

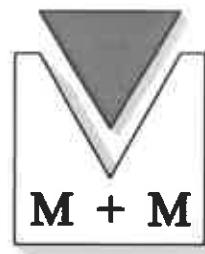
# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**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. 25-036 vom 23.09.2025

### über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch eines mit Wohn- und Betriebsgebäuden bebauten Grundstücks

**Objekt** : Hauptstraße 50  
27336 Groß Häuslingen

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

**Wertermittlungsstichtag** : 19. August 2025

**Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren  
Geschäftsnummer NZS 3 K 8/25



Dieses Gutachten umfasst 98 . 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 .....	11
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht.....	12
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3	Gebäudebeschreibung .....	14
3.1	Baubeschreibung – Wohnhaus .....	14
3.2	Baubeschreibung – Zwischenbau.....	15
3.3	Baubeschreibung – Büro/Lager.....	16
3.4	Baubeschreibung – Betriebsgebäude .....	16
3.5	Baubeschreibung - Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung von Flächen .....	18
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) .....	21
6	Ermittlung des Verkehrswertes .....	22
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
6.3	Bodenwert .....	24
6.4	Sachwertverfahren .....	26
6.5	Ertragswertverfahren .....	37
6.6	Allgemeine und besondere objektspezifische .....	42
7	Verkehrswert .....	45
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren.....	46
9	Wertermittlungsergebnisse .....	47
10	Anlagen .....	48

## 1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

### 1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 17.06.2025 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 17.06.2025 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Groß Häuslingen, Blatt 658, lfdnr. 4 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 8 / 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.

### 1.3 Wertrelevante Termine

**Wertermittlungsstichtag** : 19.08.2025  
§ 3 ImmoWertV

**Qualitätsstichtag und Grundstückszustand** : 19.08.2025  
§ 4 ImmoWertV

**Ortsbesichtigung** : 19.08.2025

### 1.4 Teilnehmer am Ortstermin

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

Zu dem Ortstermin wurde mit Schreiben vom 22.07.2025 zum 19.08.2025 geladen.

Zum Termin ist der Schuldner nicht erschienen. Auf dem Grundstück wurden keine weiteren Personen angetroffen.

**Die baulichen Anlagen konnten lediglich von außen besichtigt werden !  
Die nachfolgende Bewertung erfolgt daher NUR nach dem äußerlichen Eindruck.**

## 1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, einer angrenzenden Lager- und Bürogebäude sowie einem gesonderten Betriebsgebäude bebaut.

Die örtliche Nutzung weicht augenscheinlich von der genehmigten Nutzung ab !

Die nachfolgende Bewertung erfolgt auf den vorliegenden, genehmigten Unterlagen aus den Jahren :

Wohnhaus mit Lager/Büro	1986
Betriebsgebäude	1993

Die aktuelle Nutzung konnte aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Nach äußerem Eindruck bestehen diverse nicht genehmigte nutzungen. Die nachfolgende Bewertung bezieht sich nur auf die augenscheinlich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen nutzungen !

Am 19.08.2025 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 Außenbereich von Groß Häuslingen, an der Hauptstraße, im Bereich der Schachtanlage „Aller-Nordstern“. Die Entfernung zum Schacht beträgt ca. 180 m.

### Wohnhaus mit Lager und Büro

Nutzung Zweifamilien-Wohnhaus mit Lager/Büro (örtlichen augenscheinlich 3 Wohneinheiten)  
Baujahr Baujahr nicht bekannt mit An- und Umbauten aus ca. 1986  
Bauweise Massiv, 1 geschossig, teilw. unterkellert, Dachgeschoss überwiegend ausgebaut  
Zustand unterdurchschnittlicher baulicher Zustand (Restarbeiten, Baumängel, Bauschäden)

### Betriebsgebäude

Nutzung EG : Garagen und Lagerräume  
DG : teilw. zu Wohnraum ausgebaut (nicht genehmigt, nicht genehmigungsfähig)  
Baujahr Baujahr ca. 1993  
Bauweise Massiv, 1 geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss teilw. ausgebaut (s. Nutzung)  
Zustand unterdurchschnittlicher baulicher Zustand (Restarbeiten, Baumängel, Bauschäden)

## 1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : 27336 Groß Häuslingen, Hauptstraße 50  
Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode  
Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe  
Grundbuch : Grundbuch von  
Amtsgericht : Groß Häuslingen  
Blatt : Walsrode  
: 658

## Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Groß Häuslingen	1	239/8	Gebäude- und Freifläche	658 - 4	645,00 m <sup>2</sup>
Groß Häuslingen	1	237/3	Gebäude- und Freifläche	658 - 4	1.793,00 m <sup>2</sup>
Groß Häuslingen	1	239/6	Gebäude- und Freifläche	658 - 4	1.788,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche - Gesamt</b>					<b>4.226,00 m<sup>2</sup></b>

## Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Die Nutzung des Objektes konnte nicht ermittelt werden !  
Verwaltung : Die Verwaltung konnte nicht ermittelt werden !

## Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 30.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 30.06.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2025 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 17.06.2025
- 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 / Piehler	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

<b>Land</b>	:	Niedersachsen
<b>Landkreis</b>	:	Heidekreis
<b>Einwohnerzahl</b>	:	ca. 790 Einwohner - Häuslingen
<b>Gemeinde</b>	:	Samtgemeinde Rethem/Aller
<b>Ort</b>	:	27336 Groß Häuslingen
<b>Entfernung</b>	-:	- ca. 1 km bis Schwarmstedt - Mitte - ca. 48 km bis Soltau - ca. 32 km bis Walsrode - ca. 15 km bis Hodenhagen
<b>Geografie</b>	:	Häuslingen liegt zwischen Rethem (Aller) und Verden (Aller). Die Gemeinde gehört der Samtgemeinde Rethem/Aller an, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Rethem (Aller) hat. Die beiden Ortsteile der Gemeinde sind Groß Häuslingen und Klein Häuslingen.  Geschichte : Nachdem 1905 Probebohrungen nach Kali 200 m unter der Erdoberfläche gefunden wurde, begann die Firma Aller-Nordstern 1911 mit der Anlage eines Schachtes in Gross Häuslingen und die Firma Aller-Hammonia mit der Anlage eines Schachtes in Klein Häuslingen. 1912 begann man mit der Förderung. In der Folgezeit kam es zu einer stürmischen wirtschaftlichen Entwicklung der Region, die erst 1924/25 mit der Schließung aller Kalischächte im Allertal endete. Quelle : Wikipedia

## Kleinräumige Lage

<b>Innerörtliche Lage</b>	:	Lage im Außenbereich von Groß Häuslingen
<b>Verkehrslage</b>	:	Eingeschränkte Verkehrslage ( siehe Anlage – Infrastruktur )
<b>Verkehrsmittel</b>	:	- Busverbindungen ca.: 0,2 km - Bahnhof – Dörverden ca. 9,30 km - Bahnhof ICE – Bremen ca. 48,00 km - Flughafen Hannover ca. 46,00 km - Autobahn – A27 ca. 13,00 km (Auffahrt Walsrode)
<b>Infrastruktur</b>	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Rethem, Walsrode und Verden vorhanden
<b>Naherholung</b>	:	normal, im Umland
<b>Immissionen Störeinflüsse, Besonderheiten</b>	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.
<b>Bebauung in der Straße</b>	:	Wohnhäuser, Gewerbe
<b>Bebauung im Ortsteil</b>	:	wie vor

## Wohn- und Gewerbelage

<b>Gewerbelage</b>	:	Durch die Lage im Außenbereich als Gewerbelage nur eingeschränkt geeignet.
<b>Wohnlage</b>	:	Einfache Wohnlage
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	:	Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 2 – 14 km vorhanden.
<b>Parkplätze a. d. Grundstück</b>	:	Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze
<b>Parkplätze, öffentlich</b>	:	Im öffentlichen Straßenraum stehen keine Stellplätze zur Verfügung.

## Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

<b>Grundstückslage</b>	:	Das Grundstück liegt im Außenbereich von Groß Häuslingen. Die öffentlichen Straßenflächen liegen auf der Süd-Seite des Grundstücks. Die Garten- und Freiflächen befinden sich auf der Nordseite d. Grundstücks.
<b>Grundstückszuschnitt</b>	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um drei Flurstücke, welche durch Baulisten zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden sind. Insgesamt zeigen die drei Flurstücke eine schmale regelmäßige Grundstückform ( siehe Lageplan )
<b>Topografie</b>	:	Im Bereich der Bebauung liegt das Grundstück auf der Ebene der Straße.

## Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : - Landesstraße L 159
- Straßenausbau** : - voll ausgebaut, asphaltiert, einseitiger Fuß- und Radweg
- 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
- Anmerkung :**  
Die Flurstücke sind jedoch durch Baulisten zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden, um Grenzabstände und Überbausituationen zu heilen.

## 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 17.06.2025 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Groß Häuslingen, Blatt 658 folgende Eintragungen :

#### Lfdnr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Bohr- und Schürfrecht

Beschrankte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für Salze und Mineralien aller Art, Sole, Oele und andere bituminöse Stoffe) für die Wintershall AG in Kassel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.12.1903 eingetragen am 08.02.1906. Von Blatt 281 hierher zur Mithaft übertragen am 08.11.2000. //, /

#### Anmerkung :

Die Eintragung ist bereits in den Bodenwert eingepreist und stellt in der Region keine Besonderheit dar. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des Objektes aus.

#### Lfdnr. 5 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Bohr- und Schürfrecht

Beschrankte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für Salze und Mineralien aller Art, Sole, Oele und andere bituminöse Stoffe) für die Wintershall AG in Kassel. Gemäß Bewilligung vom 17.12.1903 eingetragen am 08.02.1906 und mit dem belasteten Bestand von Blatt 607 hierher übertragen am 28.06.2024.

#### Anmerkung :

Die Eintragung ist bereits in den Bodenwert eingepreist und stellt in der Region keine Besonderheit dar. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des Objektes aus.

#### Lfdnr. 6 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Bohr- und Schürfrecht

Recht der Bergwerksgesellschaft Alter Nordstein m.b.H. zu Köln, zu solzen und zu grünen und die hierbei etwa aufgeschlossen werdennden Lager von Kalij-, Stein und bebrechenden Salzen, sowie alle Arten von Mineralien, Oelen und anderen bituminösen Stoffen, soweit dieselben dem Verfügungsrrecht der Grundstückseigentümer unterliegen und zur bergmännischen Ausbeutung geeignet sind, zu gewinnen und sich anzueignen und in ihrem Interesse nutzbar auszunutzen und zu verwerten, auch alle hierbei vor kommender Quellen gegen eine Jahresabschöpfung von fünftausend Mark zu verwerten, nach Maßgabe des noch zu schließenden Vertrages vom 17.12.1903 eingetragen am 08.02.1906. Das Recht auf Gewinnung von Stein- und Kalisalzen ist als selbstständige Salzabbaugerechtigkeit nach Blatt 78 abgeschrieben am 06.06.1910. Umgeschrieben am 07.08.1969. Mit dem belasteten Bestand von Blatt 281 hierher übertragen am 28.06.2024.

#### Anmerkung :

Die Eintragung ist bereits in den Bodenwert eingepreist und stellt in der Region keine Besonderheit dar. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des Objektes aus.

#### Lfdnr. 7 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Bohr- und Schürfrecht

Beschrankte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für Salze und Mineralien aller Art, Sole, Oele und andere bituminöse Stoffe) für die Wintershall AG in Kassel. Gemäß Bewilligung vom 17.12.1903 eingetragen am 08.02.1906 und mit dem belasteten Bestand von Blatt 281 hierher übertragen am 28.06.2024.

#### Anmerkung :

Die Eintragung ist bereits in den Bodenwert eingepreist und stellt in der Region keine Besonderheit dar. Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des Objektes aus.

#### Lfdnr. 7 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die ~~Zwangsversteigerung~~ ist angeordnet worden (3 K 8/25). Eingetragen am 26.05.2025.

Anmerkung :

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant auf den Verkehrswert des

Objektes aus.

Anmerkung :

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

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

### Sonstiges

- 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, bestehen auf dem Grundstück folgende Baulasten ( s. Anlage ) :
- Blatt Nr. 35 – 237/3 – Nutzung- und Veräußerungsgebot  
Blatt Nr. 36 – 239/6 – Nutzung- und Veräußerungsgebot  
Blatt Nr. 37 – 239/8 – Nutzung- und Veräußerungsgebot
- Anmerkung :  
Die Flurstücke bilden danach per Gebot eine wirtschaftliche Einheit. Ferner sind die Flurstücke danach nur als Einheit zu nutzen und zu veräußern.
- 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 kein Bebauungsplan vor.  
Es handelt sich um Flächen im Außenbereich, welche baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.
- Flächennutzungsplan** : Wohnumsbereich MD – Dorfgebiet  
Betriebsflächen Flächen der Landwirtschaft

- 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.  
Es war keine Innenbesichtigung möglich.  
Nach der Bauakte bestehen Stilllegungsverfügungen aus dem Jahr 1995 in Bezug auf den Rückbau des Dachgeschoßausbaus in dem Betriebsgebäude.  
Nach äußerer Besichtigung wurde der Rückbau nicht ausgeführt !

## 2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)** : baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 sowie § 40 Abs. 5, Satz 2 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 Wohn- und Betriebsgebäuden bebaut.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, daher beruht die nachfolgende Beschreibung lediglich auf dem äußerem Eindruck !

Nach dem äußeren Eindruck bestehen diverse nicht genehmigte Nutzungen. Die nachfolgende Beschreibung sowie die Bewertung beziehen sich auf die augenscheinlich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Nutzungen !

#### 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

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ( älter 70 Jahre, älter 1955 ) letzter genehmigter Umbau 1986
<b>Nutzung</b>	:	Zweifamilienhaus
<b>Modernisierung</b> ( in der letzten 15 Jahren )	:	- Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss ( Gauben / Erker ) - Verblendmauerwerk - Dacheindeckung
<b>Konstruktionsart</b>	:	- Mauerwerksbauweise - eingeschossig mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss - teilw. unterkellert
<b>Wärme- / Schallschutz</b>	:	- dem Baujahr und den Umbaumaßnahmen entsprechend gering
<b>Energetische Informationen</b>	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - augenscheinlich keine Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Außenansicht</b>	:	- Verblendung
<b>Fenster</b>	:	- Holz-Fenster mit Dämmglas
<b>Dachform</b>	:	- Satteldachkonstruktion
<b>Dachkonstruktion</b>	:	- Holzdachkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	:	- Betondachsteine
<b>Geschossdecken</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Türen - Außen</b>	:	- Holztüren mit Dämmglas
<b>Türen – Innen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Bodenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Wandbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Deckenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich

<b>Heizung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Sanitär</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Elektroinstallationen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Treppen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Keller</b>	:	- Teilkeller - keine weiteren Angabe möglich
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : Die äußereren Bauteile zeigen insgesamt einen erheblichen Reparaturstau. Ferner bestehen im Bereich der Dachgauben Restarbeiten. Im Innenbereich besteht augenscheinlich in Teilbereichen ein erheblicher Reparaturstau.
<b>Sonstiges</b>	:	-----
<b>Bauliche Ausführung</b>	:	Die bauliche Ausführung ist augenscheinlich einfach bis unterdurchschnittlich.
<b>Instandhaltung</b>	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
<b>Besonderheiten / Einschränkungen</b>	:	-----
<b>Belichtung und Besonnung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Besondere Bauteile</b>	:	- keine Angabe möglich

## 3.2 Baubeschreibung – Zwischenbau

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ( älter 70 Jahre, älter 1955 ) letzter genehmigter Umbau 1986
<b>Nutzung</b>	:	EG – Heizung und Nasszelle DG – Bodenraum ( n. Genehmigung )
<b>Modernisierung</b> ( in der letzten 15 Jahren )	:	- Verblendmauerwerk - Dacheindeckung
<b>Konstruktionsart</b>	:	- Mauerwerksbauweise - eingeschossig mit augenscheinlich ausgebautem Dachgeschoss
<b>Wärme- / Schallschutz</b>	:	- dem Baujahr und den Umbaumaßnahmen entsprechend gering
<b>Energetische Informationen</b>	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - augenscheinlich keine Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Außenansicht</b>	:	- Verblendung
<b>Fenster</b>	:	- Holz-Fenster mit Dämmglas
<b>Dachform</b>	:	- Satteldachkonstruktion
<b>Dachkonstruktion</b>	:	- Holzdachkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	:	- Betondachsteine
<b>Geschossdecken</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Türen - Außen</b>	:	- Holztüren mit Dämmglas
<b>Türen - Innen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Bodenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Wandbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Deckenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Heizung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Sanitär</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Elektroinstallationen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Treppen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Keller</b>	:	-----
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : Die äußereren Bauteile zeigen insgesamt einen erheblichen Reparaturstau. Im Innenbereich bestehen augenscheinlich erhebliche Restarbeiten im EG.
<b>Sonstiges</b>	:	-----

<b>Bauliche Ausführung</b>	:	Die bauliche Ausführung ist augenscheinlich einfach bis unterdurchschnittlich.
<b>Instandhaltung</b>	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
<b>Besonderheiten / Einschränkungen</b>	:	-----
<b>Belichtung und Besonnung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Besondere Bauteile</b>	:	- keine Angabe möglich

### 3.3 Baubeschreibung – Büro/Lager

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr ca. 1986
<b>Nutzung</b>	:	EG – Lager DG – Büro ( n. Genehmigung ) augenscheinlich Wohnen
<b>Modernisierung</b> ( in der letzten 15 Jahren )	:	-----
<b>Konstruktionsart</b>	:	- Mauerwerksbauweise - eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Wärme- / Schallschutz</b>	:	- dem Baujahr entsprechend
<b>Energetische Informationen</b>	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - augenscheinlich keine Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Außenansicht</b>	:	- Verblendung
<b>Fenster</b>	:	- Holz-Fenster mit Dämmglas
<b>Dachform</b>	:	- Satteldachkonstruktion
<b>Dachkonstruktion</b>	:	- Holzdachkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	:	- Betondachsteine
<b>Geschossdecken</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Türen - Außen</b>	:	- Holztüren mit Dämmglas
<b>Türen – Innen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Bodenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Wandbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Deckenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Heizung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Sanitär</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Elektroinstallationen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Treppen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Keller</b>	:	-----
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :
		Die äußereren Bauteile zeigen insgesamt einen erheblichen Reparaturstau. Im Innenbereich bestehen augenscheinlich erhebliche Restarbeiten im EG.
<b>Sonstiges</b>	:	-----

### 3.4 Baubeschreibung – Betriebsgebäude

<b>Baujahr</b>	:	ursprüngliches Baujahr ca. 1993
<b>Nutzung</b>	:	EG – Garagen und Lagerräume DG – nichtausgebaut ( augenscheinlich Wohnen, nicht genehmigt )
<b>Modernisierung</b> ( in der letzten 15 Jahren )	:	-----
<b>Konstruktionsart</b>	:	- Mauerwerksbauweise - eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ( n. Genehmigung )
<b>Wärme- / Schallschutz</b>	:	- dem Baujahr entsprechend
<b>Energetische Informationen</b>	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - augenscheinlich keine Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Außenansicht</b>	:	- Verblendung
<b>Fenster</b>	:	- Holz-Fenster mit Dämmglas

<b>Fenster</b>	:	- Holz-Fenster mit Dämmglas
<b>Dachform</b>	:	- Satteldachkonstruktion
<b>Dachkonstruktion</b>	:	- Holzdachkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	:	- Betondachsteine
<b>Geschossdecken</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Türen - Außen</b>	:	- Holztüren mit Dämmglas, Stahl-Swingtore
<b>Türen – Innen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Bodenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Wandbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Deckenbeläge</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Heizung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Sanitär</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Elektroinstallationen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Treppen</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Keller</b>	:	-----
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :  - durch die Behörde geforderter Rückbau des DG-Ausbau mit Gauben - Reparaturstau an der Dachkonstruktion in Eindeckung im Traubereich
<b>Sonstiges</b>	:	-----
<b>Bauliche Ausführung</b>	:	Die bauliche Ausführung ist augenscheinlich einfach bis unterdurchschnittlich.
<b>Instandhaltung</b>	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
<b>Besonderheiten / Einschränkungen</b>	:	-----
<b>Belichtung und Besonnung</b>	:	- keine Angabe möglich
<b>Besondere Bauteile</b>	:	- keine Angabe möglich

### 3.5 Baubeschreibung - Außenanlagen

<b>Befestigungen</b>	:	- Wege und Flächen mit Betonsteinpflaster befestigt
<b>Einfriedung</b>	:	- Hecken ( zur Straßenseite )
<b>Gartenanlagen</b>	:	- einfache Gartenanlage mit Rasen, Sträucher, Büschen
<b>Sonstiges</b>	:	- Hausanschlüsse - Zisterne ( Funktion und Füllung unbekannt )
<b>Bauliche Ausführung</b>	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
<b>Instandhaltung</b>		Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
<b>Mängel u. Schäden</b>	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar :  Neben dem Betriebsgebäude befinden sich Altlasten in Form des Wracks eines Omnibusses, Altreifen und Bauschutt.
<b>Sonstiges</b>	:	-----

## 4 Ermittlung von Flächen

### Bebaute Fläche

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

#### Bebaute Fläche

01 Wohnhaus	=	144,40	m2
02 Zwischenbau	=	48,13	m2
03 Büro/Lager	=	73,73	m2
04 Betriebsgebäude	=	384,00	m2
 Zwischensumme	=	650,26	m2
<b>Bebaute Fläche Gesamt</b>	=	<b>650,00</b>	<b>m2</b>
 Bebaute Fläche	650,00	m2	
Grundstücksgröße	/	4.226,00	m2
<b>G R Z, vorhanden</b>	=		<b>0,15</b>

Anmerkung :

Die vorhandene GRZ entspricht der ortsüblichen Bebauung. Für die Realisierung der vorhandenen Bebauung ist somit die gesamte Grundstücksfläche als rentierliche Fläche erforderlich.

Auf dem Grundstück befinden sich keine selbstständig verwertbaren Flächen.

### 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.

#### 01 Wohnhaus

EG	12,980	x	11,125	=	144,40	m2
DG	12,980	x	11,125	=	144,40	m2
 Zwischensumme					=	288,81 m2
<b>Brutto-Grundfläche</b>					=	<b>289,00 m2</b>

#### **Besondere Bauteile**

Keller ca. 42 m2

Gauben ca. 11 m2

Erker ca. 18 m2

## **02 Zwischenbau**

EG	8,750	x	5,500	=	48,13	m2
DG	8,750	x	5,500	=	48,13	m2
<b>Zwischensumme</b>				=	<b>96,25</b>	<b>m2</b>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				=	<b>96,00</b>	<b>m2</b>
<b>Besondere Bauteile</b>						
Keine						

## **03 Büro/Lager**

EG	10,740	x	6,865	=	73,73	m2
DG	10,740	x	6,865	=	73,73	m2
<b>Zwischensumme</b>				=	<b>147,46</b>	<b>m2</b>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				=	<b>148,00</b>	<b>m2</b>
<b>Besondere Bauteile</b>						
Keine						

## **04 Betriebsgebäude**

EG	32,000	x	12,000	=	384,00	m2
<b>Zwischensumme</b>				=	<b>384,00</b>	<b>m2</b>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				=	<b>384,00</b>	<b>m2</b>
<b>Besondere Bauteile</b>						
Keine						

## **Wohn- und Nutzflächen**

Die Flächen wurden aus der Bauakte des LK Heidekreis entnommen. Eine örtliche Überprüfung war nicht möglich !

Die Berechnungen stammen für das Wohnhaus mit Zwischenbau und Anbau (Büro/Lager) aus den Unterlagen zum Bauantrag aus dem Jahr 1986.

Für das Betriebsgebäude stammen die Berechnungen aus dem Bauantrag aus dem Jahr 1993.

Die Originalberechnungen liegen dem Gutachten als Anlage bei.

### **Wohnfläche EG**

Wohnfläche		=	97,89	m2
Büro / Flur		=	20,39	m2
<b>Zwischensumme</b>		=	<b>118,28</b>	<b>m2</b>
abzüglich Putz	-3%	=	-3,55	m2
<b>Zwischensumme</b>		=	<b>114,73</b>	<b>m2</b>
<b>Wohnfläche EG</b>		<b>rd.</b>	<b>115,00</b>	<b>m2</b>

### **Wohnfläche DG**

Wohnfläche	=	101,60	m2
Büro	=	10,89	m2
Zwischensumme	=	112,49	m2
abzüglich Putz	-3%	= -3,37	m2
Zwischensumme	=	109,12	m2
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>rd.</b>	<b>109,00</b>	<b>m2</b>

### **Nutzfläche Anbau ( Büro/Lager)**

Nutzfläche EG	=	65,39	m2
Büro	=	52,87	m2
Zwischensumme	=	118,26	m2
abzüglich Putz	-3%	= -3,55	m2
Zwischensumme	=	114,71	m2
<b>Nutzfläche Anbau ( Büro/Lager)</b>	<b>rd.</b>	<b>115,00</b>	<b>m2</b>

### **Nutzfläche Betriebsgebäude**

Nutzfläche EG	=	346,33	m2
Zwischensumme	=	346,33	m2
abzüglich Putz	-3%	= -10,39	m2
Zwischensumme	=	335,94	m2
<b>Nutzfläche Betriebsgebäude</b>	<b>rd.</b>	<b>336,00</b>	<b>m2</b>

<b>Summe der Wohnflächen</b>	<b>224,00</b>	<b>m2</b>
<b>Summe der Nutzflächen</b>	<b>451,00</b>	<b>m2</b>
<b>Flächen Gesamt</b>	<b>675,00</b>	<b>m2</b>

## 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
Büro	70 Jahre
Betriebsgebäude / Garagen / Lager	40 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.*

<b>Beurteilung in der vorliegenden Bewertung :</b>	<b>Wohnhaus mit Zwischenbau und Anbau (Büro/Lager)</b>
Baujahr	älter 1955, teilw. 1986
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alter (als wirtschaftliche Einheit)	rd. 60 Jahre (entsprechend dem augenscheinlichen baulichen Zustand)
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>10 Jahre</b>

<b>Beurteilung in der vorliegenden Bewertung :</b>	<b>Betriebsgebäude</b>
Baujahr	1993
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Alter	rd. 30 Jahre (entsprechend dem augenscheinlichen baulichen Zustand)
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>10 Jahre</b>

## 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 Wohnhaus mit Betriebsgebäuden.

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, Lagemarkmale, 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 Grundstücksgöße, 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 – Außenbereich	= 15,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	= Bebaubare Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	= MD - Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	= Frei
Grundstücksfläche ca.	= 1.500 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	= 19.08.2025
Entwicklungsstund	= Bebaubare Fläche im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	= MD - Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	= Frei
Grundstücksfläche	= 4.226,00 m <sup>2</sup>

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

<b>Bodenrichtwert</b>		15,00 €/m <sup>2</sup>
<b>1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes</b>	x	1,00
Nach Beurteilung der aktuellen Marktlage ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.		
<b>2. Anpassung auf Grundstücksgröße</b>	x	0,65
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Hofstellen im Außenbereich bis 5.000 m <sup>2</sup> , S. 30 des Marktberichtes Bewertungsgrundstück 4.226,00 m <sup>2</sup> Richtwertgrundstück 1.500 m <sup>2</sup> Nach Online-Auswertung – Faktor 0,65		
Zwischensumme	=	9,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert des Bewertungsgrundstücks</b>	=	<b>9,75 €/m<sup>2</sup></b>

## Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksbereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Ansatz in € / m <sup>2</sup>	Bodenwert
Grundstück	4.226,00	9,75	41.203,50 €
Zwischensumme			41.203,50 €
<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)</b>			<b>41.000,00 €</b>

## 6.4 Sachwertverfahren

### Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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 keine besonderen, wertrelevanten Einrichtungen vorhanden.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

## Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

P. Bezeichnung	Die baulichen Anlagen entsprechen	NHK – Typ
1. Wohnhaus	EG, DG ausgebaut	1.21
2. Zwischenbau	EG, DG nicht ausgebaut	1.22
3. Büro/Lager	EG, DG ausgebaut	1.21
4. Betriebsgebäude		16.1

## 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 Zweiwohnhäusern, 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		1,0					15%	131,25 €
Fenster und Außentüren			1,0				11%	96,25 €
Innenwände und türen			1,0				11%	96,25 €
Deckenkonstruktion u. Treppen			1,0				11%	96,25 €
Fußböden			1,0				5%	43,75 €
Sanitäreinrichtung			1,0				9%	78,75 €
Heizung			1,0				9%	78,75 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0				6%	52,50 €
Summe der Anteile	1,0	8,0	0,0	0,0	0,0			
	11%	89%	0%	0%	0%			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €			
1.21								
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF		855,45 €
Gewogener Standard								1,9

2. Zwischenbau		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil		1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0						23%	134,55 €
Dach		1,0					15%	97,50 €
Fenster und Außentüren			1,0				11%	71,50 €
Innenwände und türen			1,0				11%	71,50 €
Deckenkonstruktion u. Treppen			1,0				11%	71,50 €
Fußböden			1,0				5%	32,50 €
Sanitäreinrichtung			1,0				9%	58,50 €
Heizung			1,0				9%	58,50 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0				6%	39,00 €
Summe der Anteile	1,0	8,0	0,0	0,0	0,0			
	11%	89%	0%	0%	0%			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart	585,00 €	650,00 €	745,00 €	900,00 €	1.125,00 €			
1.22								
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF		635,05 €
Gewogener Standard								1,9

3. Büro/Lager		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil		1	2	3	4	5		
Außenwände	1.0						23%	181,70 €
Dach		1,0					15%	131,25 €
Fenster und Außentüren		1,0					11%	96,25 €
Innenwände und türen		1,0					11%	96,25 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0					11%	96,25 €
Fußböden		1,0					5%	43,75 €
Sanitäreinrichtung		1,0					9%	78,75 €
Heizung		1,0					9%	78,75 €
Sonstige technische Ausstattung		1,0					6%	52,50 €
Summe der Anteile	1,0	8,0	0,0	0,0	0,0			
	11%	89%	0%	0%	0%			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €			
1.21								
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF		855,45 €
Gewogener Standard								1,9

4. Büro/Lager		Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
Bauteil		1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0				23%	80,50 €
Konstruktion			1,0				15%	52,50 €
Dach			1,0				11%	38,50 €
Fenster u. Außentüren			1,0				11%	38,50 €
Innenwände und Türen			1,0				11%	38,50 €
Fußböden			1,0				5%	17,50 €
Sanitär			1,0				9%	31,50 €
Heizung			1,0				9%	31,50 €
Sonstige technische Ausstattung			1,0				6%	21,00 €
Summe der Anteile	0,0	0,0	9,0	0,0	0,0			
	0%	0%	100%	0%	0%			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart	- €	- €	350,00 €	490,00 €	640,00 €			
16.1								
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF		350,00 €
Gewogener Standard								3,0

## Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

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

1. Wohnhaus	Gebäudetyp	1.21
<b>Grundwert</b>		855,45 €
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-5,0%	855,45 €
Korrektur - Zulage - Zweifamilienhaus	5,0%	855,45 €
<b>Kostenkennwert</b>		<b>855,45 €</b>

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

#### **Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag**

P.	Bezeichnung	Bauindex	Kostenkennwert	NHK
<b>1.</b>	<b>Wohnhaus</b>		855,45	€/m2
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,886	
	Ind. 2010=100      2. Quart. (WST) 2025      19.08.2025	188,6		
=	Normalherstellungskosten		1.613,38	€/m2
=	<b>Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet</b>		<b>1.613,00</b>	€/m2
<b>2.</b>	<b>Zwischenbau</b>		635,05	€/m2
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,886	
	Ind. 2010=100      2. Quart. (WST) 2025      19.08.2025	188,6		
=	Normalherstellungskosten		1.197,70	€/m2
=	<b>Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet</b>		<b>1.197,00</b>	€/m2
<b>3.</b>	<b>Büro/Lager</b>		855,45	€/m2
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,886	
	Ind. 2010=100      2. Quart. (WST) 2025      19.08.2025	188,6		
=	Normalherstellungskosten		1.613,38	€/m2
=	<b>Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet</b>		<b>1.613,00</b>	€/m2
<b>4.</b>	<b>Betriebsgebäude</b>		350,00	€/m2
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,886	
	Ind. 2010=100      2. Quart. (WST) 2025      19.08.2025	188,6		
=	Normalherstellungskosten		660,10	€/m2
=	<b>Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet</b>		<b>660,00</b>	€/m2

## **Brutto-Grundfläche**

01	Wohnhaus	289,00	m2
02	Zwischenbau	96,00	m2
03	Büro/Lager	148,00	m2
04	Betriebsgebäude	384,00	m2

## **Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert**

<b>01</b>	<b>Wohnhaus</b>		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	<b>1.613,00</b>	€/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche	289,00	m <sup>2</sup>
=	Herstellungskosten-Kennwert	<b>466.157,00</b>	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
	Keller ca. 42 m <sup>2</sup>	35.000,00	€
	Gauben ca. 11 m <sup>2</sup>	14.000,00	€
	Erker ca. 18 m <sup>2</sup>	27.000,00	€
=	<b>Herstellungskosten-Kennwert</b>	<b>542.157,00</b>	€
	<b>Wohnhaus</b>		

## 02 Zwischenbau

Normalherstellungskosten-Kennwert		<b>1.197,00</b>	€/m2
x Brutto-Grundfläche	96,00		m2
= Herstellungskosten-Kennwert		<b>114.912,00</b>	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keine		0,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Zwischenbau	<b>114.912,00</b>	€

## 03 Büro/Lager

Normalherstellungskosten-Kennwert		<b>1.613,00</b>	€/m2
x Brutto-Grundfläche	148,00		m2
= Herstellungskosten-Kennwert		<b>238.724,00</b>	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keine		0,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Büro/Lager	<b>238.724,00</b>	€

## 04 Betriebsgebäude

Normalherstellungskosten-Kennwert		<b>660,00</b>	€/m2
x Brutto-Grundfläche	384,00		m2
= Herstellungskosten-Kennwert		<b>253.440,00</b>	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keine		0,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Betriebsgebäude	<b>253.440,00</b>	€

Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) **1.149.233,00** €

## 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		<b>542.157,00</b>	€
x Regionalisierungsfaktor	1,00		<b>542.157,00</b>

## 02 Zwischenbau

Herstellungskostenkennwert		<b>114.912,00</b>	€
x Regionalisierungsfaktor	1,00		<b>114.912,00</b>

## 03 Büro/Lager

Herstellungskostenkennwert		<b>238.724,00</b>	€
x Regionalisierungsfaktor	1,00		<b>238.724,00</b>

## 04 Betriebsgebäude

Herstellungskostenkennwert		<b>253.440,00</b>	€
x Regionalisierungsfaktor	1,00		<b>253.440,00</b>

Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) **1.149.233,00** € 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 den 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. – siehe Punkt 5. Restnutzungsdauer

## 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 )	Alterswert Minderungsfaktor		
		GND	RND	
01 Wohnhaus	60	70	10	0,14
02 Zwischenbau	60	70	10	0,14
03 Büro/Lager	60	70	10	0,14
04 Betriebsgebäude	30	40	10	0,25

## Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

### 01 Wohnhaus

Wert der baulichen Anlage	542.157,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,14

**77.451,00 €**

### 02 Zwischenbau

Wert der baulichen Anlage	114.912,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,14

**16.416,00 €**

### 03 Büro/Lager

Wert der baulichen Anlage	238.724,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,14

**34.103,43 €**

### 04 Betriebsgebäude

Wert der baulichen Anlage	253.440,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,25

**63.360,00 €**

**Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert** **191.330,43 €**

## 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 Gutachterausschusses, 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	1.149.233,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	3,00%
= Zwischensumme	34.476,99 €
+ Besondere Bauteile	Zisterne
	15.000,00 €
= Neuwert der Außenanlagen	49.476,99 €

Bezeichnung	Alter ( ggf. fiktiv )	GND	RND	Alterswert-Minderungsfaktor
Außenanlagen	40	50	10	0,20
<b>Außenanlagen</b>				
- Wert der Außenanlagen			49.476,99 €	
- Alterswertminderungsfaktor			0,20	9.895,40 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert **9.895,40 €**

### Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	191.330,43 €
+ Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	9.895,40 €
= <b>Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert</b>	<b>201.225,83 €</b>

### Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

Bodenwert	41.000,00 €
+ Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	201.225,83 €
= Zwischensumme	242.225,83 €
= <b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>242.000,00 €</b>

## 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 Sachwerten“ (= 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 Wohnobjekte und Resthofstellen. Eine Resthofstelle spiegelt die Eigenschaften des Bewertungsobjektes wieder. Hier befinden sich Wohnräume in Verbindung Wirtschafts- und Betriebsgebäude auf einem Grundstück.

### Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3

#### *Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2025*

x Anpassung - Bodenrichtwert	15,00 €
x Anpassung - Vorläufiger Sachwert	242.000,00 €
x Anpassung - Grundstücksgröße	4.226,00 m <sup>2</sup>
x Anpassung - Standardstufe	1,9
	244.000,00 €
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 ( Faktor 0,80 mit einer Standardabweichung +- 0,20 )	0,86 - 35.380,00 €

## 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	244.000,00 €
+/- Marktanzahlung nach § 35 Abs. 3	- 35.380,00 €
+/- Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	- €
= Zwischensumme	208.620,00 €
<b>= "marktangepasster" vorläufiger Sachwert</b>	<b>209.000,00 €</b>

**Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein  
marktangepasster vorläufiger Sachwert von gerundet  
209.000,00 €**

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 Groß Häuslingen 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“ Alter von im Mittel 60 Jahren, einem Bodenwertniveau von 15 € und einer Wohnfläche von rd. 109 – 115 m<sup>2</sup> weist der Marktbericht eine durchschnittliche Miete in Höhe von rd. 5,50 – 5,60 €/m<sup>2</sup> aus.

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

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m <sup>2</sup> / Stck	nachhaltig erzlb. Miete € / m <sup>2</sup>	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnung EG	115,00	5,50	632,50 €	7.590,00 €
02	Wohnung DG	109,00	5,60	610,40 €	7.324,80 €
03	Büro/Lager	115,00	5,00	575,00 €	6.900,00 €
04	Lager/Garagen	336,00	3,00	1.008,00 €	12.096,00 €
<b>Summe</b>		<b>675,00</b>		<b>2.825,90 €</b>	<b>33.910,80 €</b>

#### Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Es konnten keine Mietverhältnisse ermittelt werden, daher ist an dieser Stelle keine Überprüfung möglich.

#### 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

- 4 Stck Wohnung/Büro/Betriebsgeb. 359,00 € 1.436,00 €

##### Instandhaltungskosten

- 339,00 m <sup>2</sup> Wohnen/Büro	14,00 €	100%	4.746,00 €
- 336,00 m <sup>2</sup> Lager/Garagen	14,00 €	30%	1.411,20 €

##### Mietausfallwagnis

- 2% % d. Rohertrag Wohnen	14.914,80 €	298,30 €
- 4% % d. Rohertrag Gewerbe	18.996,00 €	759,84 €

##### Bewirtschaftungskosten

entspricht 25,51 % des Rohertrags **8.651,34 €**

## 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	Wohnung EG	7.590,00 €	25,51	1.936,36 €	5.653,64 €
02	Wohnung DG	7.324,80 €	25,51	1.868,71 €	5.456,09 €
03	Büro/Lager	6.900,00 €	25,51	1.760,33 €	5.139,67 €
04	Lager/Garagen	12.096,00 €	25,51	3.085,94 €	9.010,06 €
<b>Summe</b>		<b>33.910,80 €</b>		<b>8.651,34 €</b>	<b>25.259,46 €</b>

## 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht das Objekt aus einer gemischten Nutzung mit unterschiedlichen Risikostrukturen, daher wird der Zinssatz nach dem Risiko der Nutzung und dem entsprechenden Ertragsanteil gewichtet ermittelt.

Unter Berücksichtigung einer Wohnnutzung mit einer marktüblichen Miete in Höhe von 5,50 – 5,60 €/m<sup>2</sup>, ergibt sich für das Bewertungsobjektes nach dem Grundstücksmarktbericht ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 2,20 %. Für die Büronutzung ist ein erhöhtes Risiko von ca. 6,00 % anzusetzen. Ferner liegt für das Betriebsgebäude eine weiteren Risikosteigerung mit einem Zinssatz in Höhe von ca. 8,00 % vor. Unter Berücksichtigung der anteiligen Erträge aus den Nutzungen ergibt sich ein durchschnittlicher Zinssatz in Höhe von 5,00 %. Unter Berücksichtigung an die Lage im Außenbereich ist der Zinssatz auf 6,00 % anzupassen.

### Liegenschaftszins - objektspezifisch

Der aus den Nutzungen abgeleitete Liegenschaftszins spiegelt die Eigenschaften des Bewertungsobjektes wieder. Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den genannten objektspezifischen Faktoren schätzt ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **6,00 % 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	41.000,00 €
Liegenschaftszins	6,00 %

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzflächen anteil %	Bodenwert- anteil pro m <sup>2</sup> / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnung EG	115,00	17	6.985,19 €	419,11 €
02	Wohnung DG	109,00	16	6.620,74 €	397,24 €
03	Büro/Lager	115,00	17	6.985,19 €	419,11 €
04	Lager/Garagen	336,00	50	20.408,89 €	1.224,53 €
<b>Summe</b>		<b>675,00</b>	<b>100</b>	<b>41.000,00 €</b>	<b>2.460,00 €</b>

## 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	Wohnung EG	5.653,64 €	419,11 €	5.234,53 €
02	Wohnung DG	5.456,09 €	397,24 €	5.058,85 €
03	Büro/Lager	5.139,67 €	419,11 €	4.720,56 €
04	Lager/Garagen	9.010,06 €	1.224,53 €	7.785,53 €
<b>Summe der Gebäudereinerträge</b>		<b>2.460,00 €</b>		<b>22.799,46 €</b>

## 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 6,00%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnung EG	5.234,53 €	10	7,36	38.526,11 €
02	Wohnung DG	5.058,85 €	10	7,36	37.233,13 €
03	Büro/Lager	4.720,56 €	10	7,36	34.743,31 €
04	Lager/Garagen	7.785,53 €	10	7,36	57.301,51 €
<b>Summe der Gebäudeertragswerte</b>					<b>167.804,06 €</b>

## 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	167.804,06 €
+ Bodenwert	41.000,00 €
= Zwischensumme	208.804,06 €
= <b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>209.000,00 €</b>

## 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	209.000,00 €
+/- Marktanpassung	- €
= Zwischensumme	209.000,00 €
= "marktangepasster" vorläufiger Ertragswert	<b>209.000,00 €</b>

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein  
marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet  
209.000,00 €**

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 <sup>2</sup> -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 vorliegenden Bewertungsfall sind weitere besondere Kosten zu berücksichtigen.

Seit 1995 besteht auf dem Grundstück eine Stilllegungsverfügung in Bezug auf den Ausbau des Betriebsgebäudes. Des Weiteren bestehen augenscheinlich Abweichungen in der Nutzung des Wohnhausanbaus (Büro/Lager). Diese Einschränkungen sind mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Hier durch entsteht ein Verwaltungsaufwand verbunden mit Zeitlichen Verzögerungen und Kosten. Diese Unsicherheiten wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer mit einem Risikoabschlag ausgleichen. Ich schätze des Abschlag auf rd. -5,00% der unbelasteten Verkehrswertes.

Unbelasteter Verkehrswert 209.000,00 € x -5,00 % = -10.450,00 € rd. -10.000,00 €

## 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).

Des Weiteren fehlt es im vorliegenden Fall für eine abschließende Beurteilung an einer Innenbesichtigung. Die nachfolgende Kostenschätzung beruht daher auf einer äußerlichen Besichtigung.

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 :** - 69.000,00 €

### Wohnhaus

Die äußeren Bauteile zeigen insgesamt einen erheblichen Reparaturstau.

Ferner bestehen im Bereich der Dachgauben Restarbeiten.

Im Innenbereich besteht augenscheinlich in Teilbereichen ein erheblicher Reparaturstau.

### Zwischenbau

Die äußeren Bauteile zeigen insgesamt einen erheblichen Reparaturstau.

Im Innenbereich besteht augenscheinlich in Teilbereichen ein erheblicher Reparaturstau.

### Büro/Lager

Die äußeren Bauteile zeigen insgesamt einen erheblichen Reparaturstau.

Im Innenbereich besteht augenscheinlich in Teilbereichen ein erheblicher Reparaturstau.

### Betriebsgebäude

- durch die Behörde geforderter Rückbau des DG-Ausbau mit Gauben

- Reparaturstau an der Dachkonstruktion in Eindeckung im Traufbereich

### Außenanlagen

Neben dem Betriebsgebäude befinden sich Altlasten in Form des

Wracks eines Omnibusses, Altreifen und Bauschutt.

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 in Abteilung II des Grundbuchs mehrere Bohr- und Schürfrechte eingetragen. Die Eintragungen sind im Umfeld der ehemaligen Kalischachtanlage üblich und bereits in den Bodenwert eingepreist.

Die Eintragungen wirkten sich nicht weiter auf den Verkehrswert aus.

### **Weitere Belastungen :**

Die drei Flurstücks sind durch Baulisten wirtschaftlich verbunden. Es ist baurechtlich nur eine gemeinschaftliche Nutzung und Veräußerung zulässig. Die Verbindung der Flurstücke wirkt sich positiv auf die Einzelflurstücke aus. Der Vorteil wurde bereits in der Bodenwertermittlung und der vorangegangenen weiteren Bewertung hinreichend berücksichtigt.

**Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 79.000,00 €**

## 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 Wohn- und Betriebsgrundstück im Außenbereich von Groß Häuslingen, unmittelbar an der Hauptstraße gelegen. Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Zwischenbau und einem Anbau als Büro und Lager bebaut. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Betriebsgebäude mit Lagerräumen.

Die baulichen Anlagen sowie die augenscheinlichen Nutzungen weichen teilw. von den Baugenehmigungen ab.  
Es bestehen behördliche Einschränkungen !

Das Objekt konnte für die Bewertung nur äußerlich besichtigt werden !

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 rd. 209.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von - 79.000,00 € festgestellt.

Hieraus ergibt sich ein vorläufiger Verkehrswert in Höhe von rd. 130.000,00 €

Im vorliegenden Fall war keine Innenbesichtigung möglich, daher bestehen Unsicherheiten in der Beurteilung des Zustands der baulichen Anlagen im Innenbereich. Die Außenbesichtigung lässt weitere Baumängel, Bauschäden und Restarbeiten im Ausbau des Innenbereiches erwarten. Für die Unsicherheiten ist ein weiterer Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Verkehrswert in Abzug zu bringen. Ich schätze den Sicherheitsabschlag auf eine Höhe von - 15.000,00 €.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 19. August 2025**, schätze ich den Verkehrswert auf

**115.000,00 €**  
( in Worten : einhundertfünfzehntausend 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 23. September 2025

