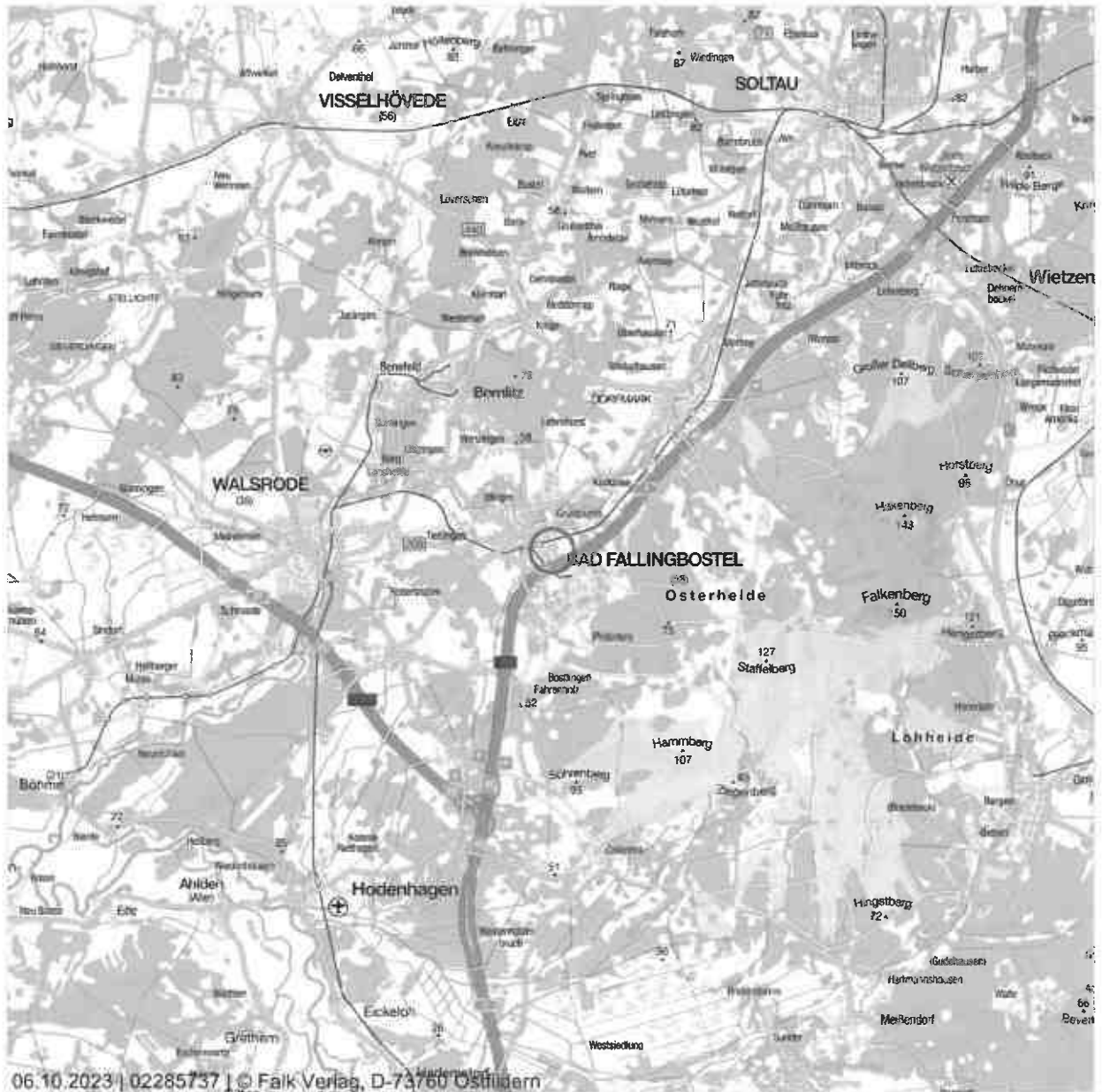
Objekt	29683 Bad Fallingbostal, Vogteistraße 51		
Nutzung	Betriebs- und Wohnobjekt		
Wertermittlungsstichtag			20.09.2023
Ortstermin			20.09.2023
Abschluss der Recherchen			20.09.2023
Bauliche Nutzbarkeit			Mischgebiet
Erschließungszustand			beitragsfrei
Zustand und Entwicklung			baureifes Land
Grundstücksfläche in m2	Gesamt in m2		1.532,00
Bodenwert (relativ) in €/m2	durchschnittlich		66,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	101.000,00 €
BoG's	anteilige Freilegungskosten		-31.000,00 €
Verkehrswert - unbelastet - Gesamt			70.000,00 €

10 Anlagen

- Anlage 1 Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild
- Anlage 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3 Auszug aus Liegenschaftskarte u. Kataster
- Anlage 4 Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6 Auszug aus Bauzeichnungen und Skizze
- Anlage 7 Fotodokumentation

Übersichtskarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostal, Vogteistr. 51



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



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

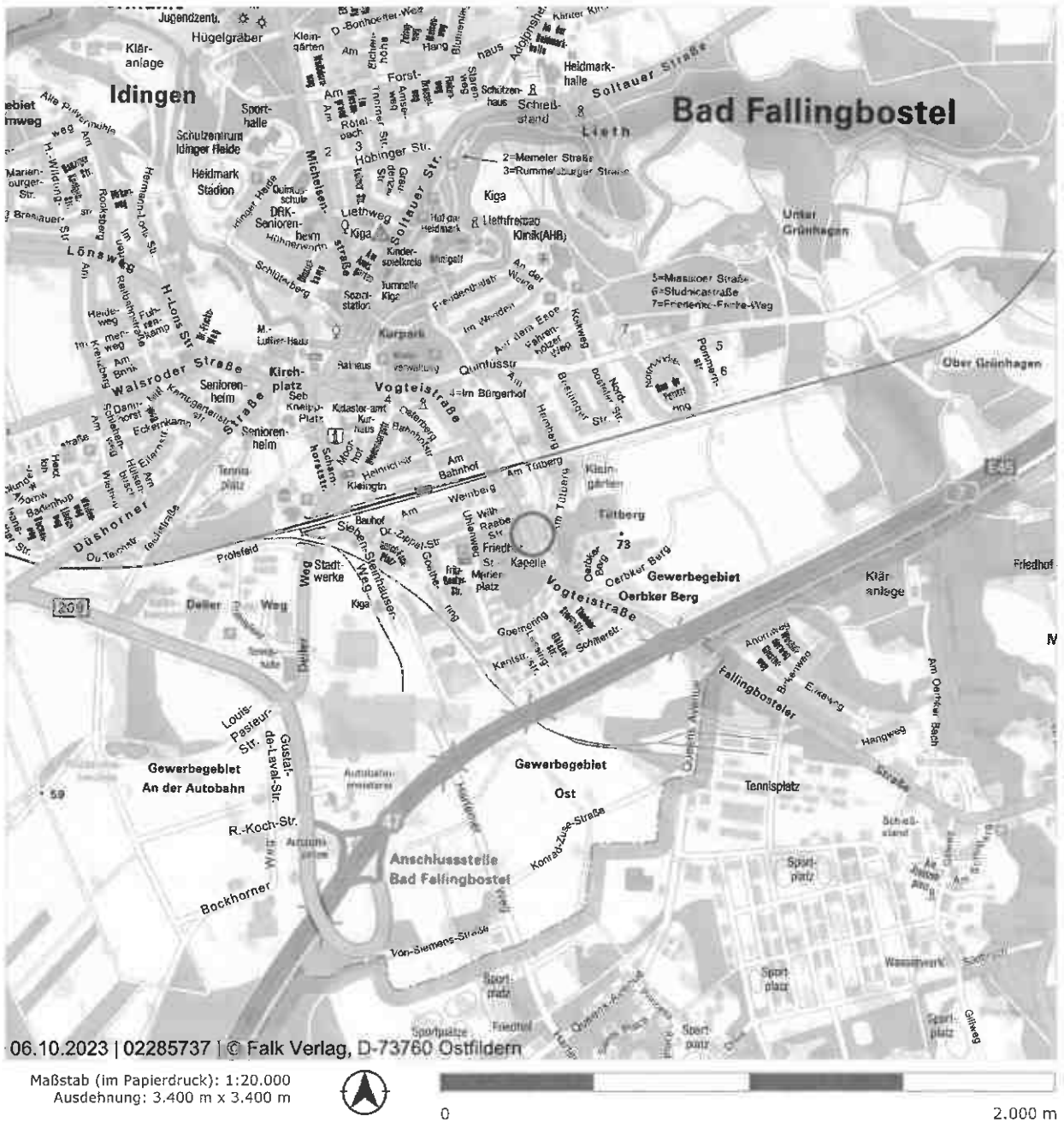
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostal, Vogteistr. 51



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

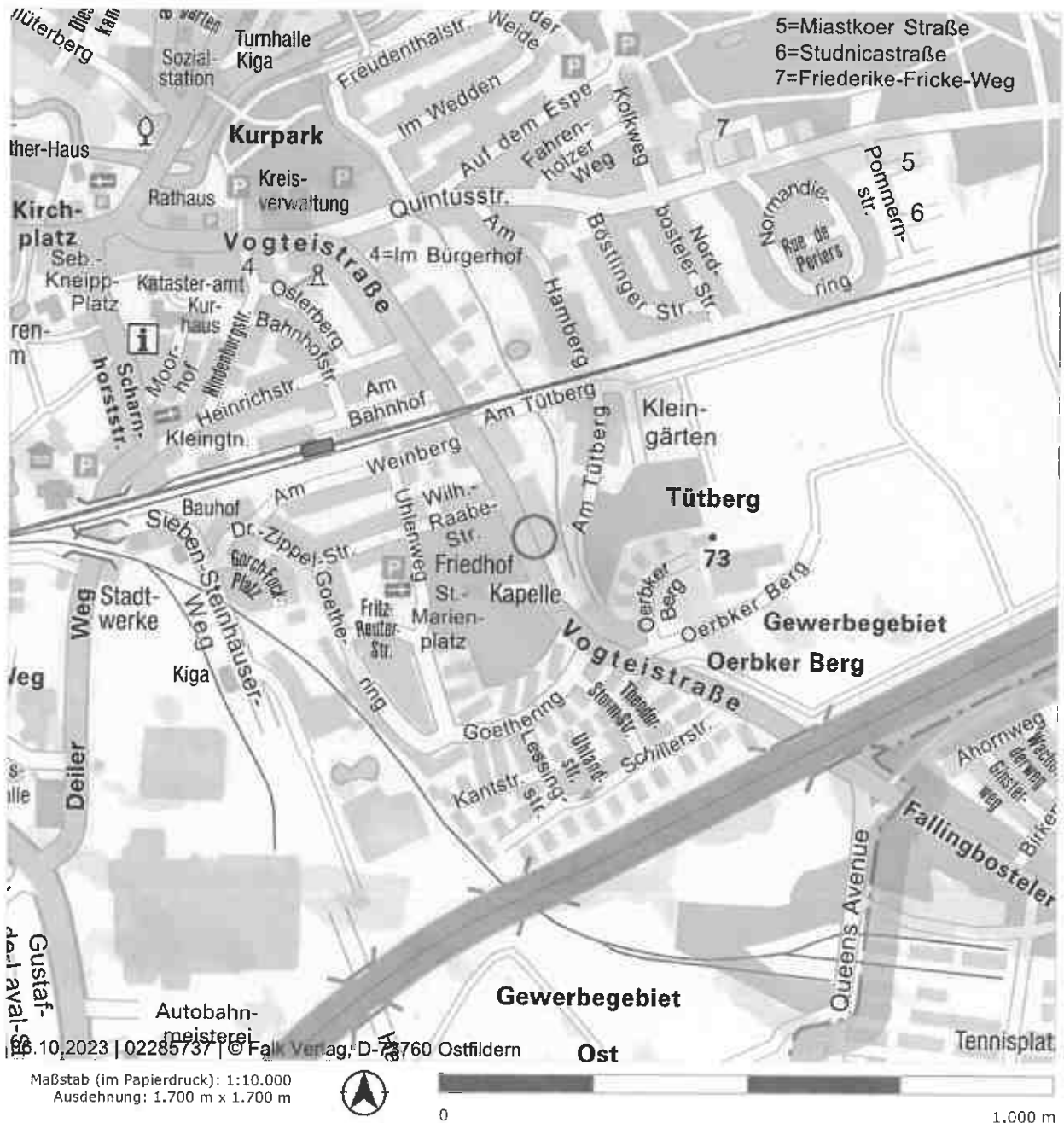
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2023

Regionalkarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostel, Vogteistr. 51



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: 2023

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29683 Bad Fallingbostel, Vogteistr. 51



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Wohnimmobilien Mikrolage

29683 Bad Fallingbostal, Vogteistr. 51



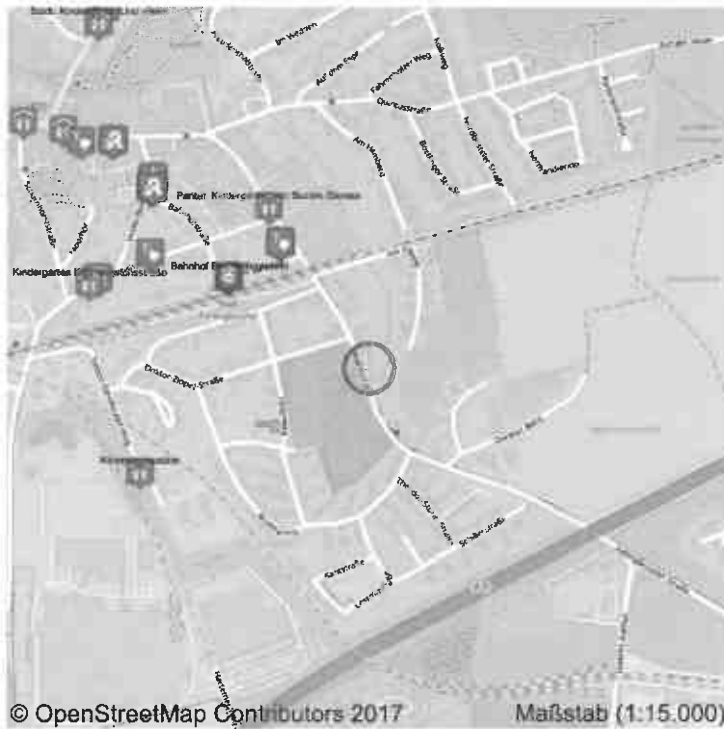
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Fallingbostal (1,1 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD FALLINGBOSTEL (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (36,1 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (44,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bad Fallingbostal Goethering (0,2 km)

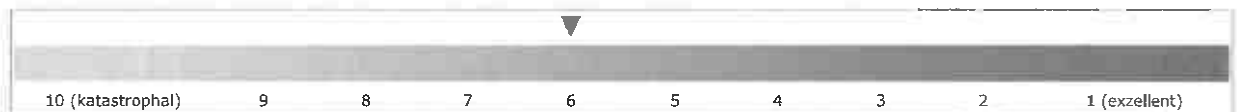
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,6 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,6 km)
EKZ	(20,1 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(5,7 km)
Realschule	(7,1 km)
Hauptschule	(16,3 km)
Gesamtschule	(21,3 km)
Gymnasium	(7,6 km)
Hochschule	(26,8 km)
DB_Bahnhof	(0,3 km)
Flughafen	(44,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(36,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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



Wohnimmobilien Makrolage

29683 Bad Fallingbostel, Vogteistr. 51

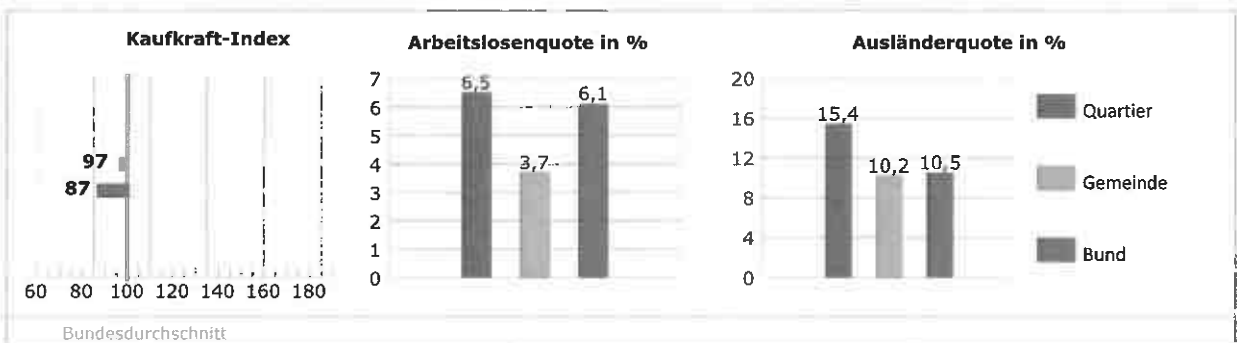
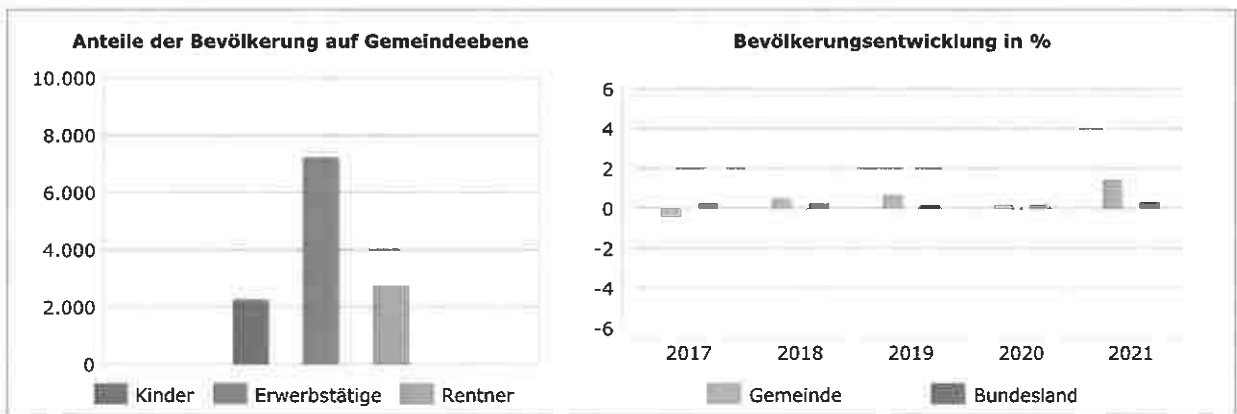


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (53,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Fallingbostel, Stadt (5,5 km)

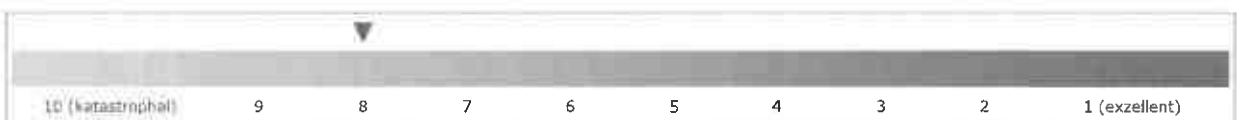
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	12.174	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.955
Haushalte (Gemeinde)	5.714	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.490



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

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



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.07.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Vogteistraße 51, 29683 Bad Fallingbostel - Fallingbostel
Gemarkung: 2336 (Fallingbostel), Flur: 8, Flurstück: 18/24

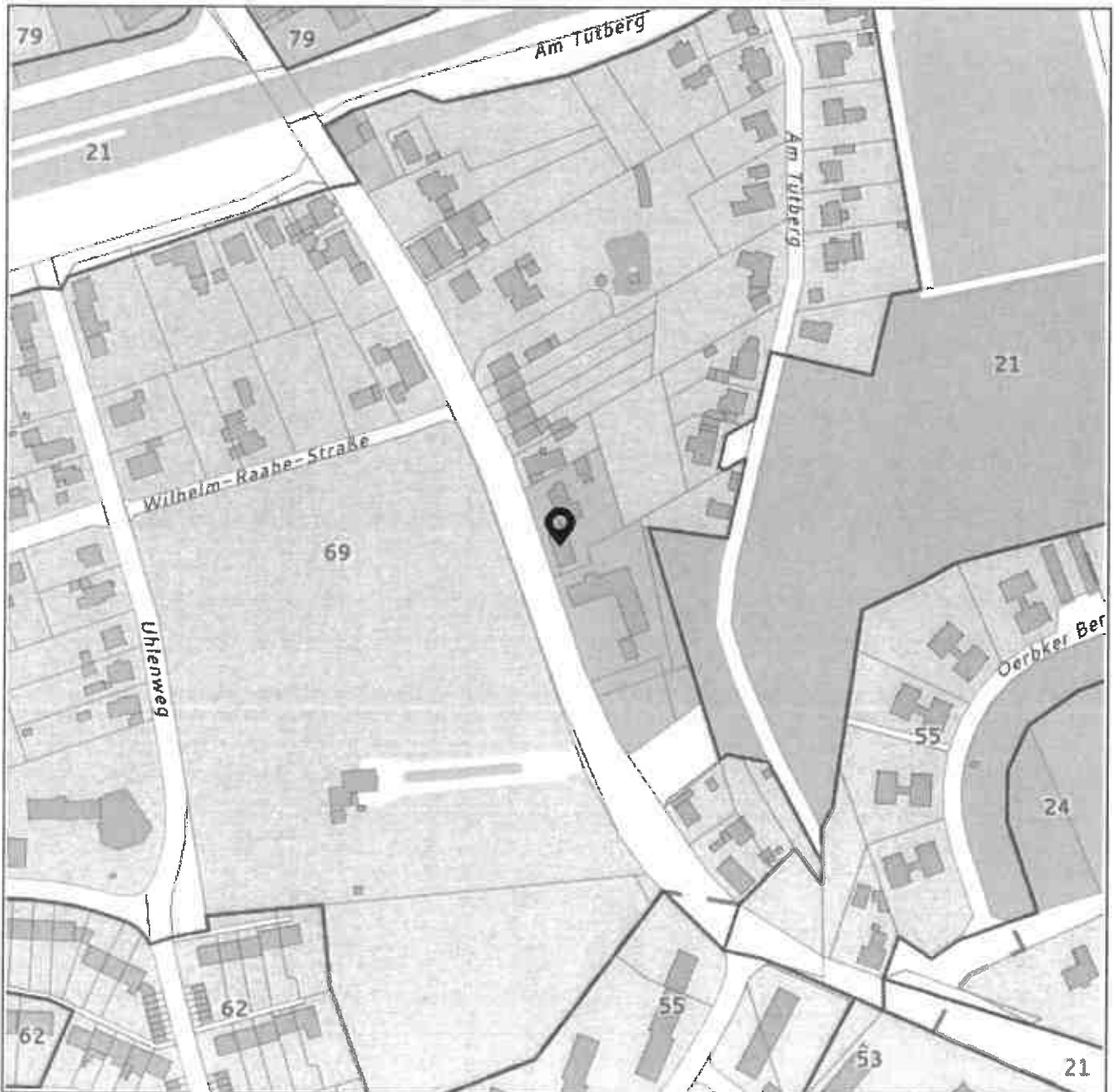


Abbildung nicht maßstabstreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08805030

Bodenrichtwert: 69 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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=52.86143&lng=9.70472&zoom=16.24&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.86143&lng=9.70472&zoom=16.24&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Fallingbostal, Stadt
Gemarkung: Fallingbostal
Flur: 8 Flurstück: 18/24

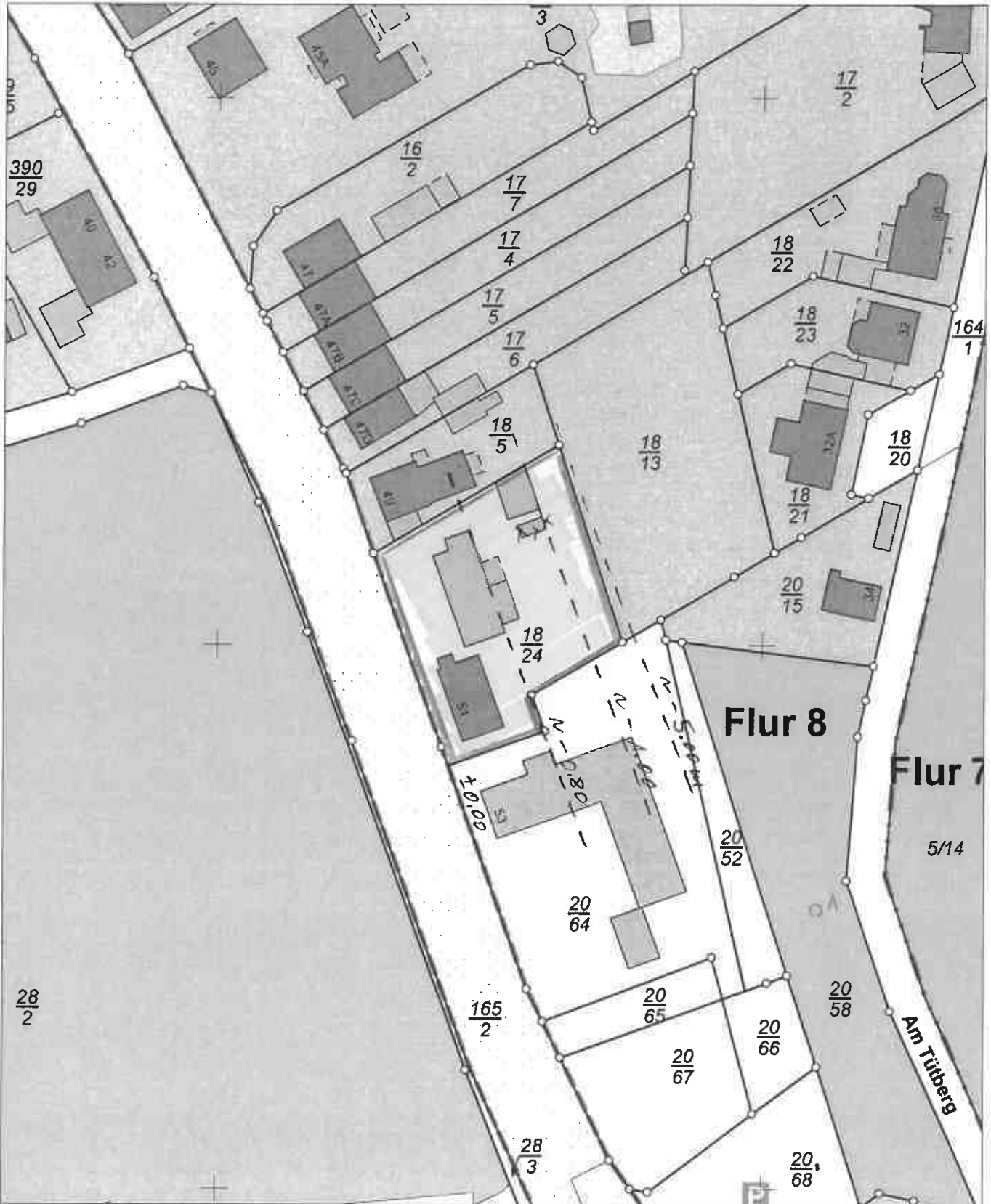
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 24.08.2023
Aktualität der Daten 19.08.2023

N = 5857217

E = 32547361



E = 32547361

N = 5856997

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostal -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostal

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A-624-2023

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 abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 18/24, Flur 8, Gemarkung Fallingbostel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Fallingbostel, Stadt
Landkreis Heidekreis

Lage: Vogteistraße 51

Fläche: 1 532 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 532 m² Industrie und Gewerbe

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Böhme

Baufast
Ausführende Stelle: Landkreis Heidekreis
Nummer 00093

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 3814
Laufende Nummer 0005

Eigentümer: 4.2 Roy, Joachim
Am Schloßgarten 4
48149 Münster
DEUTSCHLAND

4.3

Ritzer, Lars
Kulmer Str. 4
29683 Bad Fallingbostel
DEUTSCHLAND

Zu 4.1, 4.2 - in Erbengemeinschaft -

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A-624-2023

547400

547440

547480

547520

5857200

5857160

5857120

5857080

5857040

5857000

5857200

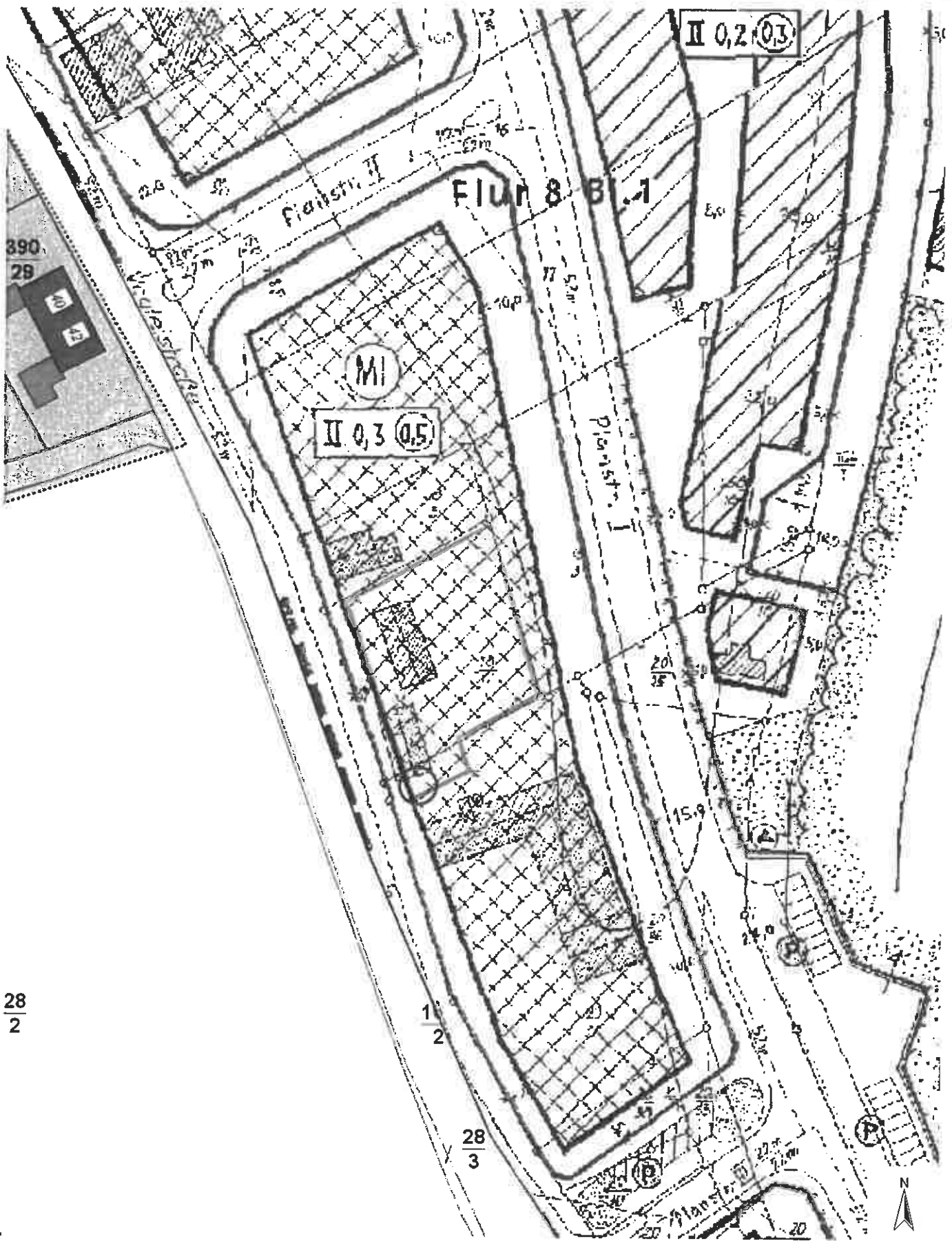
5857160

5857120

5857080

5857040

5857000



28
2

1
2

28
3

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

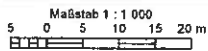
547400

547440

547480

547520


 Karte erstellt am: 10.07.2023



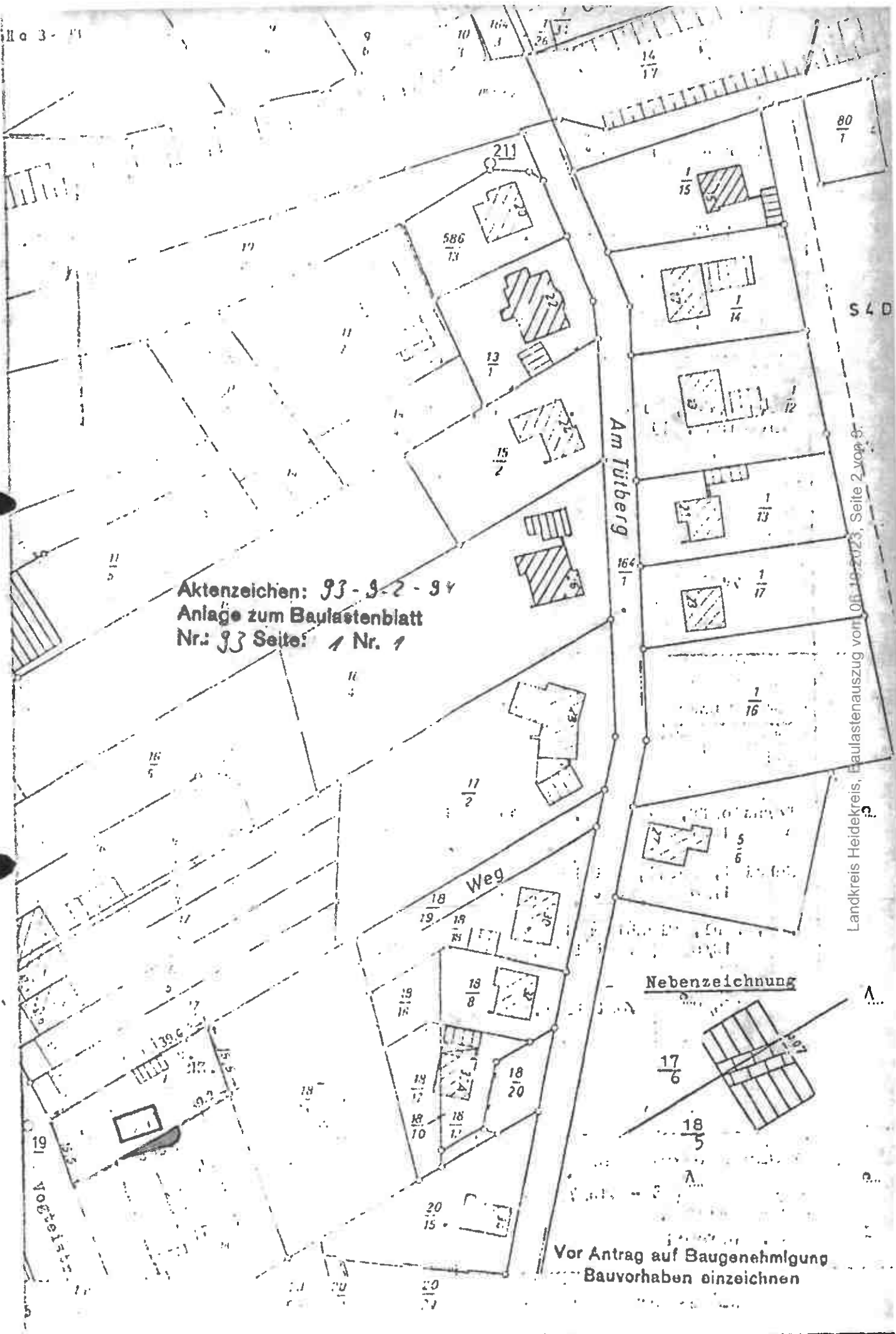
Der Ersteller übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten. Eine Vervielfältigung dieses Ausdrucks ist nur mit Erlaubnis des Erstellers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z.B. Fotokopie, Mikroverfilmung.

Bauaufsichtsbehörde: Landkreis Soltau
60-601/22-93 - 9 - 2 - 94

Jetzt: LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

Baulastenverzeichnis von **Fallingbostel**

Gemeindeteil: Fallingbostel		Baulastenblatt Nr.: 93	Seite: 1
Grundstück: Fallingbostel, Vogteistraße 51			
Gemarkung: Fallingbostel		Flur: 8	Flurstück: 1816 18124
lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung <p>Der jeweilige Eigentümer des obigen Flurstückes 18/6 gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche, die in anliegenden Lageplan gelb schraffiert ist, dem Nachbargrundstück Vogteistraße 49 (Flurstück 18/5 Flur 8 Gemarkung Fallingbostel) bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.</p>	Bemerkungen <p>eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12. September 1979. Soltau, den 18. Sept. 1979</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Die Flurstückszuweisung hat sich aufgrund einer Vermessung/Zusammenlegung geändert. Soltau, 28.08.06 <i>[Handwritten Signature]</i></p>	

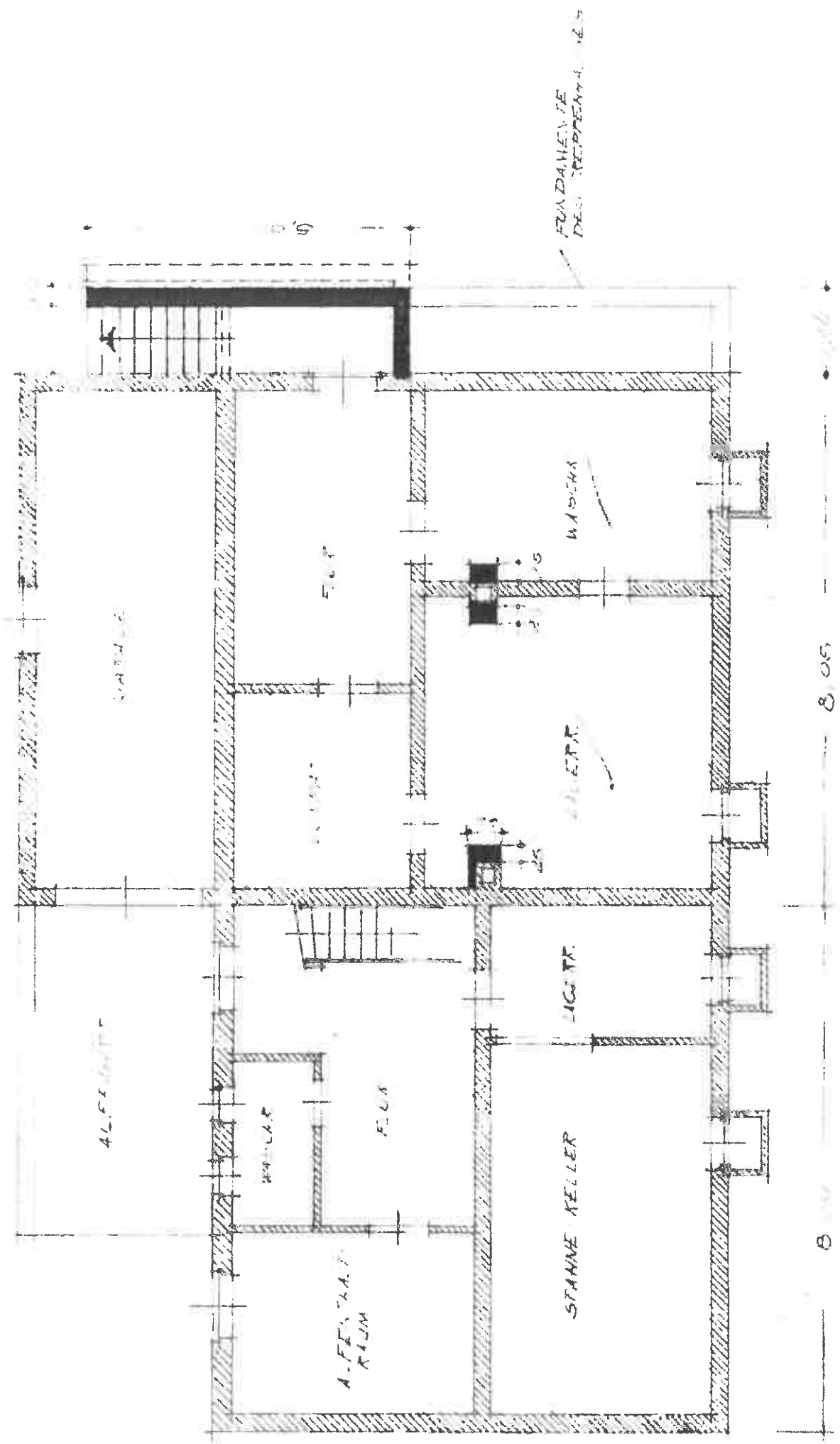


Aktenzeichen: 93-3-2-94
 Anlage zum Baulastenblatt
 Nr.: 93 Seite: 1 Nr. 1

Landkreis Heidekreis, Baulastenauszug vom 05.10.2023, Seite 2 von 9

Nebenzeichnung

Vor Antrag auf Baugenehmigung
 Bauvorhaben einzeichnen



FUNDAMENTE
DES TREPPENHAUSE

0,45

0,45

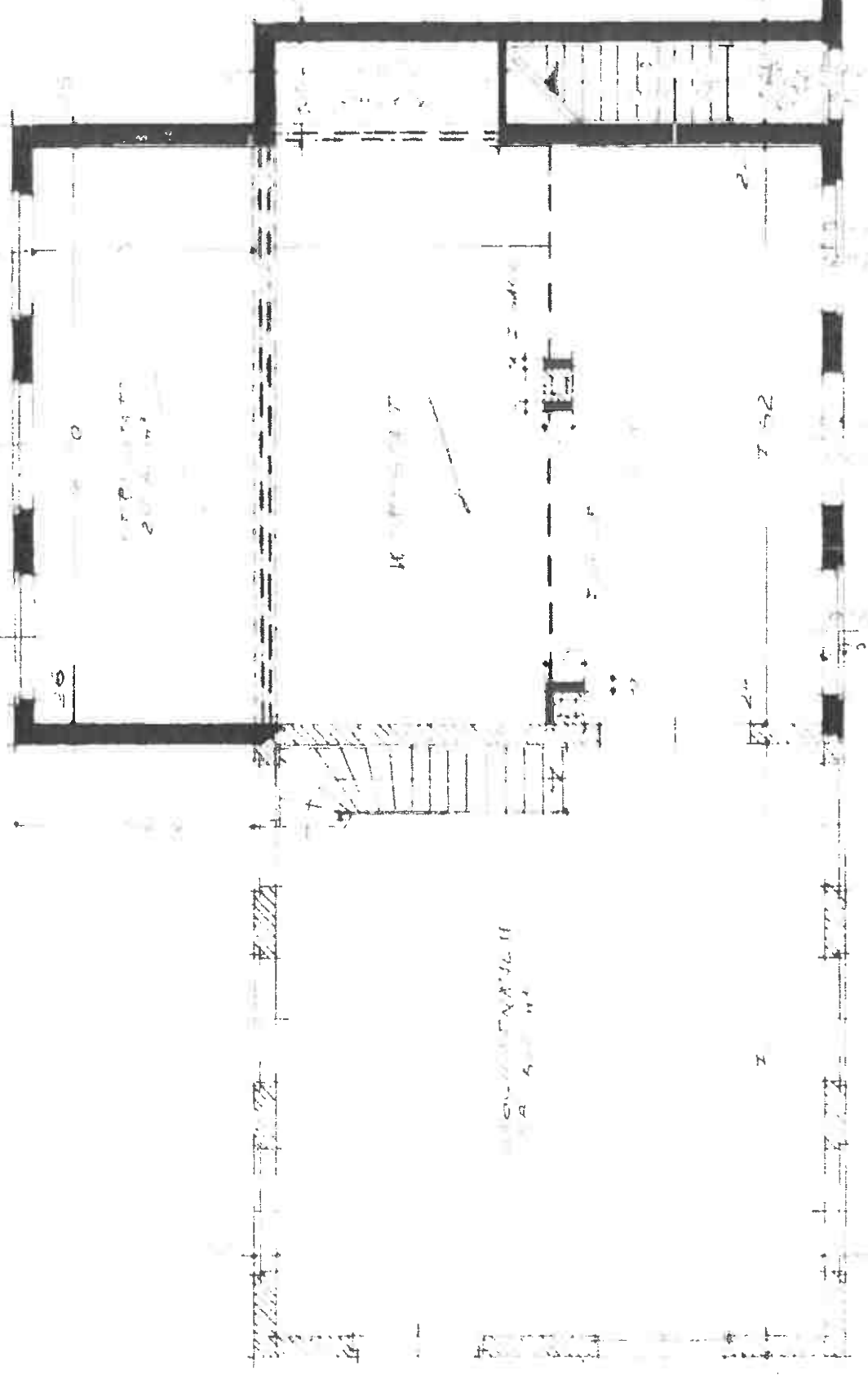
8,05

8,05

TR. 2. 1. 2. 4. 1. 2. 3.

7 30

2 10 2 10 2 10 2 10 2 10



2 10

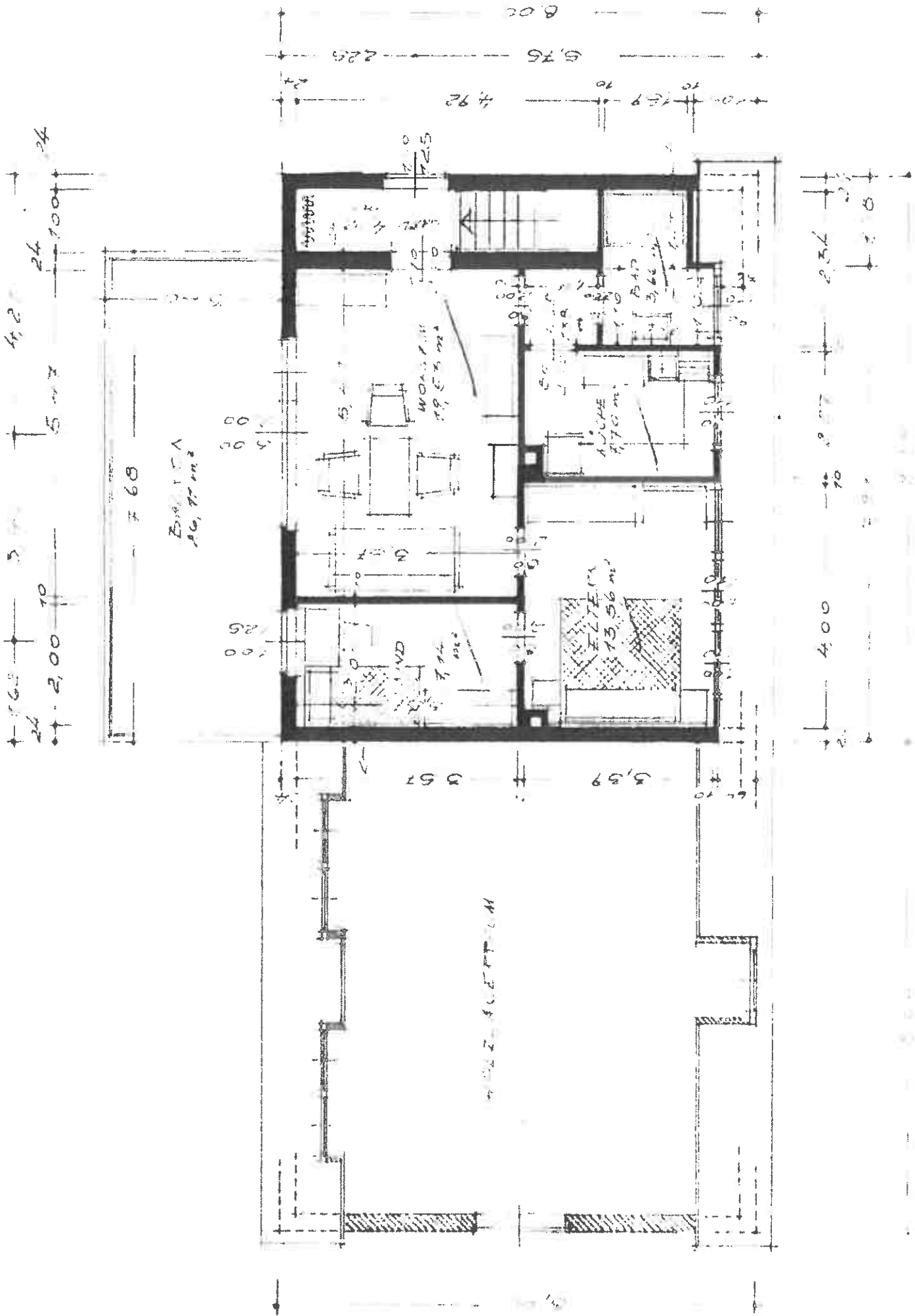
2 10

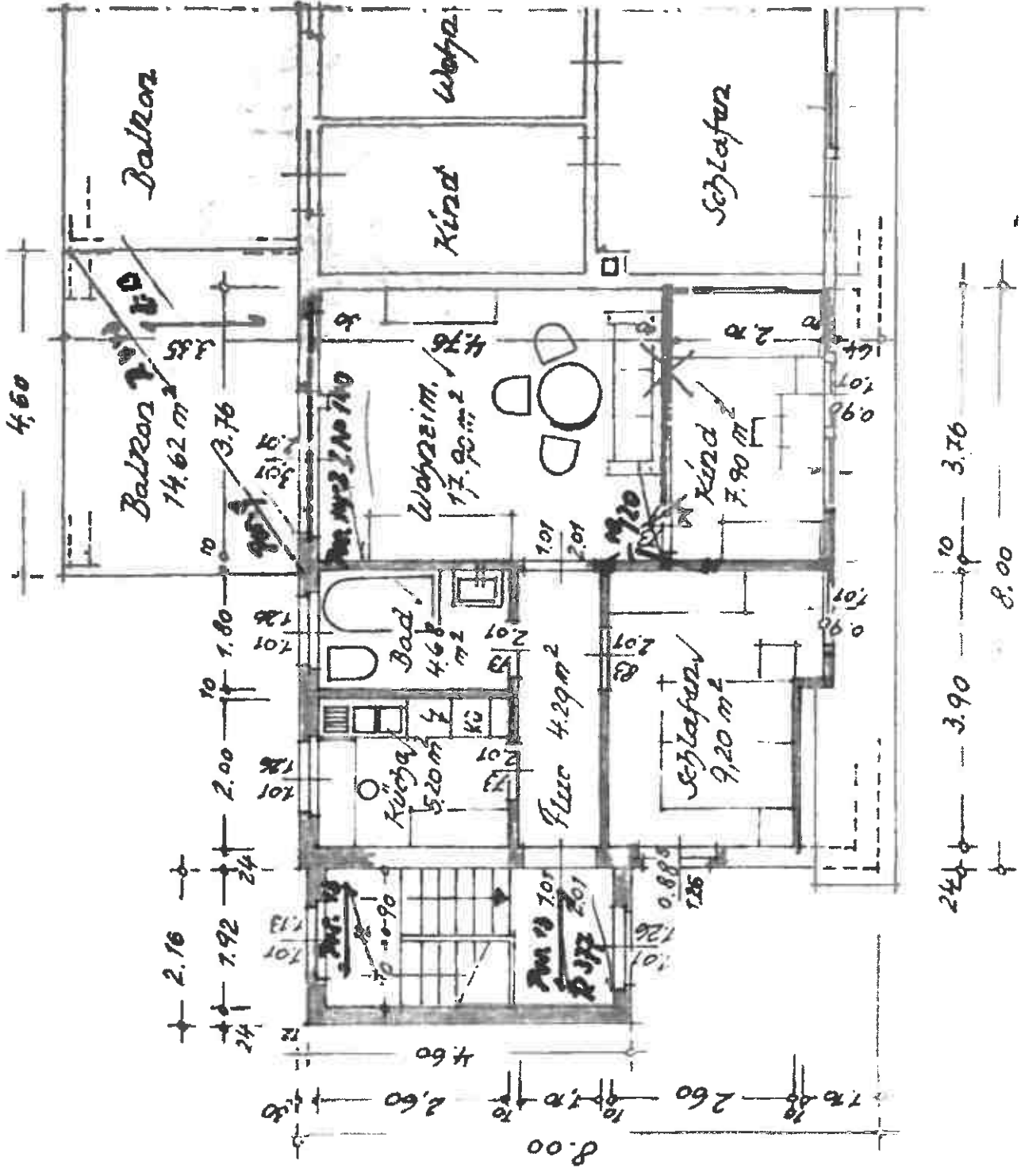
2 10

2 10

2 10 2 10 2 10 2 10 2 10

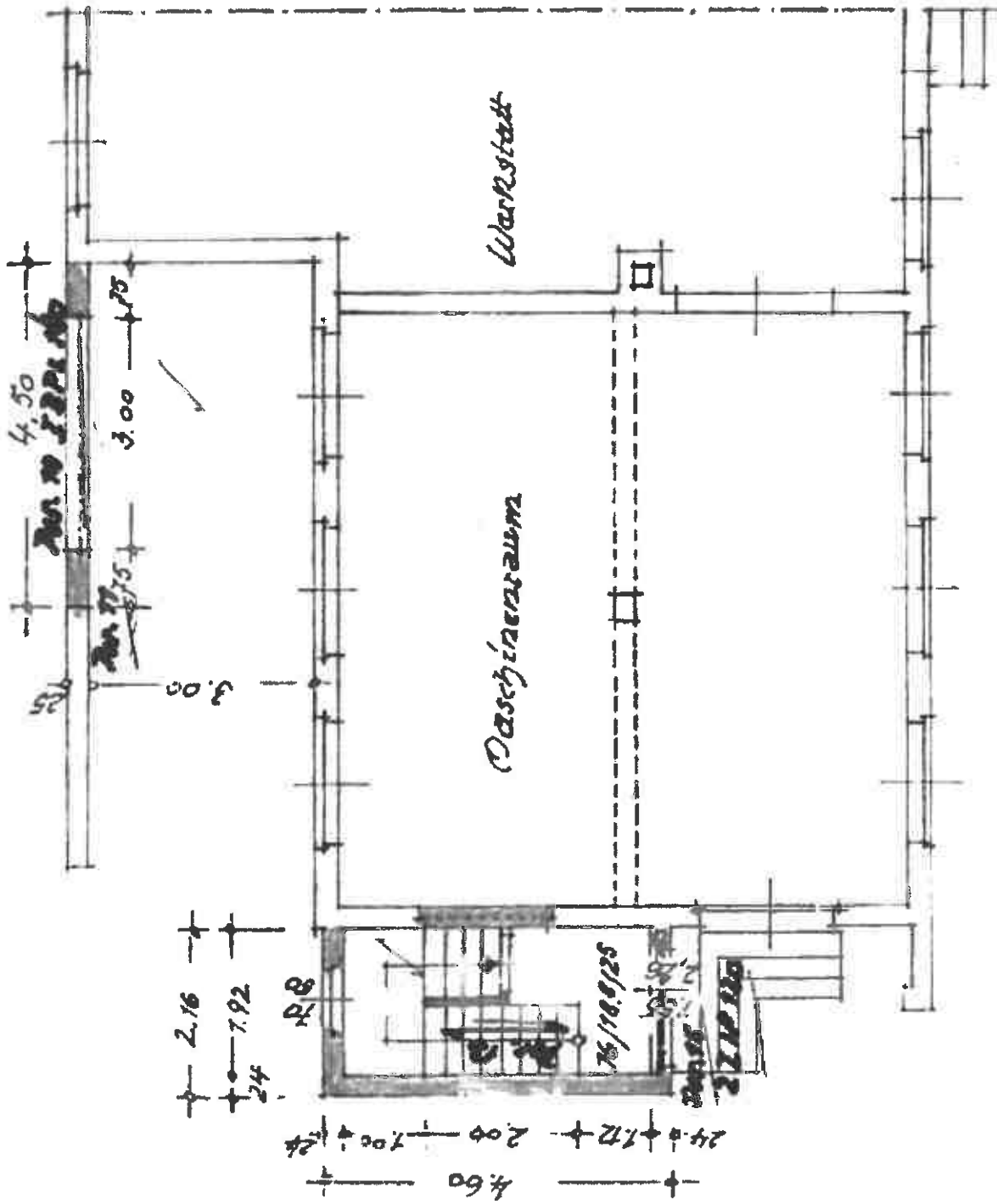
7 30





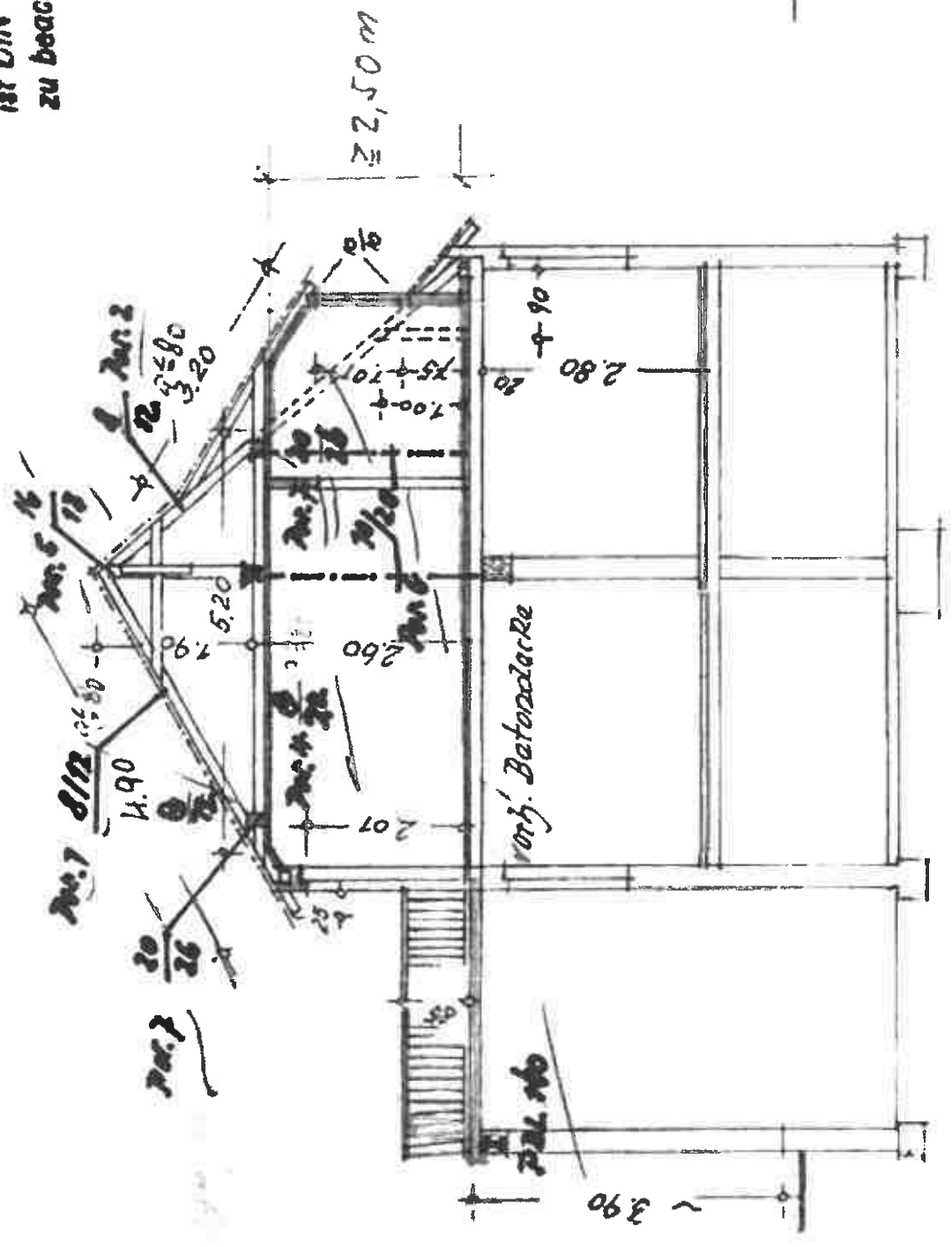
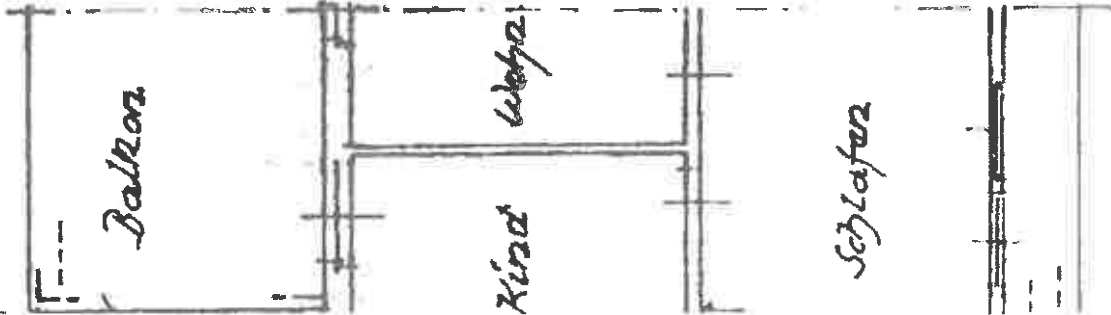
Dachgeschoss

Statt



Erdgeschoss

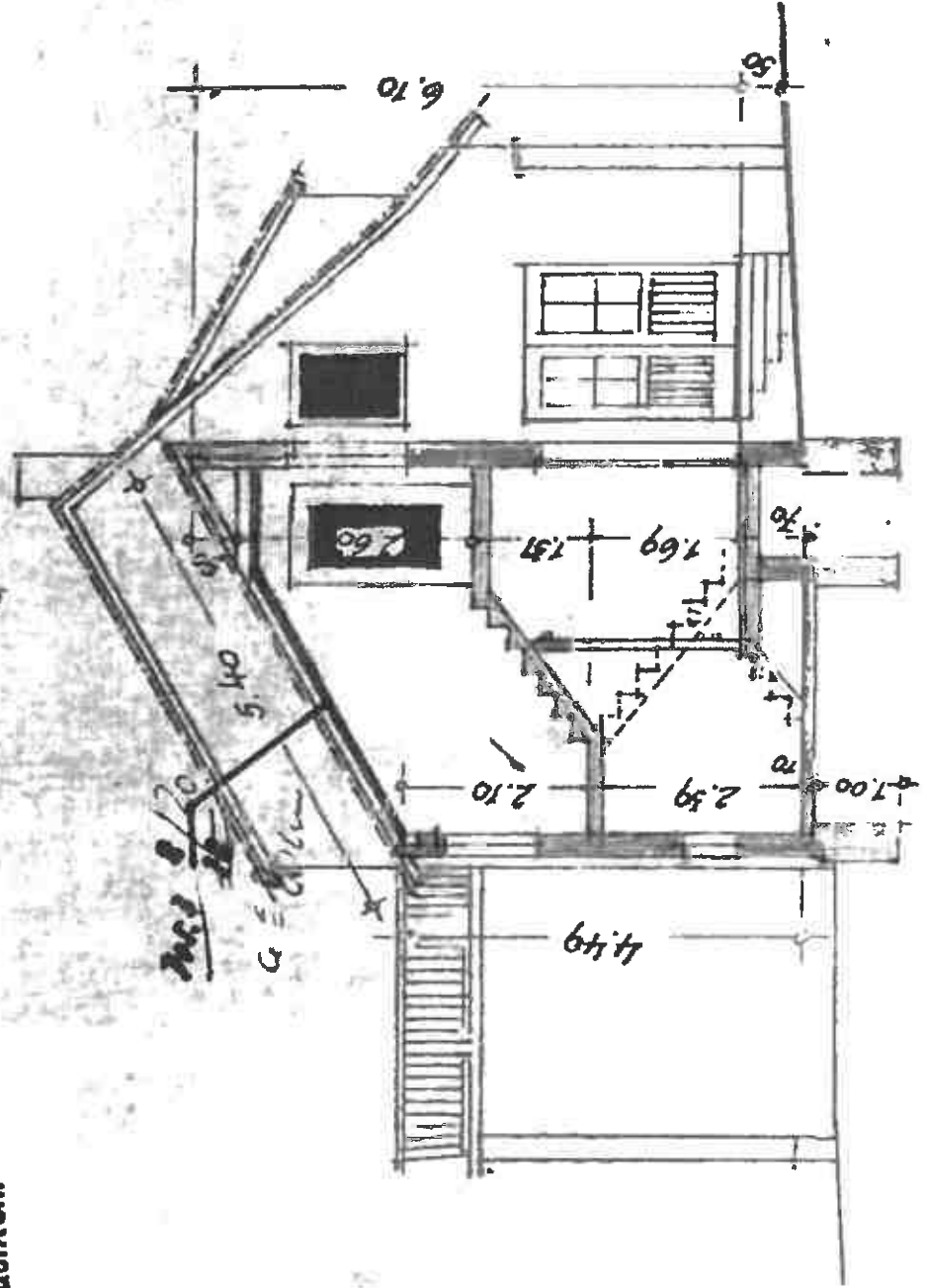
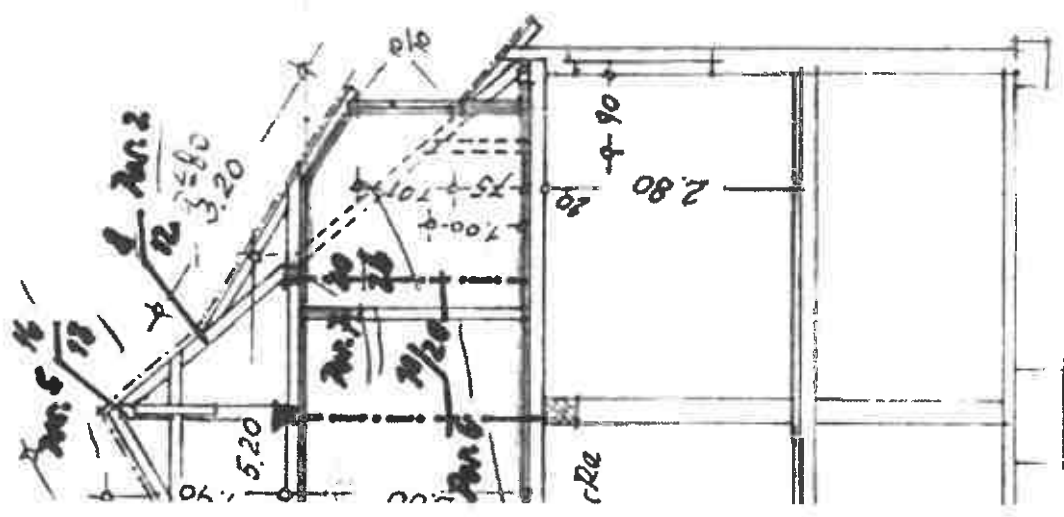
Für die Ausführung ist DIN 1053, Ausgabe zu beachten.



Querschnitt-Haus - ✓

Orz
IN STAUISCHER HIN
TAG: 27.9.1972
NR: 255/72
DIPLOM. UVO HOLSCI
PROFINGENIEUR
STEIN · BEIQ ·
HEGELSTRASSE 7

Für die Ausführung des Mauerwerkes
 ist DIN 1053, Ausgabe November 1962
 zu beachten.

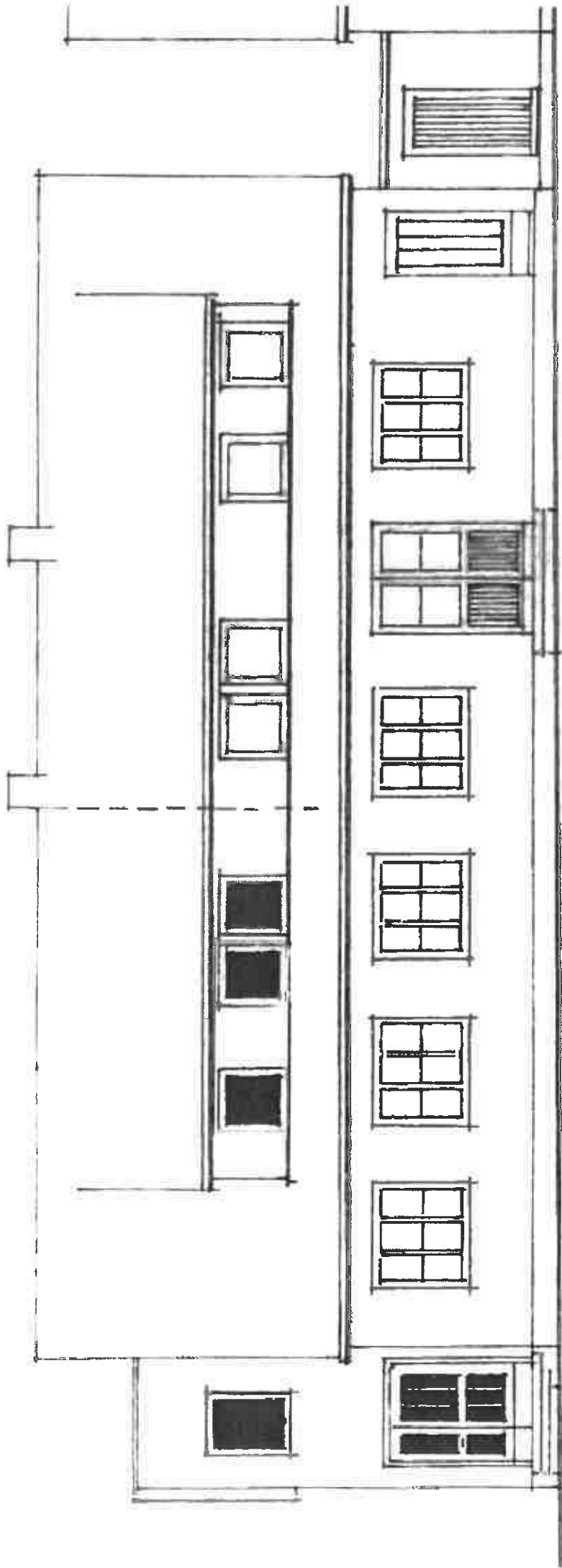


Querschnitt - Treppe -

IN STAUISCHER HINSICHT GEPROFT
 TAG: 2.8.1972
 NR.: 255/72
 DIPL.-ING. UVO HOLSCHER, HANNOVER
 PROFINGENIEUR FÜR BAUSTATIK
 STEIN · BEIQU · STAHLBETON
 HFGELSTRASSE 7 · TELEFON 551476

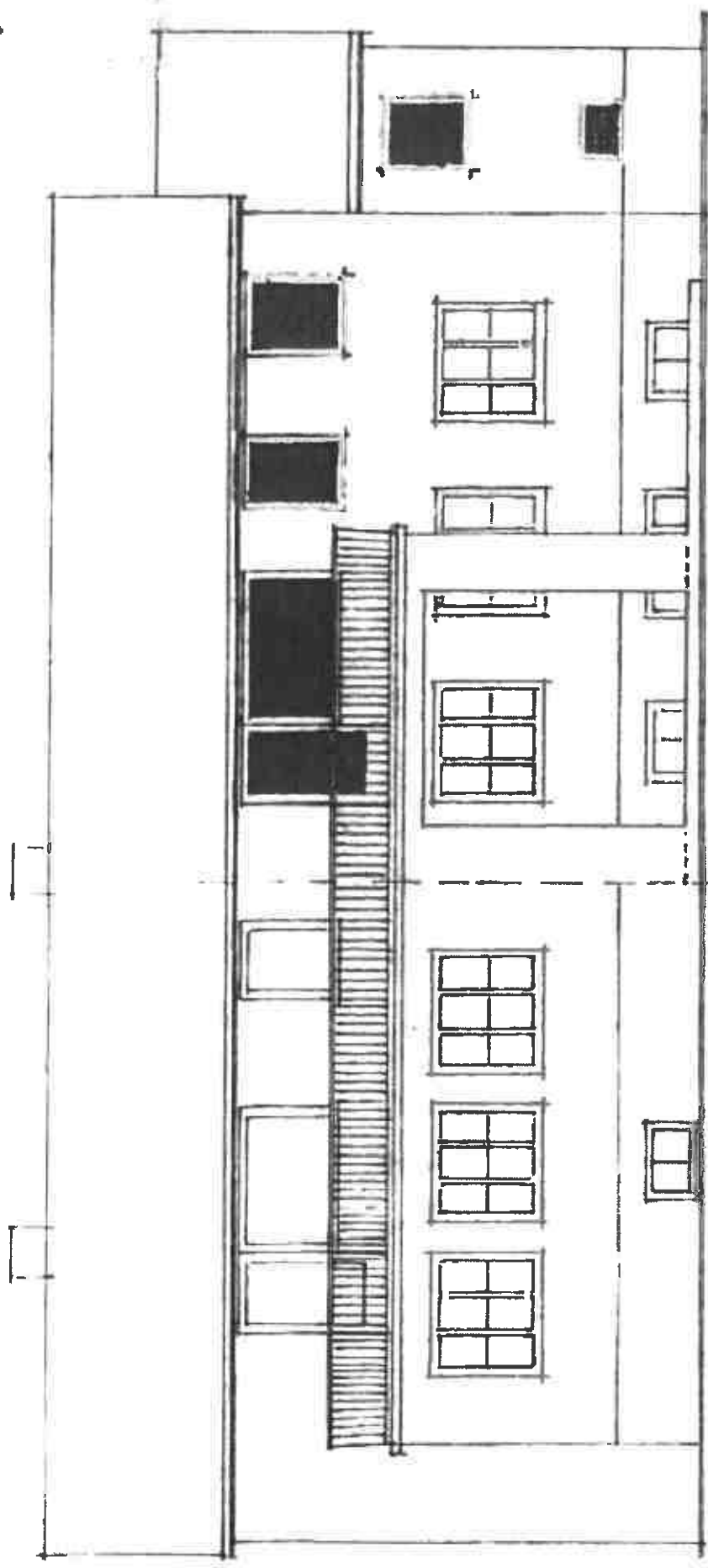
25 -

1 AUSFERTIGUNG



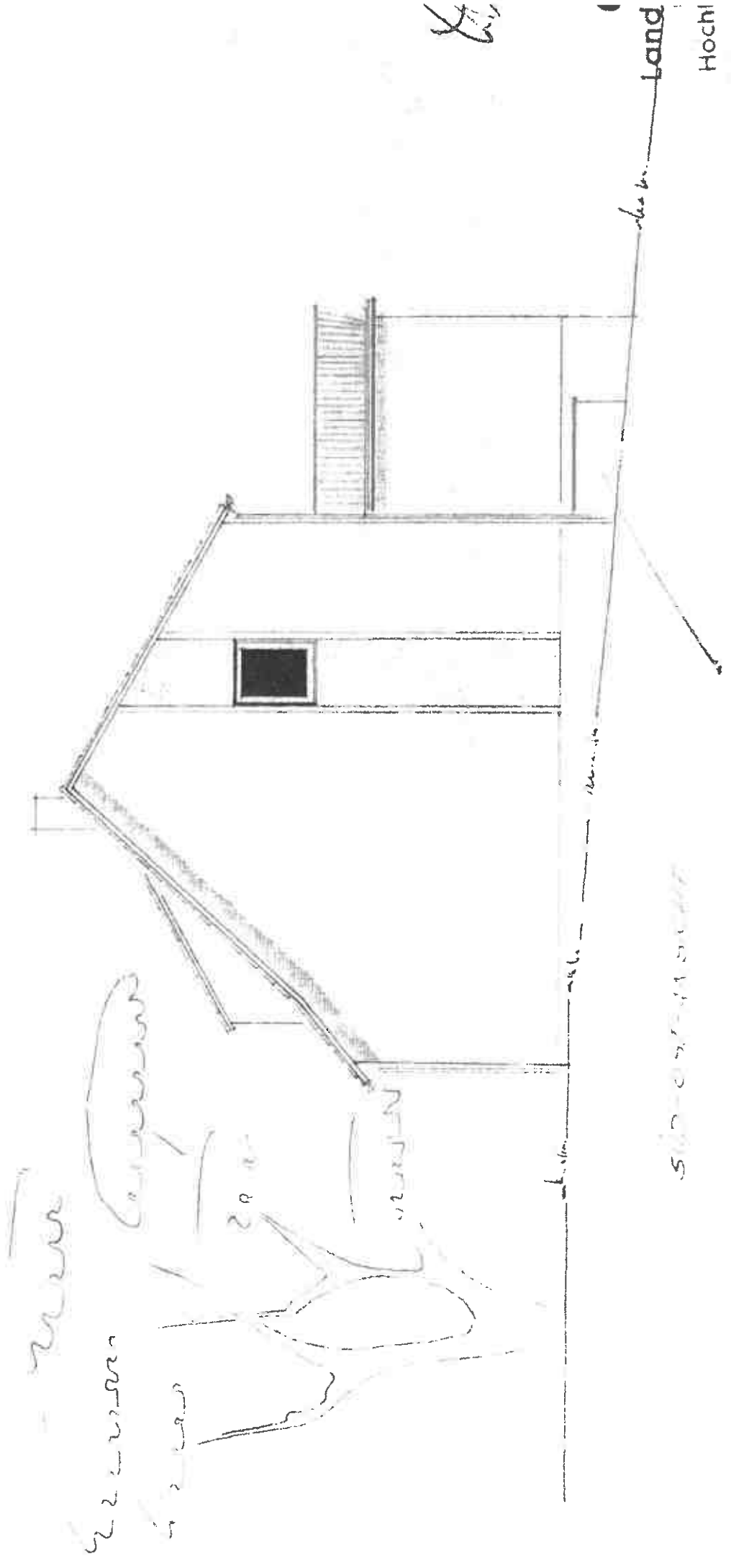
Strassen-Ansicht

74



Rück-Ansicht

4,60



Wiese

Wiese

Wiese

Wiese

Wiese

Wiese

Land

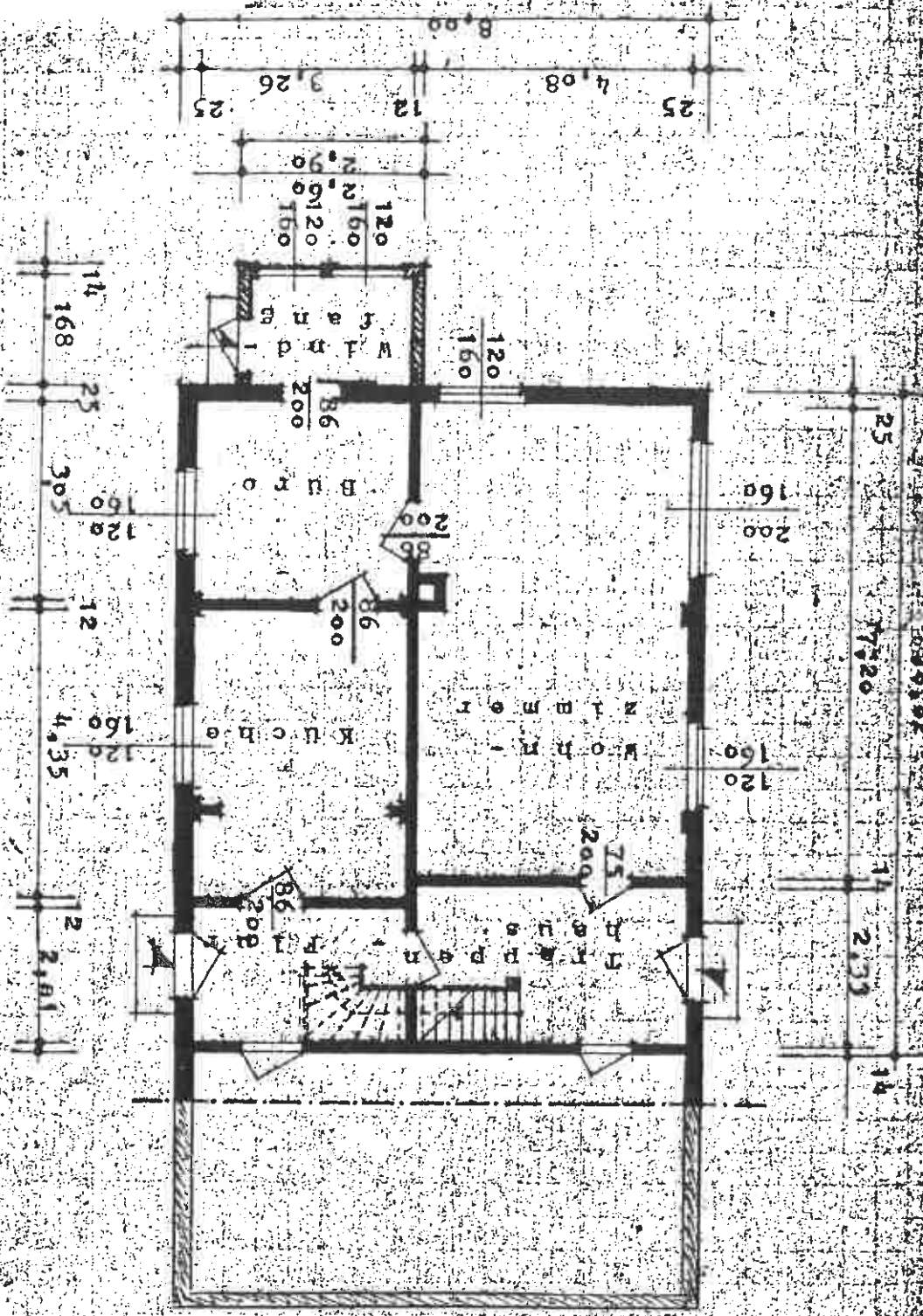
Hoch

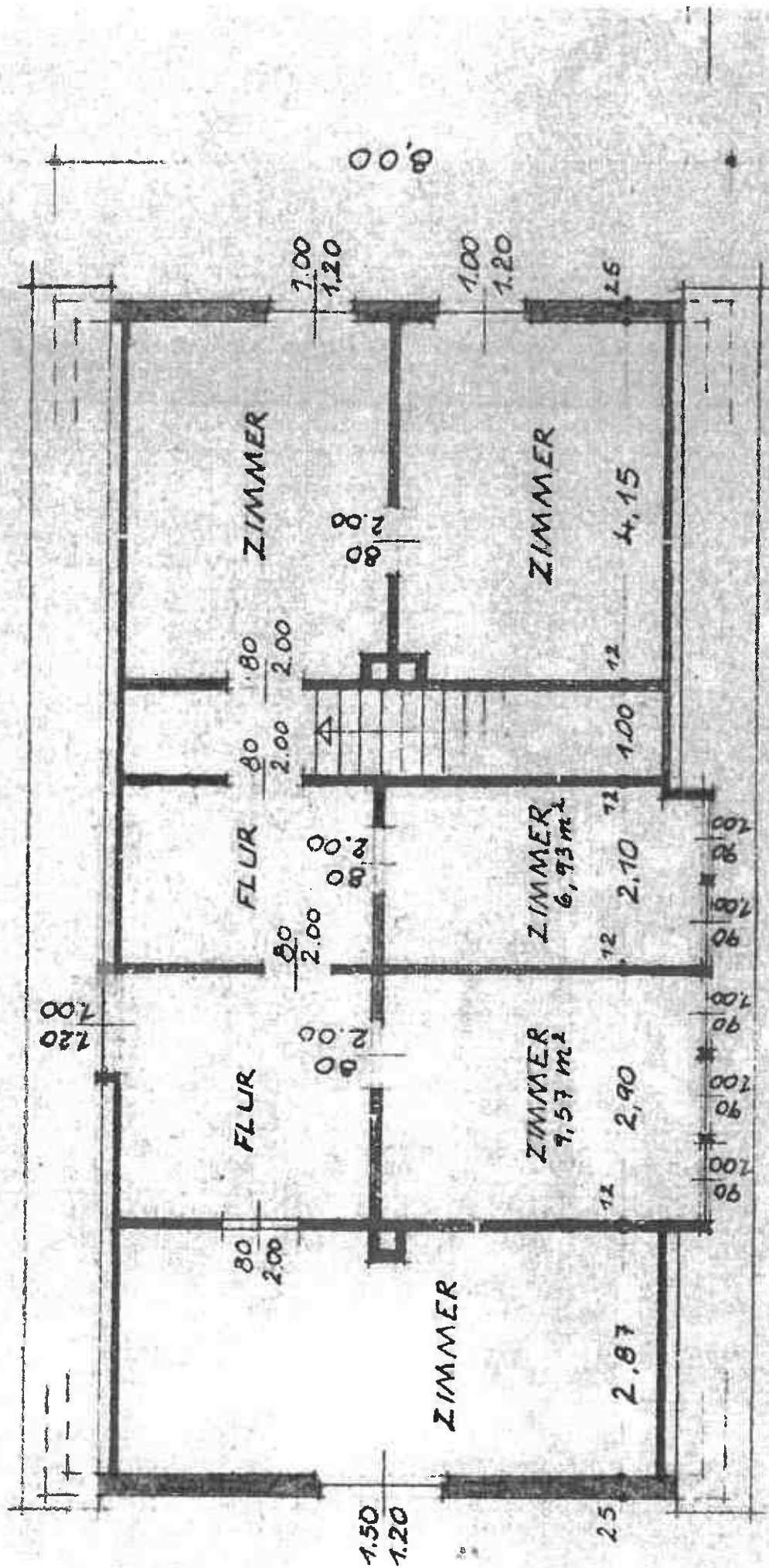
Bausche
Fallingi
L. A.



510-07-1100000

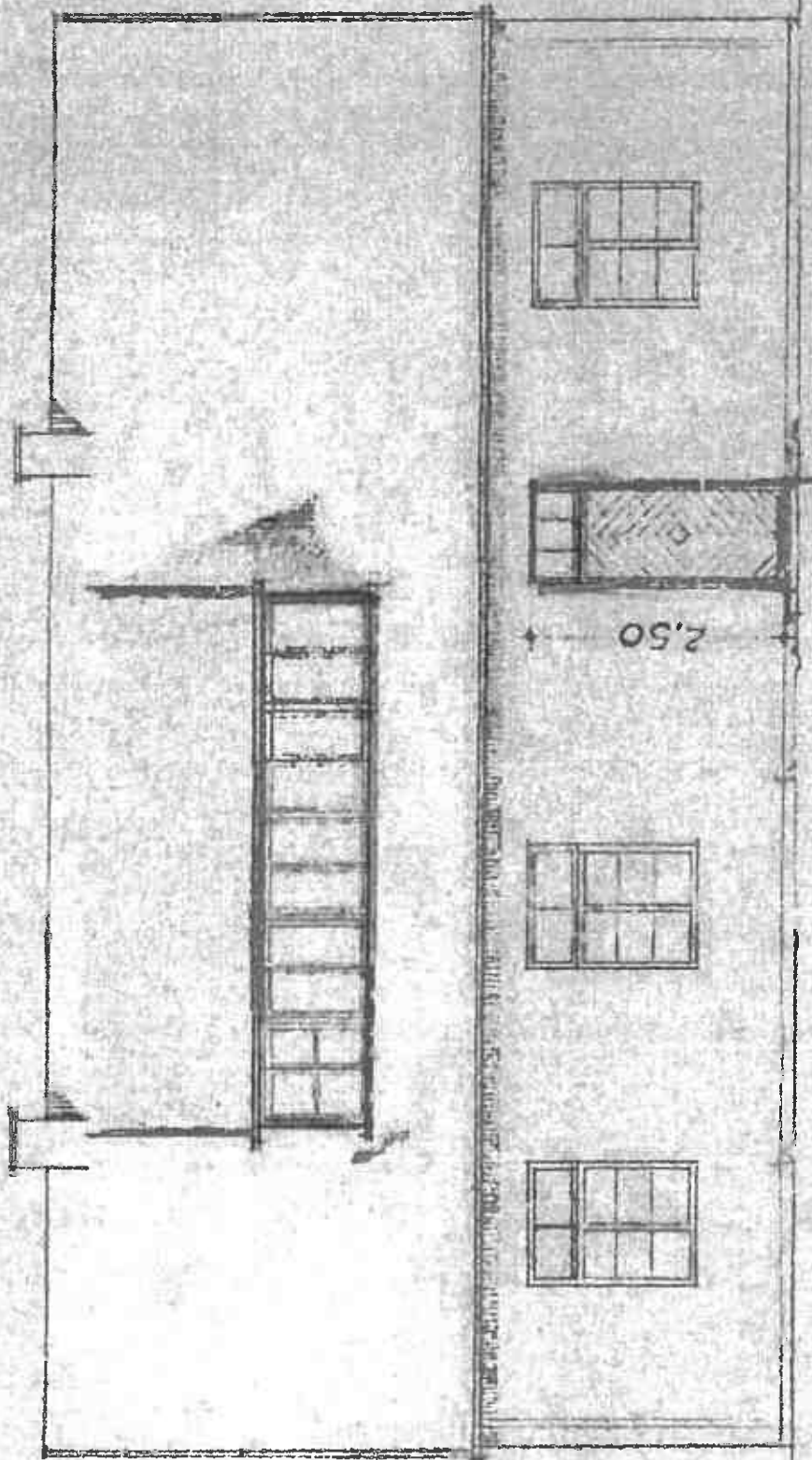
ERDGESCHOSS





5.16
14.00

DACHGESCHOSS



STRA SSEN - ANSICHT

Genehmigt

Landkreises Falingbosten

Der Oberkreisdirektor

Kreisbauverwaltung

Nachstr. Nr. 213/55

Falingbosten, den 4. 5. 55

[Handwritten signature]
Kreisdirektor

Geprüft

Landkreises Falingbosten

Der Oberkreisdirektor

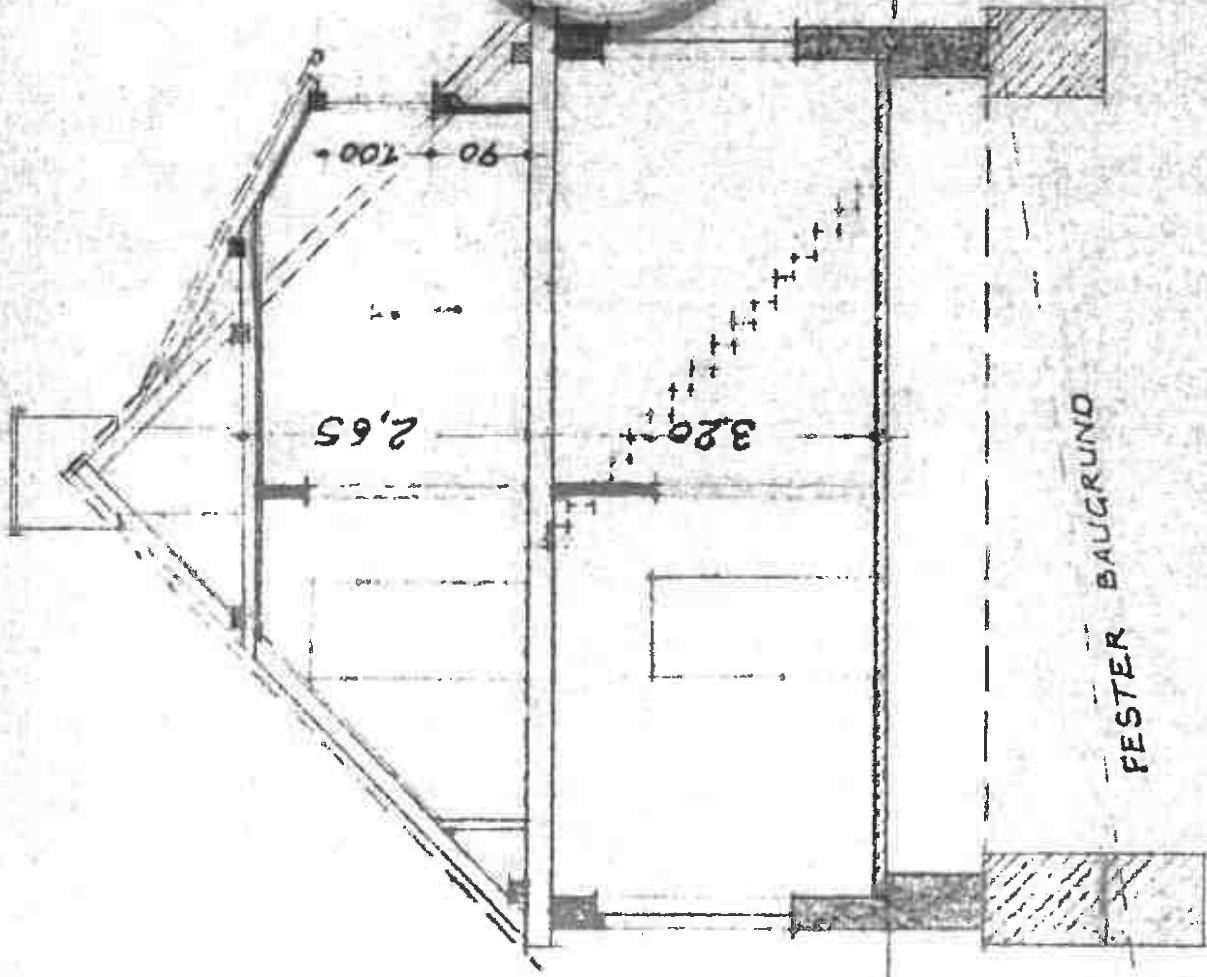
Kreisbauverwaltung

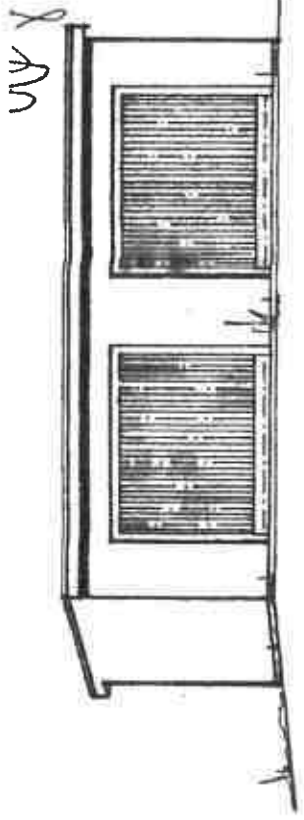
Baubaufsicht

Falingbosten, den 5. APR. 1955

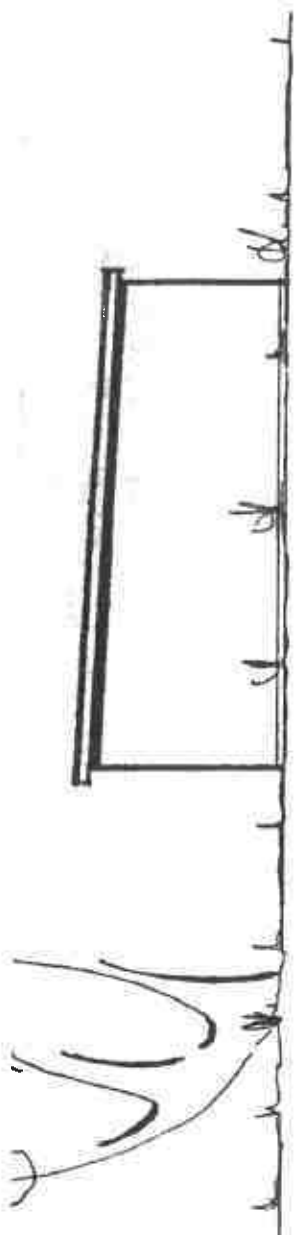
I. A.

[Handwritten signature]
Kreisdirektor

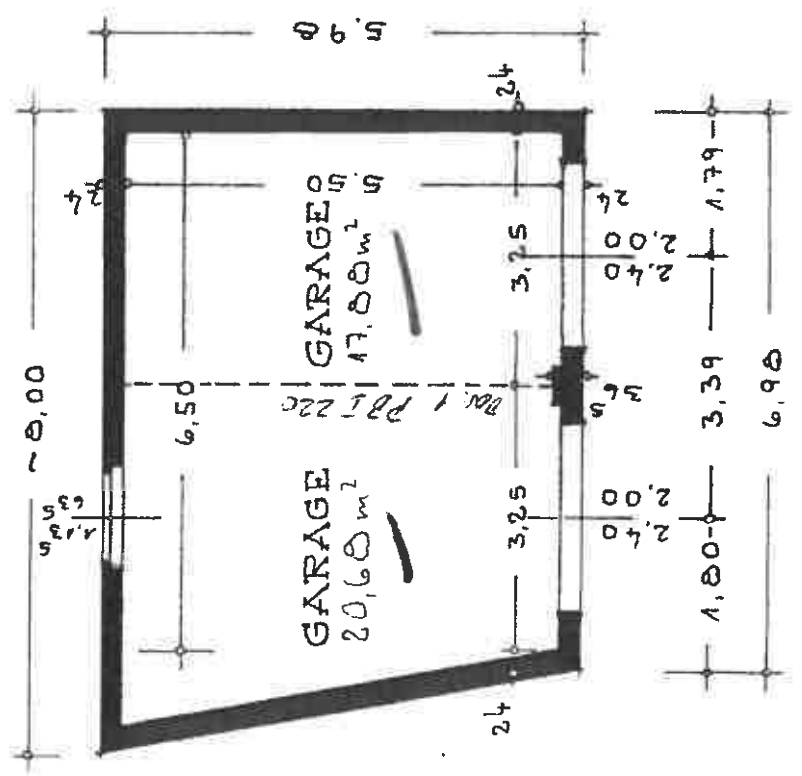




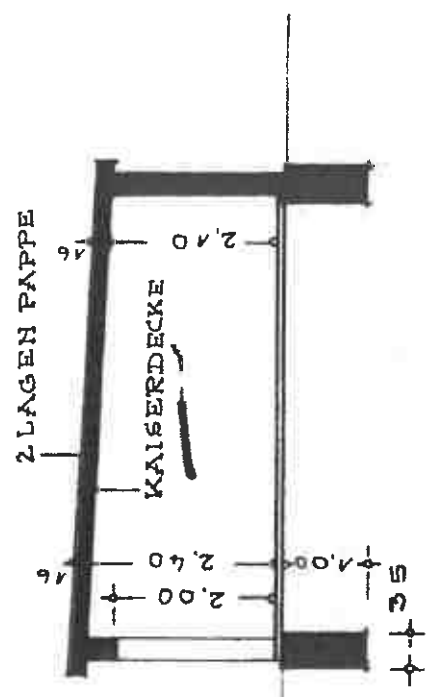
VORDER-ANSICHT



SEITEN-ANSICHT



GRUNDRISS



LÄNGSSCHNITT



Foto Nr.: 1



Foto Nr.: 2



Foto Nr.: 3



Foto Nr.: 4



Foto Nr.: 5



Foto Nr.: 6



Foto Nr.: 7



Foto Nr.: 8



Foto Nr.: 9



Foto Nr.: 10



Foto Nr.: 11



Foto Nr.: 12



Foto Nr.: 13



Foto Nr.: 14



Foto Nr.: 15



Foto Nr.: 16



Foto Nr.: 17



Foto Nr.: 18



Foto Nr.: 19



Foto Nr.: 20



Foto Nr.: 21



Foto Nr.: 22



Foto Nr.: 23



Foto Nr.: 24



Foto Nr.: 25



Foto Nr.: 26



Foto Nr.: 27



Foto Nr.: 28



Foto Nr.: 29



Foto Nr.: 30



Foto Nr.: 31



Foto Nr.: 32



Foto Nr.: 33



Foto Nr.: 34



Foto Nr.: 35



Foto Nr.: 36