

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. 24-106 vom 17.03.2025

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

- Objekt** : Heideweg 12
29690 Buchholz (Aller)
- Auftraggeber** : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode
- Wertermittlungstichtag** : 11. März 2025
- Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 11/24



Dieses Gutachten umfasst 72. Seiten und ist in 2 - facher Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.3	Wertrelevante Termine.....	3
1.4	Teilnehmer am Ortstermin	3
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.6	Kurzbeschreibung.....	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	4
1.8	Bewertungsumfang.....	6
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lagebeschreibung.....	7
2.2	Privatrechtliche Situation	9
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3	Gebäudebeschreibung	11
3.1	Baubeschreibung – Pos. 01 Wohnhaus	11
3.2	Baubeschreibung – Pos. 02 Garage.....	13
3.3	Baubeschreibung - Außenanlagen.....	14
3.4	Drittverwendungsfähigkeit.....	14
4	Ermittlung von Flächen.....	14
4.1	Bebaute Fläche / GRZ.....	14
4.2	Brutto-Grundfläche	15
4.3	Wohnflächen	16
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	17
6	Ermittlung des Verkehrswertes.....	19
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.3	Bodenwert	21
6.4	Sachwertverfahren.....	23
6.5	Vergleichswertverfahren mittels Vergleichswertfaktoren	33
6.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's).....	34
7	Verkehrswert	36
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren.....	37
9	Wertermittlungsergebnisse.....	38
10	Anlagen	39

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 16.12.2024 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 16.12.2024 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Buchholz, Blatt 221, lfdnr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 11 / 24

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

Wertermittlungstichtag : 11.03.2025
§ 3 ImmoWertV

Qualitätstichtag und Grundstückszustand : 11.03.2025
§ 4 ImmoWertV

Ortsbesichtigung : 11.03.2025

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

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

Zu dem Ortstermin wurde mit Schreiben vom 21.02.2025 geladen.

Zum Termin waren folgende Personen anwesend :

- der Schuldner zu 2.
- der Sachverständige

Die Schuldnerin zu I. hat ihre Teilnahme aus persönlichen Gründen abgesagt.

Die baulichen Anlagen konnten innen und außen hinreichend besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Garagengebäude

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

Am 11.03.2025 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 Bewertungsobjekt liegt am Siedlungsgebiet der Ortschaft Buchholz (Aller), südlich der B214. Die Bebauung besteht aus einem Einfamilien-Wohnhaus und einem Garagengebäude.

Wohnhaus

Nutzung : Einfamilien-Wohnhaus
 Baujahr : ca. 1968
 Bauweise : Iso-Span-Schalungssteine/ Betonkern, eingeschossig, Satteldach, Vollkeller, DG ausgebaut
 Wohnfläche : 124 m² (7 Zi, Kü, 2 Bad/WC)
 Zustand : unterdurchschnittlicher baulicher Zustand
 Garage : Mauerwerk, flach geneigtes Dach, Putzfassade, Baujahr 1969/73
 Mangelhafter baulicher Zustand

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : 29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12

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

Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe

Grundbuch : Grundbuch von : Buchholz (Aller)
 : Amtsgericht : Walsrode
 : Blatt : 221

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Buchholz (Aller)	1	38/37	Wohnbaufläche	221 - 1	906,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt					906,00 m²

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

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

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt durch den Schuldner zu 2..

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 06.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 06.01.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2025 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 17.12.2024
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist

BGB: "Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist"

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

WEG: Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist

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

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist"

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

NBauO: Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), Zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist

In der jeweils zum Stichtag anzuwendenden Ausgaben.

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers
Sommer / Pichler
Bundesministerium der Justiz
Sprengnetter, Hans Otto

Kröll / Hausmann

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010), Haufe : Verlag
Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Grundstücksbewertung · Marktdaten u. Praxishilfen, Sprengnetter, Online-Datenbank Books
Grundstücksbewertung – Lehrbuch u. Kommentar; Sprengnetter, Online-Datenbank Books
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Weiter wird die einschlägige Fachliteratur benutzt, bei Wichtigkeit wird sie direkt im Text bekannt gegeben.

1.8 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

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

nicht berücksichtigt wurden :

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

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

1.9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

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

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Heidekreis
Einwohnerzahl	:	ca. 2.200 Einwohner
Gemeinde	:	Samtgemeinde Schwarmstedt
Ort	:	29690 Buchholz (Aller)
Entfernungen	:	- ca. 0,75 km bis Buchholz-Ortsmitte - ca. 4,00 km bis Schwarmstedt - ca. 26,00 km bis Walsrode - ca. 45,00 km bis Soltau - ca. 41,00 km bis Hannover - ca. 30,00 km bis Celle
Geografie	:	Buchholz (Aller) ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Schwarmstedt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen (Deutschland). Die Gemeinde hat etwa 2.100 Einwohner und erstreckt sich auf einer Fläche von 27,70 km ² . Durch das Gebiet der Gemeinde ziehen sich die Bundesautobahn 7 (A 7) und die Bundesstraße 214 (B 214), sowie die Landstraße 190 (L190). Am nördlichen Rand der Gemeinde fließt die Aller. Zur Gemeinde gehört neben der Ortschaft Buchholz auch der Ort Marklendorf. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Das Bewertungsobjekt liegt im Siedlungsgebiet von Buchholz (Aller).
Verkehrslage	:	- Busverbindungen – ca. 0,20 km - Bahnhof – Schwarmstedt – ca. 3,00 km - Bahnhof ICE – Celle – ca. 27,00 km - Autobahn A 7 – Schwarmstedt - ca. 1,50 km - Flughafen Hannover – ca. 24,00 km
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Schwarmstedt und Walsrode vorhanden
Naherholung	:	normal, im Umland

Immissionen Störeinflüsse, Besonderheiten	☹	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen bzw. störende Besonderheiten festgestellt werden.
Bebauung in der Straße	☹	Wohnbebauung
Bebauung im Ortsteil	☹	wie vor

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	Durch die Lage in einem - Allgemeinen Wohngebiet - als Gewerbelage nicht geeignet.
Wohnlage	:	Als Wohnlage gut geeignet.
Öffentliche Einrichtungen	:	Kindergarten, Schulen und Kirchen sind im Umkreis von 3,00 bis 15,00 km vorhanden – siehe Anlage - Mikrolage
Parkplätze a. d. Grundstück	:	Auf dem Grundstück befinden sich Garagenstellplätze sowie offene Stellplätze auf den Hofflächen.
Parkplätze, öffentlich	☹	Stellplätze nur eingeschränkt im Straßenraum

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage	:	Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Buchholz (Aller). Die Freiflächen liegen auf der Süd/Ost-Seite des Grundstücks.
Grundstückszuschnitt	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige, dreieckige Grundstückform (siehe Lageplan)
Topografie	:	Das Grundstück liegt eben zum Straßenniveau

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart	☹	Anliegerstraßen
Straßenausbau	☹	asphaltierte Fahrbahn, beidseitiger Fußweg
Baugrund, Grundwasser	☹	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Altlasten	:	Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden ! Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.
Versorgung	:	Anschluss für Wasser, Strom, Gas, Telefon und Glasfaser
Entsorgung Schmutzwasser	:	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Entsorgung Regenwasser	:	Regenwasser-Entwässerung – Versickerung auf dem Grundstück
Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten	:	Aus der Sichtung der Bauakte des Heidekreis und der Beurteilung der Örtlichkeit, ergeben sich keine Hinweise auf nachbarliche Gemeinsamkeiten. Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

Grundbuch	:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vor. Das Grundbuch enthält in Abt. II folgende Eintragungen: Ifdnr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk, Eintragung vom 11.11.2024 Anmerkung : Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus. Anmerkung : Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren	:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges

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

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulasten** : Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis ist auf dem Flurstück keine Baulast eingetragen.
- Denkmalschutz** : Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Nach Auskunft des Landkreis Heidekreis – Bauamt, liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- B-Plan Nr. 1A – Im Westen der Ortslage – 1. Änderung – BauNVO 1968
- WA – Allgemeines Wohngebiet
 - GRZ 0,30 / GFZ 0,40 / 2-geschossige Bauweise
 - Baugrenze zur Straße 5,00 m
 - Baufeldtiefe 22,00 m
- Flächennutzungsplan** : Ausweisung als W – Wohnen
- Innenbereichssatzung** : Es liegt keine weitere Innenbereichssatzung vor.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** : Es liegen keine weiteren Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen vor
- Verfügungs- und Veränderungssperren** : Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
- Bauordnungsrecht** : Es bestehen Abweichungen zwischen der genehmigten Baumaßnahme und der örtlichen Umsetzung.
- Das Gebäude weicht von der vorliegenden Planung ab. Gemäß der vorliegenden Bauzeichnungen liegt das Niveau der Oberkante EG-Boden bei ca. 60 cm über Gelände / Straße. Der Baukörper wurde jedoch mit einer Höhe – Oberkante EG Boden ca. 1,60 m errichtet. Das Höhenniveau entspricht der umliegenden Nachbarbebauung, daher wird genehmigtes Planungsrecht unterstellt. Aus den Unterlagen der Bauakte ergibt sich kein Hinweis auf einen baurechtwidrigen Zustand.
- Die nachfolgende Bewertung beruht auf der Grundlage der genehmigten Unterlagen.
- Sonstiges** : -----

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

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

3 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude bebaut.

Die Raumbezeichnungen und Nutzungen weichen von der Örtlichkeit ab.

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 – Pos. 01 Wohnhaus

Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> - ursprüngliches Baujahr ca. 1968 - Erweiterung - Öl Vorratsraum und Terrasse (Freisitz) ca. 1969 - Ausbau einer Dachgaube ca. 1975
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus <p>Anmerkung :</p> <p>Das Gebäude ist im Zuschnitt vergleichbar mit einem Zweifamilienhaus errichtet. Im Erd- und Dachgeschoss befinden sich Anschlüsse für Küchen und Bäder. Eine getrennte haustechnische Versorgung ist jedoch nicht vorhanden. In der Nutzung und dem aktuellen Ausbau entspricht das Gebäude einem Einfamilienhaus.</p>
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	<ul style="list-style-type: none"> - Gas-Heizungstechnik – Brenner erneuert ca. 2012 - Kunststofffenster, teilweise mit neuen Rollläden ca. 2012 - Modernisierung Bad Erdgeschoss ca. 2012 - Modernisierung Elektroinstallation (EG / DG) ca. 2012 (Keller alt)
Konstruktionsart	<ul style="list-style-type: none"> - KG – Mauerwerkskonstruktion - EG/DG – Isospan-Schalungssteine mit Betonkern
Wärme- / Schallschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Energetische Informationen	<ul style="list-style-type: none"> - es liegt kein Energieausweis vor Einschätzung zur Bewertung: Beispielrechnung - KfW-Sanierungsrechner ca. 270 kWh/(m2a) Klasse H - Keine Nutzung von erneuerbaren Energien

Außenansicht	:	- dreiseitig – Wandverkleidung – Kunststoffplatten mit ca. 4 cm Dämmung - Ostseite – Putz - Anstrich
Fenster	:	- Kunststoff-Fenster mit Dämmglas, Rollläden (überwiegend erneuert) - KG – Stahlfenster / Einfachglas / Gitter
Dachform	:	- Wohnhaus-Satteldach
Dachkonstruktion	:	- Holz-Konstruktion
Dacheindeckung	:	- Betondachsteineindeckung auf Pappdocken
Geschossdecken	:	- Wohnhaus - massive Decke - Keller unter Freisitz - Elementsteindecke
Türen	:	- Außen - Kunststofftüren - Innen - Holztüren / Holzzargen (keine Wohnungsabschlusstüren)
Bodenbeläge	:	- PVC-Platten, Bodenfliesen, Teppichboden
Wandbeläge	:	- Normale Malerarbeiten (Raufaser, Anstrich, einfach) - Nasszellen – Wandfliesen, unterschiedlich - Treppenraum - Riemchenverkleidung
Deckenbeläge	:	- Normale Malerarbeiten (Raufaser, Anstrich) - KG – teilw. Strukturputz - Treppenraum – Polystyrolplatten, teilw. Strukturputz
Heizung	:	- Gas-Zentralheizung (Brenner erneuert) - Rippen- und Plattenheizkörper - WW-Bereitung über Heizung - Kellerräume teilw. beheizt - Ofenanschluss im Keller - keine getrennte Ablesung (EG/DG) möglich
Treppen	:	- Geschosstreppen, massiv mit PVC-Belag - Einschubleiter
Sanitär	:	- der Nutzung entsprechende normale Ausstattung, dem Baujahr entspr. - EG - Bad 2012 modernisiert - keine getrennte Ablesung (EG/DG) möglich
Elektroinstallationen	:	- der Nutzung entsprechende durchschnittliche Ausstattung - keine getrennte Ablesung (EG/DG) möglich
Keller	:	- voll unterkellert
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevante Mängel oder Schäden erkennbar : - Wohnen EG – Restarbeiten – Rollladenkasten - Reparaturstau an den Außenbauteilen - Wasserränder auf dem Rauspundboden – Spitzboden - Salzausblühungen – Schornstein Spitzboden - Keller unter Freisitz – Feuchtigkeit an Außenwänden
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.

Instandhaltung	3	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	3	- Wohnzimmer EG – nur über Essen erreichbar
Belichtung und Besonnung	3	Die Räume sind durchschnittlich belichtet.
Sonstiges	3	-----
Anbau	3	- Terrassenüberdachung – leichte Holzkonstruktion mit Skobalitverkleidung a. Wänden und Dach, Brüstung a. Mauerwerk, Kunststoff-Verglasung einf. - Keller-Außentreppe zum Keller unter Terrasse - Eingangstreppe - Außen

3.2 Baubeschreibung – Pos. 02 Garage

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr ca. 1969 / 73
Nutzung	:	- Garagen, Abstellraum, Werkstatt
Konstruktionsart	:	- Mauerwerkskonstruktion
Rohbau	:	- Mauerwerk - Fassade – Putz / Anstrich - Dach - Holzkonstruktion - Flachdachkonstruktion, flachgeneigt - Bitumenabklebung - Verbindungswand von der Garage zum Wohnhaus
Ausbau	3	- Stahlschwinger - Stahlfenster / Einfachglas - Trockenbau-Unterdecke
Haustechnik	3	- Elektroinstallationen einfach
Mängel u. Schäden	3	Neben üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Dacheindeckung abgängig - Trockenbauunterdecke abgängig - Starker Reparaturstau an dem gesamten Gebäude – Feuchtigkeitsschäden - Fassade insgesamt schadhaft / Risse / Beschichtung
Bauliche Ausführung	3	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich bis einfach einzustufen.
Instandhaltung	3	Die Instandhaltung als mangelhaft, in Teilen abgängig einzustufen.

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Befestigungen aus unterschiedlichem Betonpflaster und Betonplatten
Einfriedung	:	- Mauerwerkspfeiler mit Holzplanken - Maschendraht
Gartenanlagen	:	- einfache Gartenanlagen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse (Gas, Strom, Wasser, Telefon, Glasfaser)
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Mängel oder Schäden erkennbar : - Reparatur- und Pflegestau an den gesamten Anlagen

3.4 Drittverwendungsfähigkeit

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Nutzung als Einfamilienhaus dem Umfeld des Siedlungsgebietes. Ferner entspricht die vorhandene Nutzung durch Zuschnitt und Lage auch der nachhaltigen Nutzung – Wohnen. Eine wirtschaftliche nicht störende, gewerbliche Nutzung ist durch die Lage im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.

Eine nachträgliche Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus mit Trennung der haustechnischen Versorgung erscheint nach den vorliegenden Informationen unwirtschaftlich.

4 Ermittlung von Flächen

Die Ermittlung der Flächen wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen aus der Bauakte des Landkreis Heidekreis durchgeführt. Die Flächen wurden überprüft und entsprechend der Bestätigung übernommen.

4.1 Bebaute Fläche / GRZ

Bebaute Fläche

Wohnhaus	10,50	x	8,00	=	84,00	m2
	5,615		4,250	=	23,86	m2
Garage	10,00	x	5,85	=	58,50	m2
Bebaute Fläche				=	166,36	m2
Grundstücksfläche Gesamt				=	906,00	m2
G R Z					166,36	m2
				/	906,00	m2
G R Z, vorhanden				=	0,18	

4.2 Brutto-Grundfläche

Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 ; II. BV.) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Ermittlung der Herstellungskosten werden die NHK 2010 herangezogen. Die dort angegebenen Ansätze beziehen sich auf Brutto-Grundfläche (BGF). Für die einzelnen Gebäudebereiche werden die entsprechenden Ansätze ermittelt.

Wohnhaus

KG	10,500		8,000	=	84,00	m2
	5,615		4,250	=	23,86	m2
EG	10,500	x	8,000	=	84,00	m2
DG	10,500	x	8,000	=	84,00	m2
Zwischensumme				=	275,86	m2
Brutto-Grundfläche				=	276,00	m2

Besondere Bauteile

Eingangstreppeanlage

Keller-Außentreppe

Terrassenüberdachung

ca. 24 m2

Dachgauben

ca. 12 m2

Garage

EG	10,000	x	5,850	=	58,50	m2
Zwischensumme				=	58,50	m2
Brutto-Grundfläche				=	59,00	m2
Besondere Bauteile						
Keine						

4.3 Wohnflächen

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Flächen wurden überprüft und entsprechend der Bestätigung übernommen.

Anmerkung :

Die Bezeichnungen und Erschließungen der Räume in den Planungsunterlagen weichen teilw. von der Örtlichkeit ab.

Wohnfläche (7 Zi. Kü. 2 Bäder)		Putzfaktor		Fläche	
Erdgeschoss					
Schafen	14,85 m2	0,97	=	14,41	m2
Wohnen	18,56 m2	0,97	=	18,01	m2
Essen	9,76 m2	0,97	=	9,46	m2
Küche	6,39 m2	0,97	=	6,20	m2
Bad	4,17 m2	0,97	=	4,04	m2
Flur	5,71 m2	0,97	=	5,54	m2
Treppenflur	3,78 m2	0,97	=	3,67	m2
Dachgeschoss					
Schafen	13,85 m2	0,97	=	13,44	m2
Wohnen	17,20 m2	0,97	=	16,68	m2
Kind 1	7,93 m2	0,97	=	7,69	m2
Kind 2	6,60 m2	0,97	=	6,40	m2
Bad	4,17 m2	0,97	=	4,04	m2
Flur	5,71 m2	0,97	=	5,54	m2
Treppenflur	3,78 m2	0,97	=	3,67	m2
Zwischensumme				=	118,78 m2
Freisitz in m2	(Verhältnis z. WF 15%)	17,82 m2	25%	=	4,45 m2
20,98	Übergröße 40 %	3,16 m2	40%	25%	= 0,32 m2
Zwischensumme				=	123,56 m2
Wohnfläche				rd.	124,00 m2
Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche				rd.	2,23
Grundlage für die Marktanpassung im Sachwertverfahren					

Anmerkung :

Die Terrasse hat im Verhältnis zum Gebäude eine Übergröße. Nach Auswertungen von Sprengnetter entspricht die normale/übliche Fläche einer Terrasse bis ca. 15 % der Gebäudewohnfläche x Wertanteil von 25%. Die weitere Übergröße der Terrasse wird mit 40 % der Fläche und dem Wertanteil von 25 % nach WoFIV berücksichtigt.

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 :

Einfamilienhäuser 80 Jahre

Anmerkung :

Die genannte Gesamtnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 1 ff.) entspricht nicht den Ansätzen des Grundstücksmarktberichtes Sulingen/Verden 2024. Im Rahmen der Bewertungs-Modellkonformität ist ein Abgleich mit den Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes erforderlich um eine Verwendung der veröffentlichten Marktdaten zu ermöglichen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt :

Einfamilienhäuser 70 Jahre

Garage 60 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: $RND = GND - \text{Alter}$. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.

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

Das Punktesystem beruht auf der Grundlage der prozentualen Ausführung der Arbeiten einer Maßnahme an dem gesamten Gewerk und dem Zeitpunkt (Alter) der Modernisierung in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag. In der Beurteilung der Modernisierungen werden vorrangig Maßnahmen der letzten 30 Jahre berücksichtigt. Die Punkte werden nach Alter der Maßnahme gestaffelt. Die tatsächliche Punktevergabe wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen sachverständig geschätzt.

Modernisierungselemente			
	Maßnahmen	max. Punkte	tat. Punkte
-	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
-	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
-	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
-	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
-	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
-	Modernisierung der Bäder	2	0,5
-	Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,0
-	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunkte			4,00

Modernisierungsstandard

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

Ableitung des "fiktiven" Baujahres

Baujahr, ursprünglich ca.	1968	Basisjahr	2025
Alter, ursprünglich	57 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzungsdauer, ursprüngl.	13 Jahre	22 Jahre	
		Alter Modernisiert	
		48 Jahre	
		Baujahr Modernisiert	
		1977	

Auf dieser Grundlage erfolgt die weitere Bewertung für das Wohnhaus mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 22 Jahren. Das Garagengebäude ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands mit einer deutlich geringeren Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier auf rd. 5 Jahre eingeschätzt.

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegende Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garagen.

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

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

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

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

Ferner können Ein- und Zweifamilienhäuser mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwert

Grundlage des Bodenwert

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (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	=	75,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche ca.	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2025
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA – Allgemeines Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche	=	906 m ²

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

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert			75,00 €/m ²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x		1,00
Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.			
2. Anpassung auf Grundstücksgröße	x		0,99
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.			
Bewertungsgrundstück		906 m ²	
Richtwertgrundstück		800 m ²	
Nach Online-Auswertung – Faktor 0,99			
Zwischensumme	=		74,25 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=		74,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m²) = 906,00

Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	906,00	74,00	67.044,00 €
Zwischensumme			67.044,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			67.000,00 €

6.4 Sachwertverfahren

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen Einrichtungen zu berücksichtigen.

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 Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

<i>P.</i>	<i>Bezeichnung</i>		<i>NHK - Typ</i>
1.	Einfamilienhaus	KG, EG, DG ausgebaut	1.01
2.	Garagegebäude	Garage	14.1

Ermittlung des Gebäudestandards nach NHK 2010

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

I. Wohnhaus							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	150,65 €
Dach		1,0				15%	108,75 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	91,85 €
Innenwände und türen		1,0				11%	79,75 €
Deckenkonstruktion u. Treppen			1,0			11%	91,85 €
Fußböden		1,0				5%	36,25 €
Sanitäreinrichtung			1,0			9%	75,15 €
Heizung				1,0		9%	90,45 €
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6%	60,30 €
Summe der Anteile	1,0	3,0	3,0	2,0	0,0		
	11%	33%	33%	22%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.01	655,00 €	725,00 €	835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010	in €/m2 BGF						785,00 €
Gewogener Standard							2,7

2. Garage							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
			3	4	5		
Außenwände				1,0		32%	155,20 €
Konstruktion				1,0		15%	72,75 €
Dach				1,0		21%	101,85 €
Fenster und Außentüren				1,0		15%	72,75 €
Fußböden				1,0		8%	38,80 €
Sonstige technische Ausstattung				1,0		9%	43,65 €
Summe der Anteile	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0		
	0%	0%	0%	100%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.5			245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010	in €/m2 BGF						485,00 €
Gewogener Standard							4,0

Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

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

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

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

<i>P.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Bauindex</i>	<i>Kostenkennwert</i>	<i>NHK</i>
1.	Wohnhaus		785,00	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,846	
	Ind. 2010=100 4. Quat. (WST) 2024 11.03.2025	184,6		
=	Normalherstellungskosten		1.449,11	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.449,00	€/m²
2.	Garage		485,00	€/m ²
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,846	
	Ind. 2010=100 4. Quat. (WST) 2024 11.03.2025	184,6		
=	Normalherstellungskosten		895,31	€/m ²
=	Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		895,00	€/m²

Brutto-Grundfläche

01	Wohnhaus	276,00	m ²
02	Garage	59,00	m ²

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01	Wohnhaus		
	Normalherstellungskosten-Kennwert		1.449,00 €/m ²
x	Brutto-Grundfläche		276,00 m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert		399.924,00 €
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage		
	Eingangstreppeanlage		5.000,00 €
	Keller-Außentreppe		3.000,00 €
	Terrassenüberdachung	ca. 24 m ²	6.000,00 €
	Dachgauben	ca. 12 m ²	30.000,00 €
=	Herstellungskosten-Kennwert	Wohnhaus	443.924,00 €

03 Garage			
	Normalherstellungskosten-Kennwert	895,00	€/m ²
x	Brutto-Grundfläche	59,00	m ²
=	Herstellungskosten-Kennwert	52.805,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage:		
	Keine	0,00	€
=	Herstellungskosten-Kennwert Garage	52.805,00	€

Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) **496.729,00 €**

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 „modellkonform“ mit 1,00 angegeben.

01 Wohnhaus			
	Herstellungskostenkennwert	443.924,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor	1,00	443.924,00 €
02 Garage			
	Herstellungskostenkennwert	52.805,00 €	
x	Regionalisierungsfaktor	1,00	52.805,00 €

Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert **496.729,00 €**

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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 Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden – siehe Punkt 5 - Restnutzungsdauer

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bezeichnung	Alter (ggf. fiktiv)	GND	RND	Alterswert Minderungsfaktor
01 Wohnhaus	48	70	22	0,31
02 Garage	48	60	5	0,08

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

01 Wohnhaus

Wert der baulichen Anlage	443.924,00 €	
x Alterswertminderungsfaktor	0,31	139.039,71 €

02 Garage

Wert der baulichen Anlage	52.805,00 €	
x Alterswertminderungsfaktor	0,08	4.400,42 €

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert **143.440,13 €**

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

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlagen - Neuwert - regionalisiert	496.729,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	3,00%
= Zwischensumme	14.901,87 €
+ Besondere Bauteile	Keine - €
<hr/>	
= Neuwert der Außenanlagen	14.901,87 €

Bezeichnung	Alter (ggf. fiktiv)	GND	RND	Alterswert- Minderungsfaktor
Außenanlagen	30	50	20	0,40
Außenanlagen				
-	Wert der Außenanlagen		14.901,87 €	
-	Alterswertminderungsfaktor		0,40	5.960,75 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert **5.960,75 €**

Plausibilitätskontrolle :

Das Modell zur Berechnung von vorläufigen Sachwerten, des Gutachterausschuss, als Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren berücksichtigt für die Außenanlagen Wertansätze von 5.000 € – 20.000 €.

Der ermittelte Wertansatz liegt im unteren Bereich der genannten Spanne, was plausibel ist und den Zustand der Außenanlagen widerspiegelt.

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	143.440,13 €
+ Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	5.960,75 €
= Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	149.000,00 €

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes

Bodenwert	67.000,00 €
+ Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	149.000,00 €
= Zwischensumme	216.000,00 €
= Vorläufiger Sachwert	216.000,00 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der aktuelle Online-Grundstücksmarktbericht für den Heidekreis weist Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus – siehe folgende Grafik:

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Heidekreis

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
Vorläufiger Sachwert (€):	216.000
Standardstufe:	2,7
Bruttogrundfläche / Wohnfläche:	2,2
Baujahr:	nach 2045
Bodenrichtwert (€/m²):	75
Sachwertfaktor:	1,01
Standardabweichung:	± 0,17

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 646 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	05.01.2022	30.11.2024	11.08.2023
Vorläufiger Sachwert (€)	97000	686000	256000
Standardstufe	1,5	4,1	2,4
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,05	4	2,17
Baujahr	1739	2021	1972
Bodenrichtwert (€/m²)	14	190	81
Grundstücksfläche (m²)	187	16660	968
Wohnfläche (m²)	56	300	138

↓ Modellbeschreibung

Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Energiebedarf: [Zusätzliche regionale Auswirkungen*](#)

Quelle : Online-Marktbericht – Heidekreis 2025

+/- **Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3**

Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2025

Vorläufiger Sachwert	216.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss	1,01	2.160,00 €

Marktanpassung mit marktüblichen Zu- und Abschlägen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Ein weiterer Bestandteil der Bewertung sind die marktüblichen 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.

Neben der vorgenannten Marktanpassung, ist verfahrensübergreifend der Einfluss des Energiebedarfs zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Aus einer überschlägigen Dateneingabe auf der Online-Plattform – KfW-Sanierungsrechner ergibt sich für das Objekt ein Endenergiebedarf des Gebäudes von rd. 270 kWh/(m²*a).

wertrel. Baujahr	mittlerer Energiebedarf kWh/m²/a	zum Vergleich: Energieeffizienzklassen kWh/m²/a	Ø Bedarf kWh/m²/a
1965	330	G 200-230	215
1970	290		
1975	240	G 200-240	125
1980	210		
1985	180	F 160-199	175
1990	150	E 130-159	145
1995	130		
2000	110	D 100-129	115
2005	90		
2010	70	C 75-99	85
2015	60	B 50-74	60
2020	45		
2023	40	A 30-49	40

Aus der Tabelle des Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 50 ergibt sich für Gebäude mit einem wertrelevanten Baujahr vor 1977 ein mittlerer Energiebedarf in Höhe von 225 kWh/(m²*a).

Aus der Gegenüberstellung des tatsächlichen Endenergiebedarfs (KfW-Sanierungsrechner) mit dem mittleren Endenergiebedarf ergibt sich ein Verhältnis von rd. 1,2. Aus diesem Verhältnis ergibt sich gemäß Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient für den Sachwertfaktor von 0,98.

+/- zusätzliche Marktanpassung nach ImmoWertV21 §7 Abs. 2			
x	Anpassung an den Energiebedarf gemäß Marktbericht		216.000,00 €
	KFW-Sanierungsrechner, tats.	270 kWh/(m2*a)	
	mittlerer Bedarf nach Marktbericht	225 kWh/(m2*a)	
x	Marktanpassungsfaktor	0,98 -	4.320,00 €

Zusammenstellung des vorläufigen „marktangepassten“ Sachwertes

	Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen		216.000,00 €
+/-	Marktanpassung nach § 35 Abs. 3		2.160,00 €
+/-	Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2	-	4.320,00 €
=	Zwischensumme		213.840,00 €
=	"marktangepasster" vorläufiger Sachwert		214.000,00 €

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

214.000,00 €

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

6.5 Vergleichswertverfahren mittels Vergleichswertfaktoren

Für das Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden, für den Kreis Heidekreis 2025 - Online weist Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke aus.

Überprüfung einer Verkehrswertermittlung mittels Vergleichsfaktoren

Bodenwertniveau in €/m ² (BRW) :	75,00 €		
Baujahr Wohnhaus (modifiziert) ca. :	1977		
Vergleichswertfaktor (interpoliert) :			1.590,00 €
x Anpassung Wohnfläche	124,00 m ²	1,07	
x Anpassung Unterkellerung	Voll	1,07	
x Anpassung Standardstufe	2,7	1,06	
x Anpassung Grundstücksgröße	906 m ²	1,02	
x Anpassung DG Ausbaureserve	nicht vorh.	1,00	
x Anpassung Lage	Altkreis Fall.	0,92	
Zwischensumme			1.758,16 €
x Wohnfläche in m ²	124,00 m ²		
= Vergleichswert			218.012,15 €
Zwischensumme			218.012,15 €

Marktanpassung mit marktüblichen Zu- und Abschlägen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Ein weiterer Bestandteil der Bewertung sind die marktüblichen 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.

Neben der vorgenannten Marktanpassung, ist verfahrensübergreifend der Einfluss des Energiebedarfs zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Aus einer überschlägigen Dateneingabe auf der Online-Plattform – KFW-Sanierungsrechner ergibt sich für das Objekt ein Endenergiebedarf des Gebäudes von rd. 270 kWh/(m²*a).

Aus der Gegenüberstellung des tatsächlichen Endenergiebedarfs (KFW-Sanierungsrechner) mit dem mittleren Endenergiebedarf ergibt sich ein Verhältnis von rd. 1,2. Aus diesem Verhältnis ergibt sich gemäß Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient für den Sachwertfaktor von 0,98 – siehe Sachwertverfahren.

+/-	zusätzliche Marktanpassung nach ImmoWertV21 §7 Abs. 2		
x	Anpassung an den Energiebedarf n. Marktbericht	218.012,15 €	
	tatsächlicher Bedarf nach KfW-Sanierungsrechner	270 kWh/(m2*a)	
	mittlerer Bedarf nach Marktbericht	225 kWh/(m2*a)	
x	Marktanpassungsfaktor	0,98	- 4.360,24 €
Zwischensumme			213.651,91 €
Vergleichswert ohne BoG			rd. 214.000,00 €

Aus der vorangegangenen Wertermittlung mittels Vergleichsfaktoren ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Vergleichswert von gerundet 214.000,00 €

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

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 keine besonderen Ertragsverhältnisse bzw. besondere Kosten zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

Im vorliegendem Bewertungsfall sind an dieser Stelle folgende Punkte zu berücksichtigen :

Baumängel / Bauschäden : - 9.000,00 €

Wohnhaus mit Anbau

- Wohnen EG – Restarbeiten – Rollladenkasten
- Reparaturstau an den Außenbauteilen
- Wasserränder auf dem Rauspundboden – Spitzboden
- Salzausblühungen – Schornstein Spitzboden
- Keller unter Freisitz – Feuchtigkeit an Außenwänden

Garage

- Dacheindeckung abgängig
- Trockenbauunterdecke abgängig
- Starker Reparaturstau an dem gesamten Gebäude – Feuchtigkeitsschäden
- Fassade insgesamt schadhaft / Risse / Beschichtung

Außenanlagen

- Reparatur- und Pflegestau an den gesamten Anlagen

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

6.6.3 Wirtschaftliche Überalterung

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

6.6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.6.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.6.6 Bodenverunreinigungen

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Nach Angaben des Online-NIBIS-Kartenserver, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

Zusammenstellung der

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- 9.000,00 €

7 Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einem Garagengebäude im Siedlungsgebiet von Buchholz (Aller).

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 Sachwert- und Vergleichsfaktorenverfahren schließen einheitlich mit einem Ergebnis in Höhe von 214.000,00 €

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von - 9.000,00 € festgestellt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 11. März 2025**, schätze ich den **Verkehrswert** auf rd.

205.000,00 €

(in Worten : zweihundertfünftausend 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 17. März 2025



8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

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

b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

f) liegt ein Energieausweis vor

Es liegt kein Energieausweis vor

g) sind Altlasten bekannt

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Der Online-Kartenserver NIBIS zeigt ebenfalls keine Verdachtsflächen auf dem Grundstück.

h) bestehen Baulasten auf dem Grundstück.

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

9 Wertermittlungsergebnisse

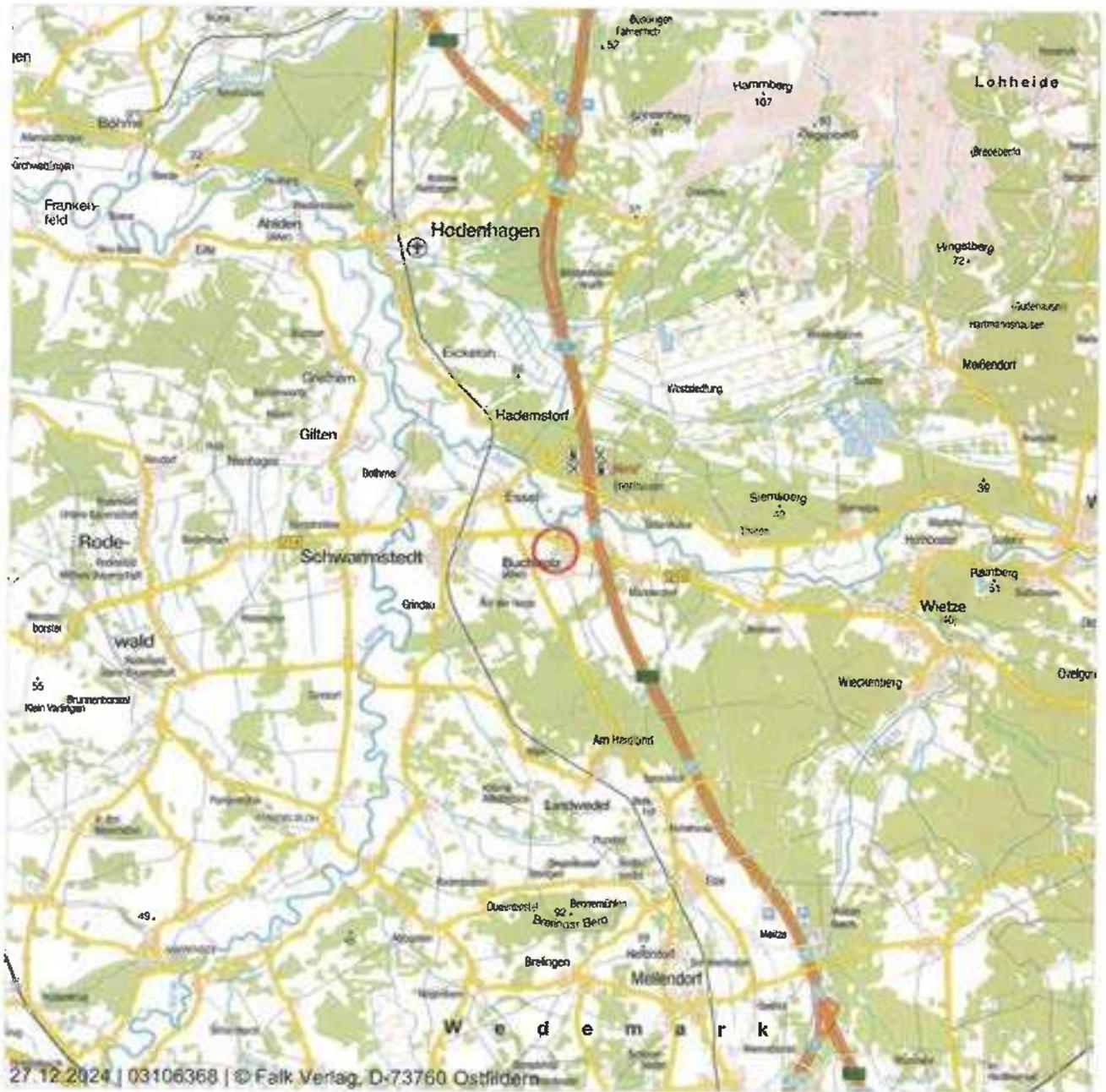
Objekt	Heideweg 12, 29690 Buchholz (Aller)		
Nutzung	Einfamilienhaus mit Garagengebäude		
Wertermittlungsstichtag	11.03.2025		
Ortstermin	11.03.2025		
Abschluss der Recherchen	11.03.2025		
Bauliche Nutzbarkeit	WA - Allgemeines Wohngebiet		
Planungsgrundlage	§ 30 BauGB		
Wertrelevante Nutzung	Wohnen		
Erschließungszustand	beitragsfrei		
Zustand und Entwicklung	Bauland		
Grundstücksfläche in m ²	906,00		
Bodenwert (relativ) in €/m ²	74,00 €		
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	67.000,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		unterschiedlich
Wohnfläche in m ²		rd.	124,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		unterschiedlich
Bodenwert			67.000,00 €
Sachwert - Gesamt	o. BoG		214.000,00 €
Sachwert - Gebäude		147.000,00 €	
Vergleichsfaktorenwert - Gesamt	o. BoG		214.000,00 €
Vergleichsfaktorenwert - Gebäude		147.000,00 €	
Besondere objektsp. Grundstücksm.	Baumängel / Bauschäden	-	9.000,00 €
Verkehrswert			205.000,00 €

10 Anlagen

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

Übersichtskarte MairDumont

29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12



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



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

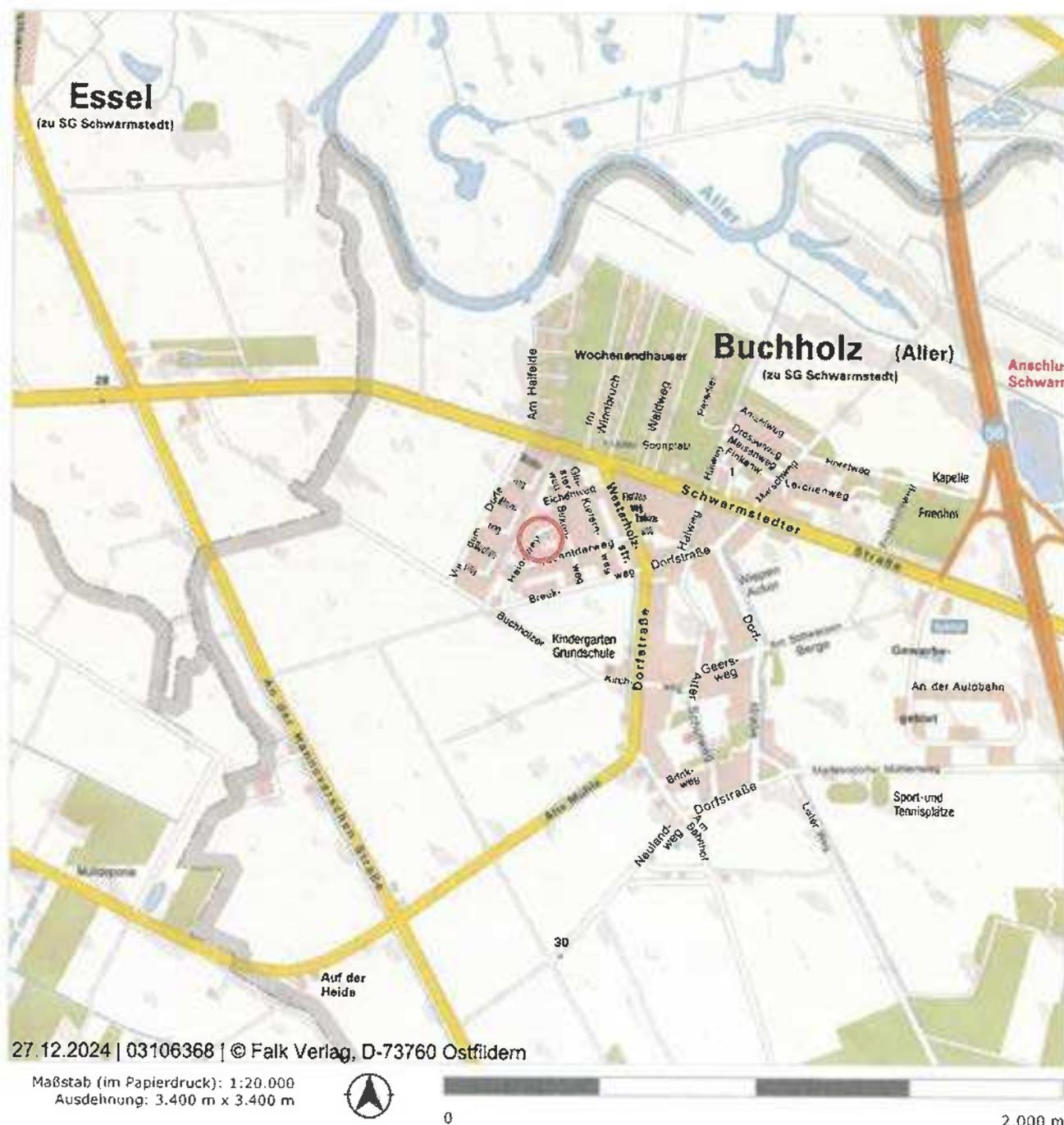
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12



27.12.2024 | 03106368 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

2.000 m

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

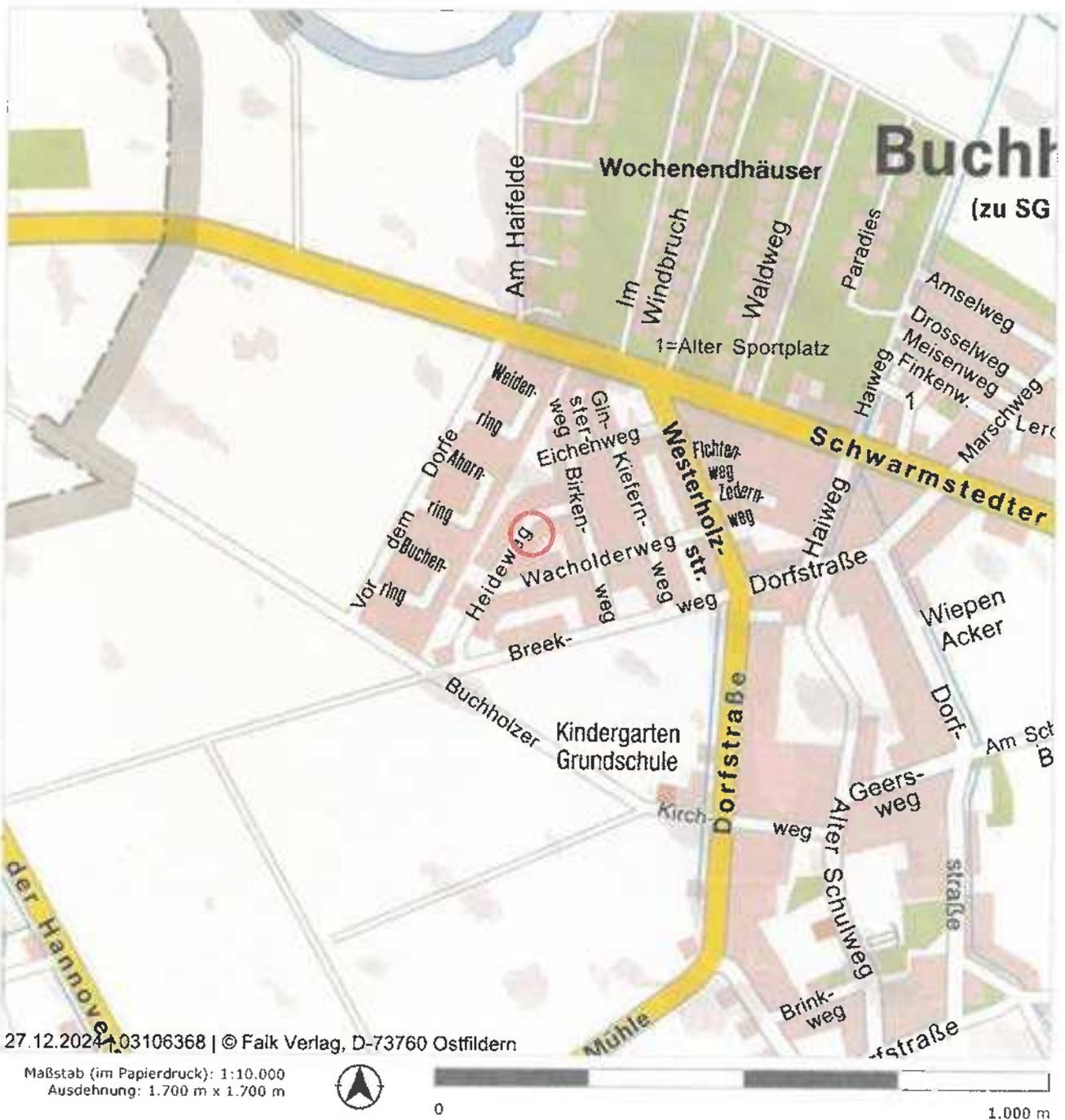
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12



27.12.2024 | 03106368 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Wohnimmobilien Mikrolage

29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schwarmstedt (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Schwarmstedt (3,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (27,3 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (24,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Buchholz, Breek/ Heideweg (0,2 km)

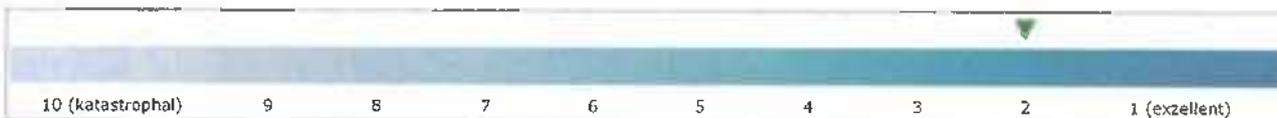
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(3,3 km)
Zahnarzt	(3,2 km)
Krankenhaus	(14,5 km)
Apotheke	(3,3 km)
EKZ	(25,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(5,0 km)
Realschule	(11,5 km)
Hauptschule	(14,9 km)
Gesamtschule	(3,8 km)
Gymnasium	(14,7 km)
Hochschule	(33,1 km)
DB_Bahnhof	(3,1 km)
Flughafen	(24,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(27,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Wohnimmobilien Makrolage

29690 Buchholz (Aller), Heideweg 12

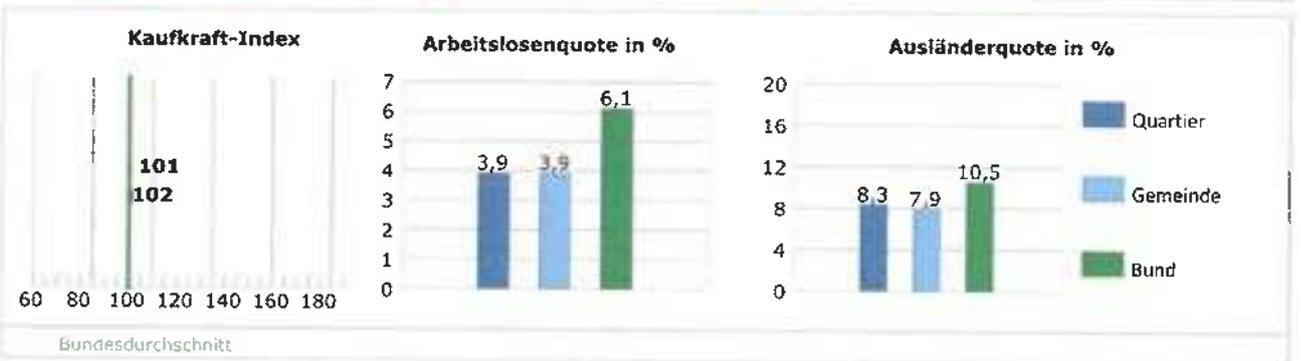
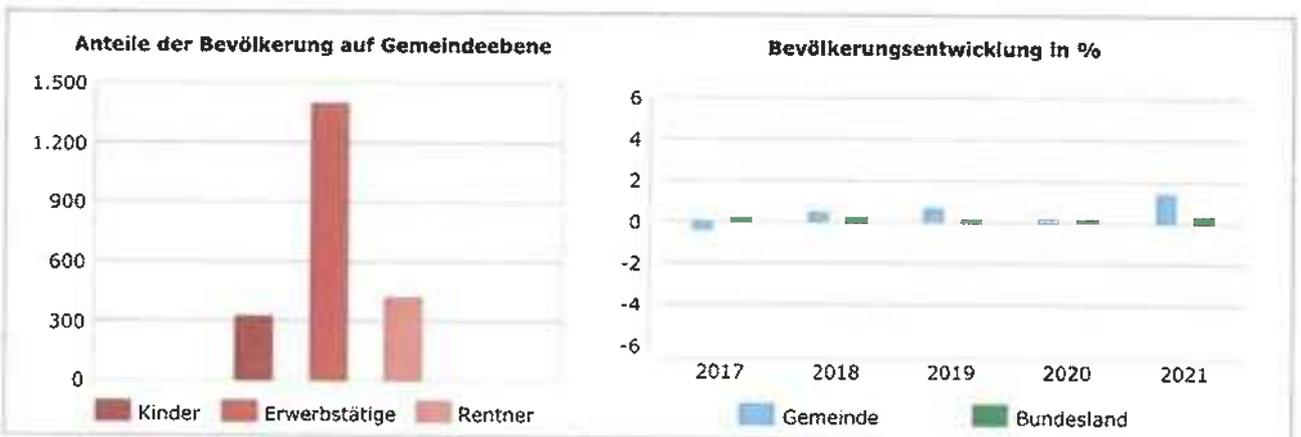


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (33,8 km)
Nächstes Städtzentrum (Luftlinie)	Neustadt am Rübenberge, Stadt (19,9 km)

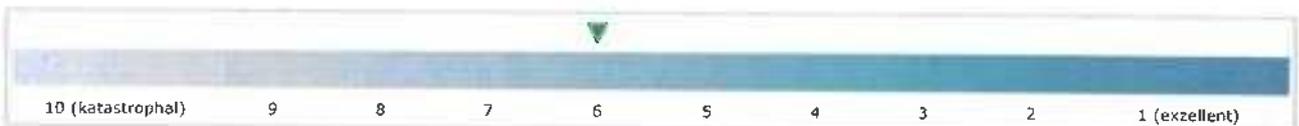
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.142	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.492
Haushalte (Gemeinde)	1.085	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.680



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 10.03.2025)

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

Adresse: Heideweg 12, 29690 Buchholz (Aller)

Gemarkung: 3735 (Buchholz (Aller)), Flur: 1, Flurstück: 38/37



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809300

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 75 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 800 m²

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

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.67607&lng=9.66984&zoom=15.97&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Buchholz (Aller)
Gemarkung: Buchholz (Aller)
Flur: 1 Flurstück: 38/37

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 06.01.2025
Aktualität der Daten 21.12.2024

N = 5836555

E = 32545392



E = 32545212

N = 5836335

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 036-A-6/2025

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



Flurstück 38/37, Flur 1, Gemarkung Buchholz (Aller)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Buchholz (Aller)
Landkreis Heidekreis

Lage: Heideweg 12

Fläche: 906 m²

Tatsächliche Nutzung: 906 m² Wohnbaufläche (Offen)

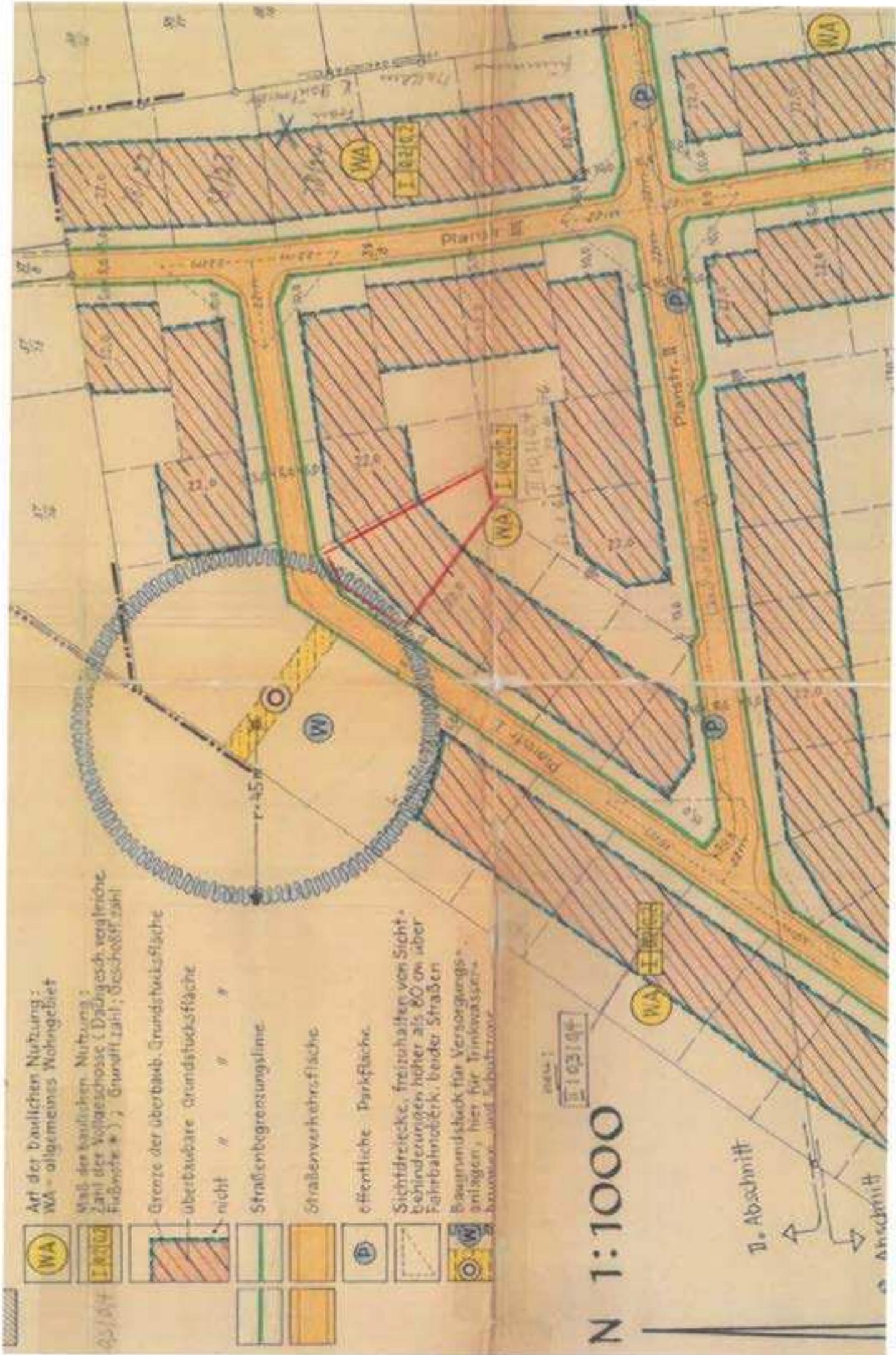
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Buchholz (Aller)
Grundbuchblatt 221
Laufende Nummer 0001

Eigentümer:

4.1	Constabel, Bettina geb. Wiebe Alter Heuweg 13 29690 Schwarmstedt 1/2 Anteil
4.2	Constabel, Thomas Alter Heuweg 13 29690 Schwarmstedt 1/2 Anteil



Art der baulichen Nutzung:
 WA - allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
 Zahl der Vollgeschosse (Dachgeschoss verjünglich
 Fußwege *); Grundrisszahl; Geschosszahl

Grenze der überbaub. Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht // *
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Parkfläche
 Sichtdreiecke, freizuhalten von Sicht-
 behinderungen höher als 80cm über
 Fahrbahnoberk. beider Straßen
 Baumgrundstück für Versorgungs-
 anlagen; hier für Trinkwasser-
 branntur und Substanzzone

N 1:1000

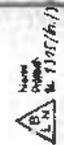
T. Abschnitt
 Abschnitt

S630

KELLER MASSSTAB 1/50

— ZIEGELMAUER
— STAMPFBETON

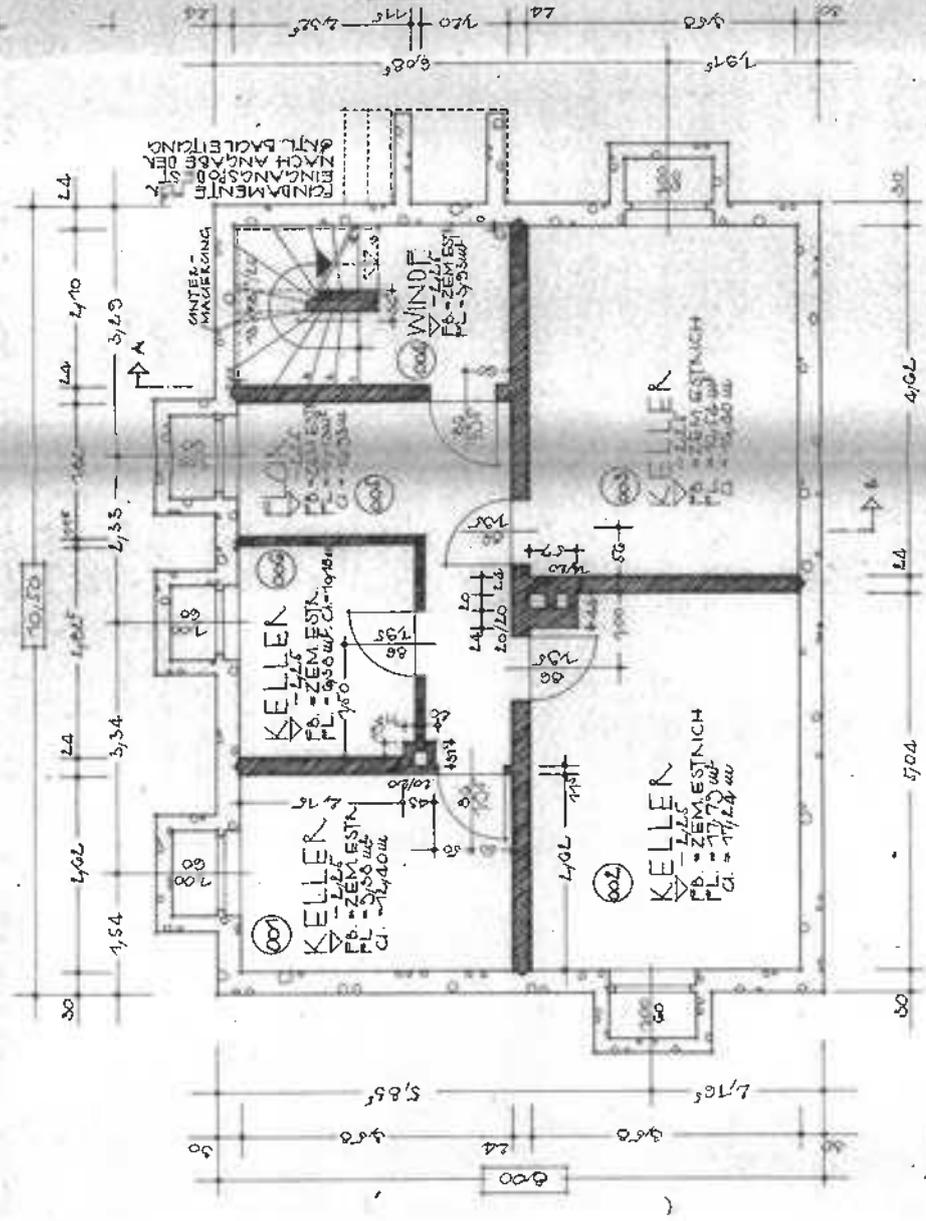
TÄRLÄHLEN RECHNEN NACH
DIN 18700 VON OBREKANTE
BIS ZUM ERDBODEN BIS
UNTERKANTE STIRZ.

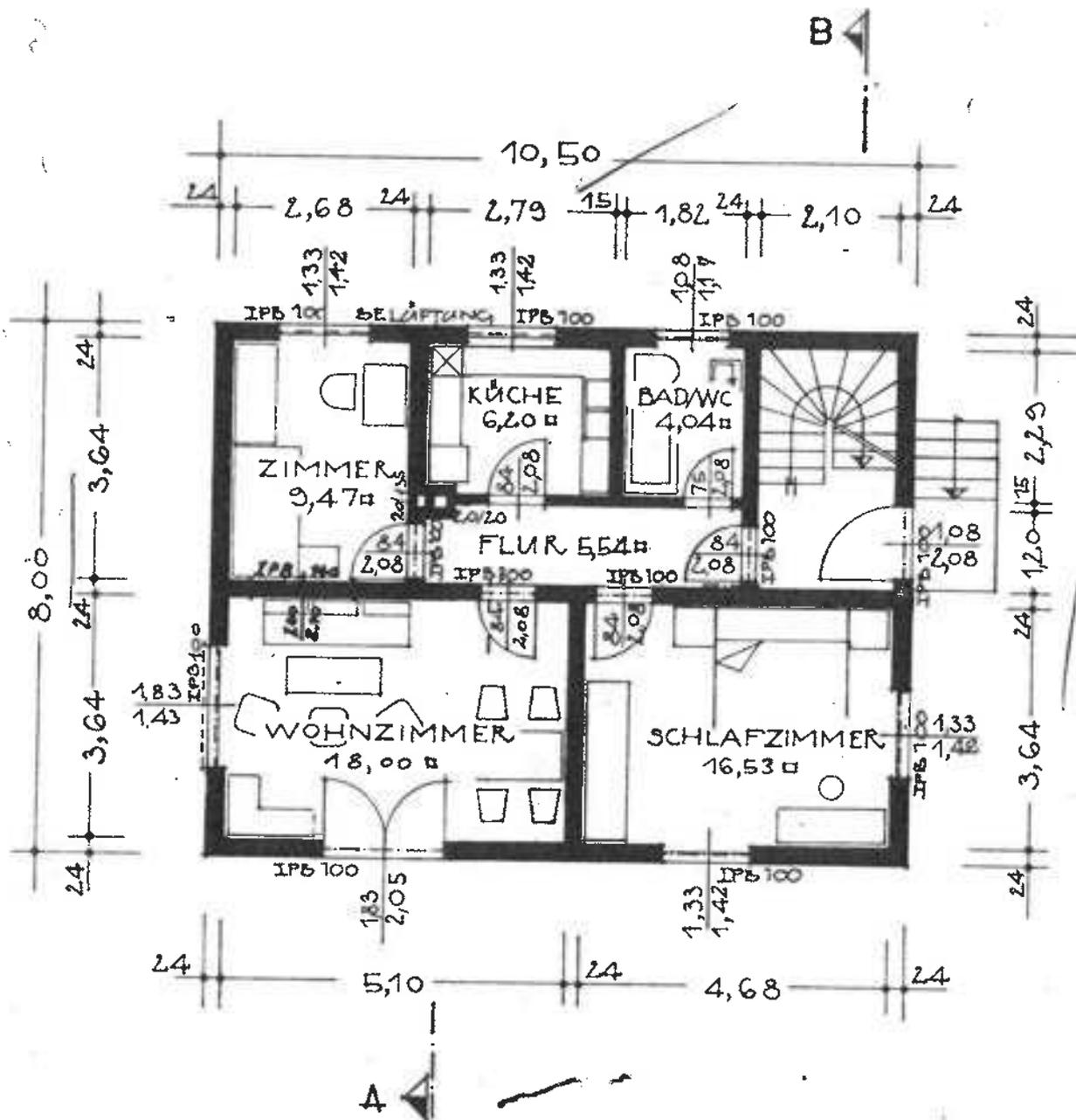


ALPINE-HOLZINDUSTRIE
G.M.B.H.

ARCHITEKTURABTEILUNG

PLAN NR. 49	GEZ.
TYPE S 630	GEPL. K
MASSSTAB 1/50	GER.





DER BAUHERR:
Schinko

DIE NACHBARN:

DER PLANFERTIGER

Alpine-HOLZINDUSTRIE
 REINIGER
T. Schwab
 ARCHITEKTURABTE
 DIPL.-ING. T. SCHWA

S630

DACHGESCHOSS

M A S O T A 1/8

KACIM NK
 (200) WINDFANG
 FB = LÄNGE, FICHTE
 FL = 3,08 m²

- ASSUR-STRICH
 - ZIEGELMAÇERAN

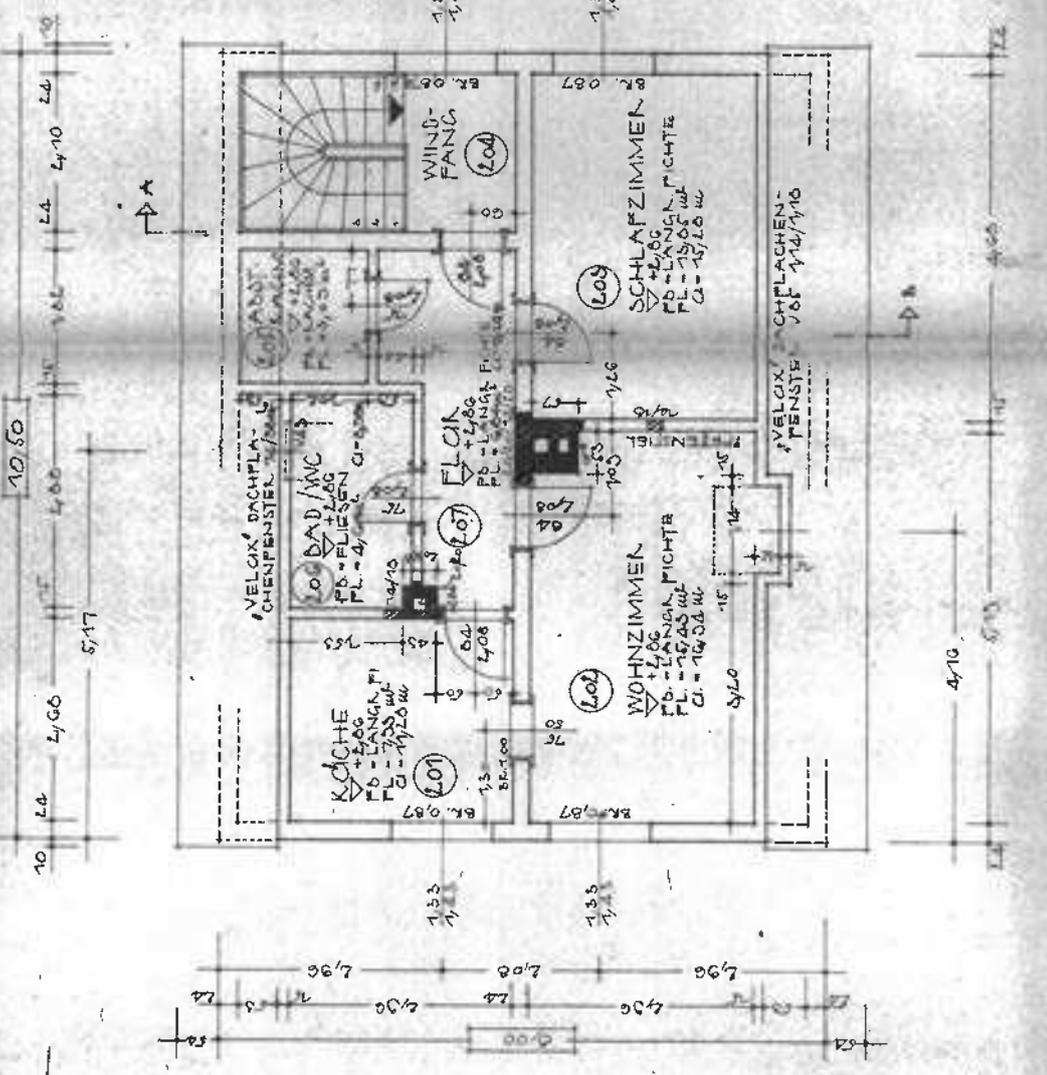
TÄRHOHEN RECHNEN NACH
 DIN 18100 VON OBERKANTE
 FERTIG FASSBODEN BIS
 UNTERKANTE STUPE

BRÄSTUNGSHÖHEN RECH-
 NEN AS OÜ. RANDECKE

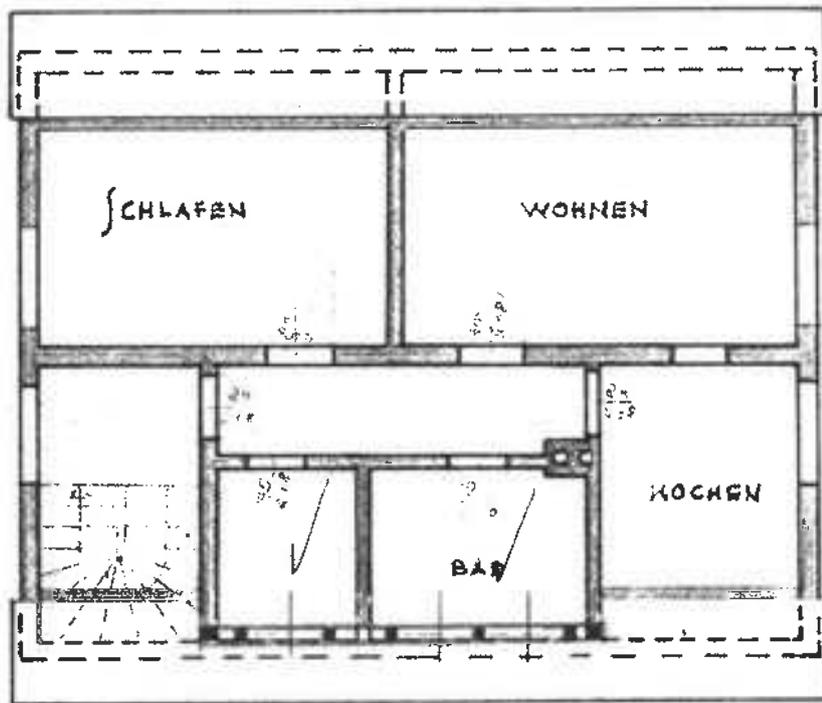


Alpiarchitekturstudio
 ARCHITECTURARBEITUNG

PLAN NR. SS	052
TYPE	SG50
NARSTAB	1/50
GSZ	
GPR	
GK	



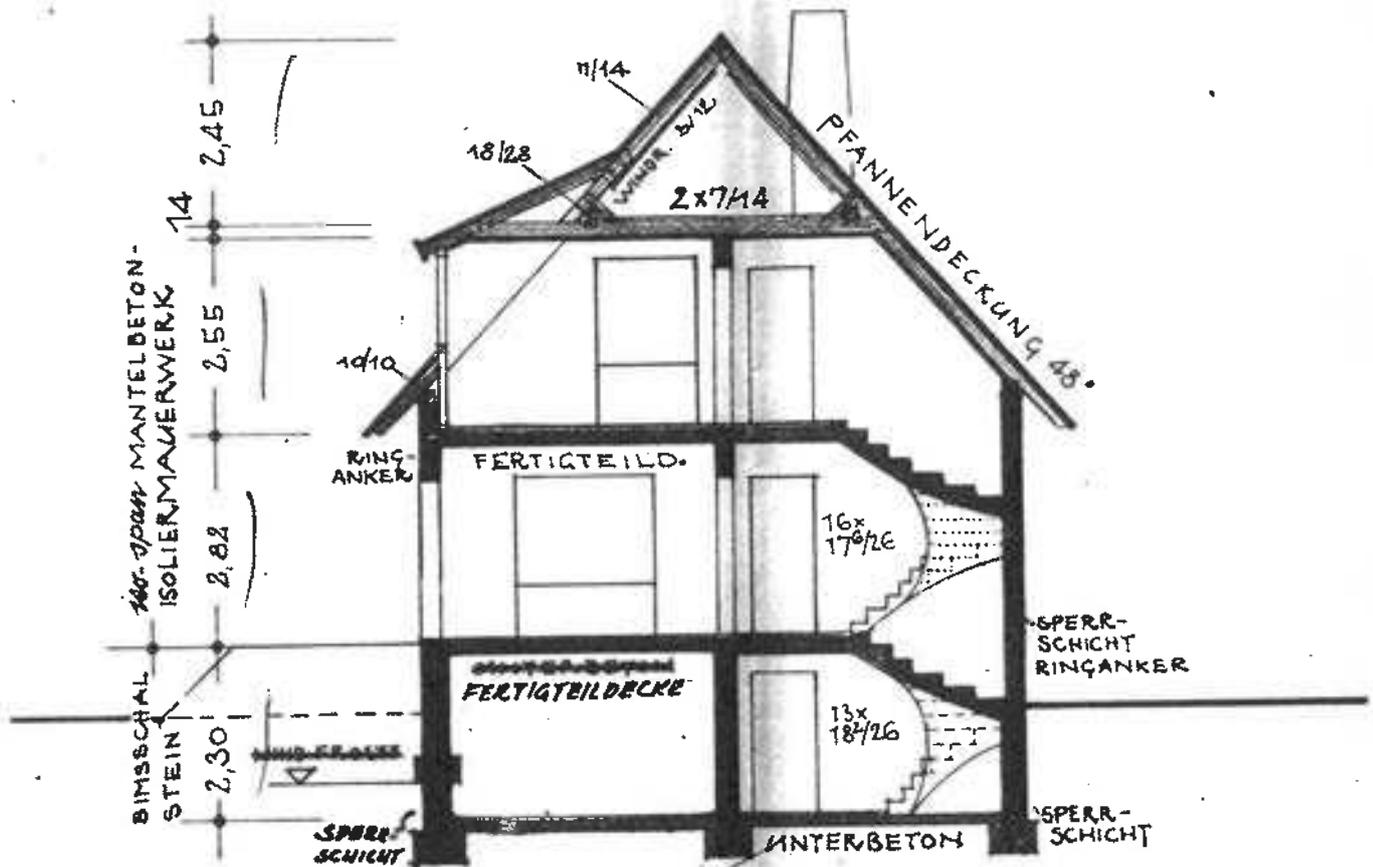
10,50



8,00

5,24

DACHGESCHOSS



ARN:

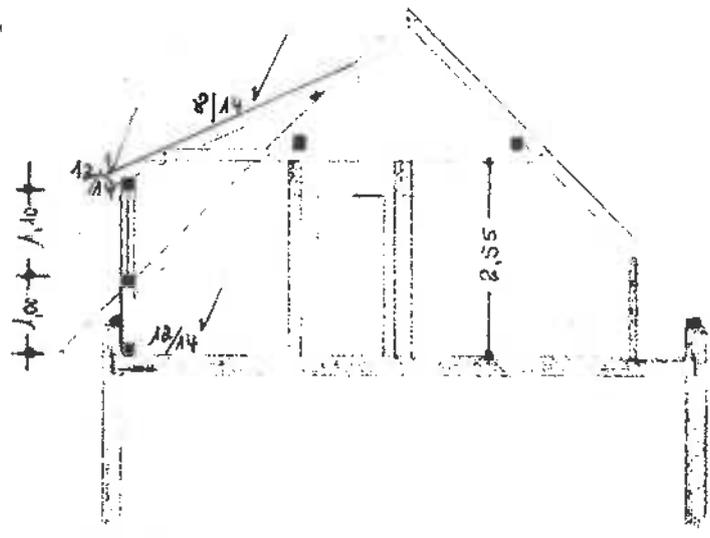
DER PLANFERTIGER

IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT:

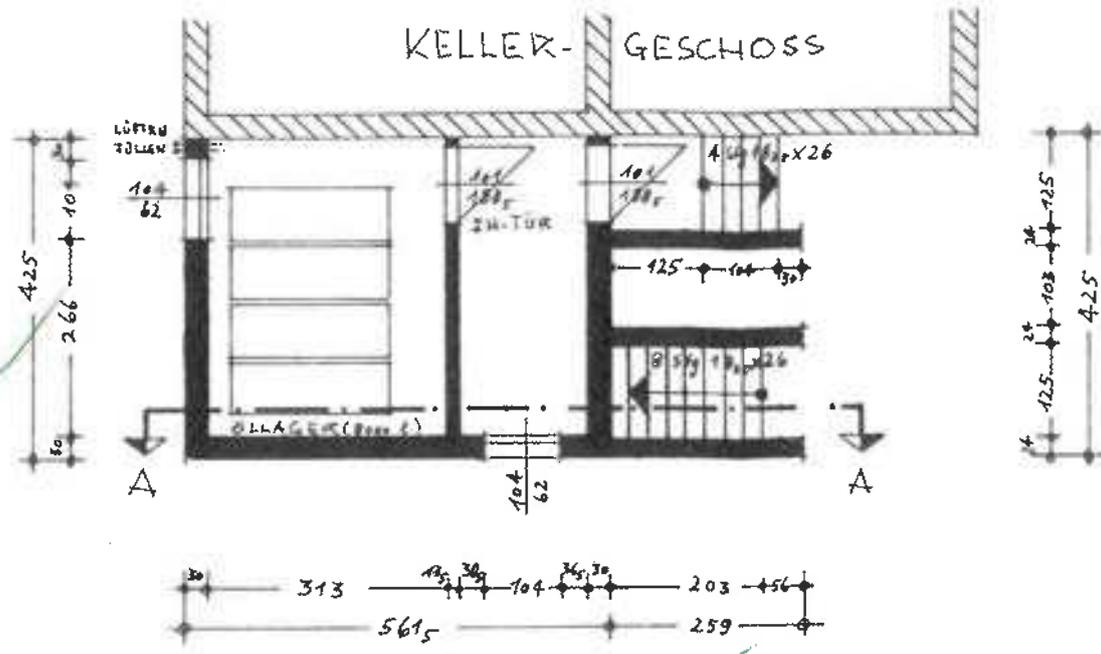
Alpine-HOLZINDUSTRIE
 VERLEIHUNG
 ARCHITEKTURABTEILUNG
 DIPL.-ING. T. SCHWARZ

 Baubetreuung
HEINRICH MÜLLER
 3011 Eggestorf - Ruf 

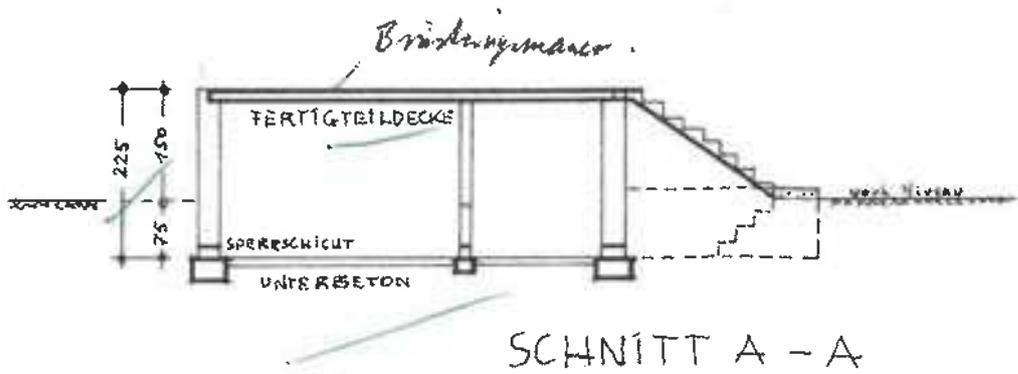
8,00



§CHNITT



GRUNDRISS M=1:100



EINGABEPLAN

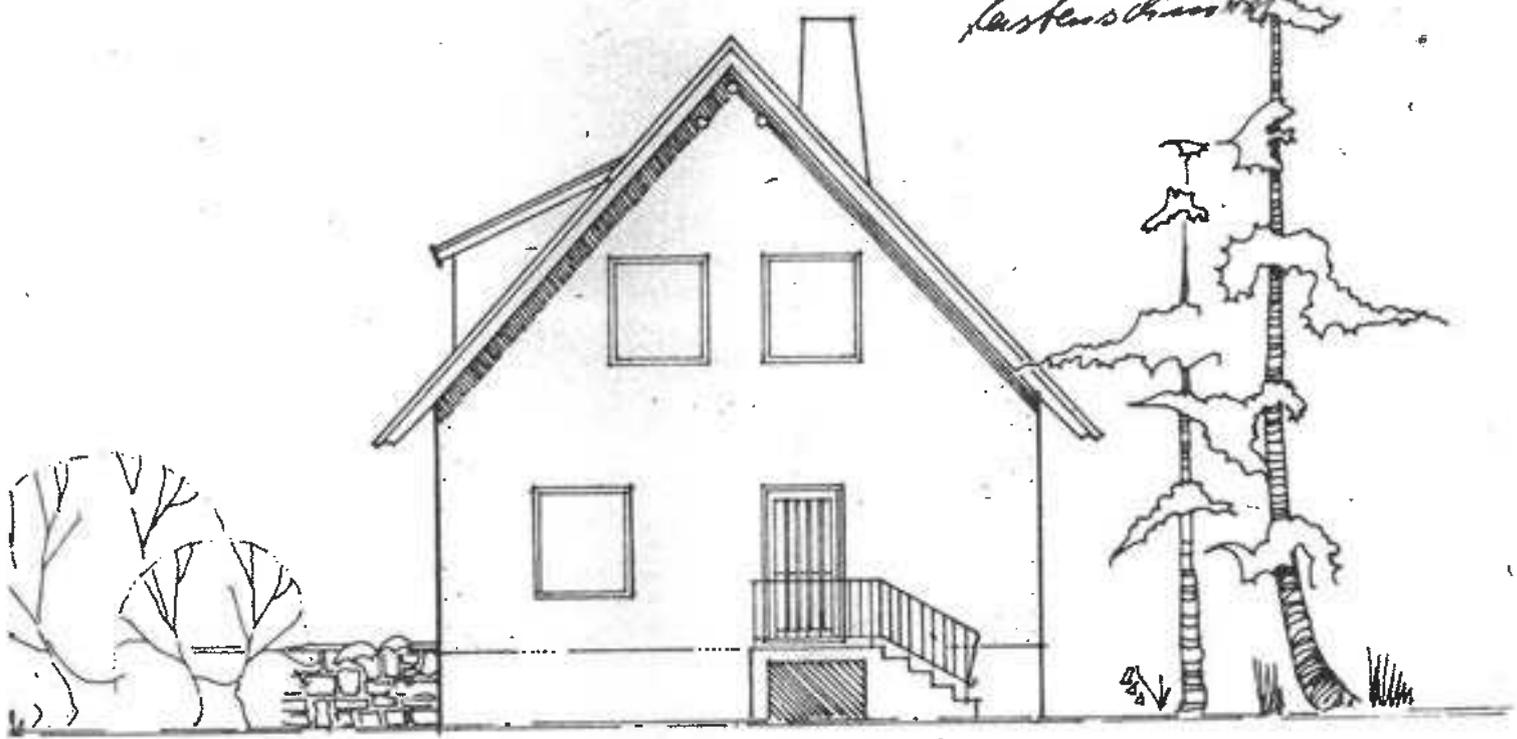
Bauvorhaben:
Edmund SCHINKE
Buchholz/Fallingbostel

ANSICHTEN

Hat vorgelegen
Landkreis Fallingbostel
Der Oberkreisdirektor
Hochbauabteilung
— Bauaufsicht —

Fallingbostel, den 14. 8. 75
i. A.

Kerstenschmitt



Gemeinde Buchholz
Der Gemeindedirektor

[Signature]

17. JULI 1975

Fallm

[Signature]

IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT:



baubetreuung

HEINRICH WREBER

3011 Eggestorf · Ruf 05134 177

[Signature]

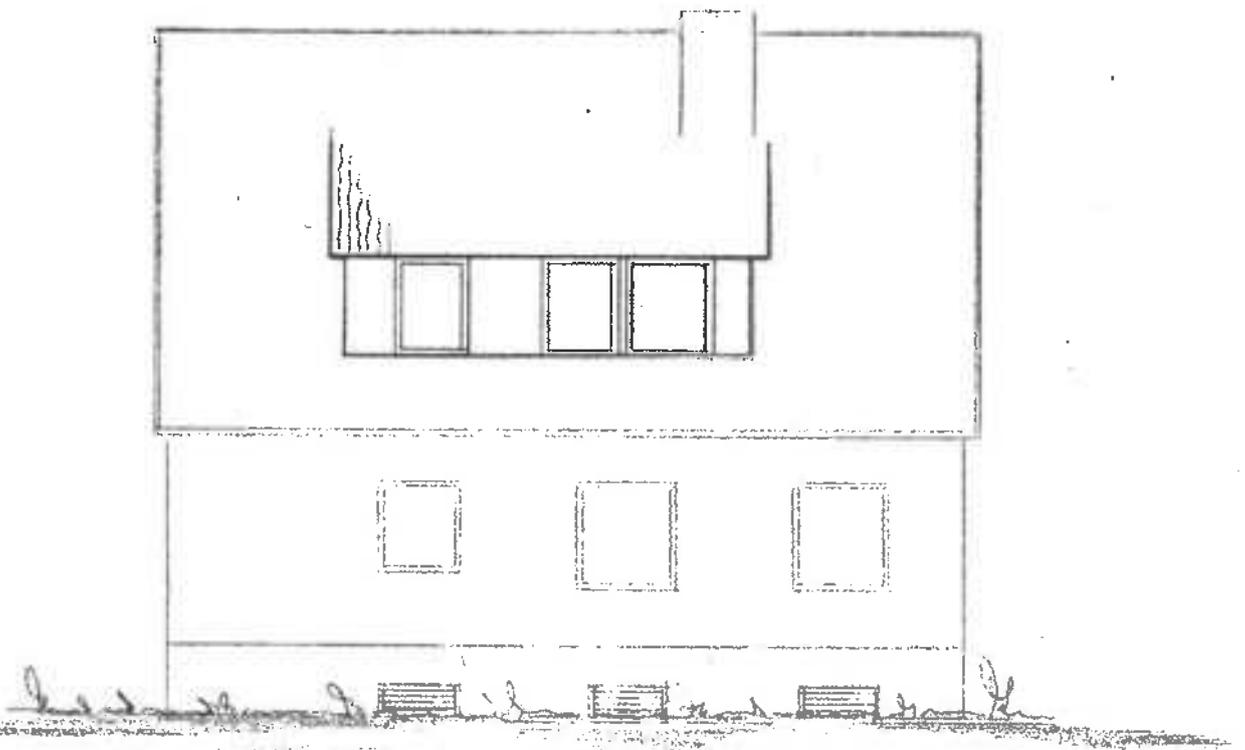
Alpine-HOLZINDUSTRIE

G. m. b. H.

ARCHITEKTURABTEILUNG

PLAN NR. 4.04	1013	GEZ.	SD
TYPE S 630/2		GEPR.	Wreber
MASSTAB 1:100		GEA.	

31



LÄNGSANSICHT



GIEBELANSICHT

BAUHERR: Edmund Schindl

BAUHERR:	Edmund
BAUVORHABEN:	Ausbau
GEGENSTAND:	Technisch
MASSTAB:	1 : 100
BLATTGRÖSSE:	30/85
ZEICHNUNG:	GU 303



DER BAUHERR:

Schmick

DIE NACHBARN:

DER PLANFERTIGER

Alpine-HOLZINDUSTRIE

F. H. S. G. (G. B.)

W. K. W. K.
 ARCHITEKTURABTEILUNG
 DIPL. ING. T. SCHWARTZ

LAGEPLAN

des Bauherrn
Edmund Schinke
aus Hannover
Flur 1 Flurst. 38/37

Kreis Fallingb. ...
Gemeinde: BÜCKHOLZ
Ort: BÜCKHOLZ
Flur: 1 Flurst. : 38/37
Flurst. No. 1: 500



Gepflanzt und ...
Bau ... - 984
Landkreis ...
Der Ober ...
Hochb ...
- Bau ...

Fallingbostel, am 24. 6. 1969

38/34

I.A.

Am

Die Wichtigkeit in vorerwähnter ...
Hinsicht, wird be ...
entlich - nicht - überprüft von ...
Fallingbostel, den 11. Jan. 1968

1/62/68
1/1309/68



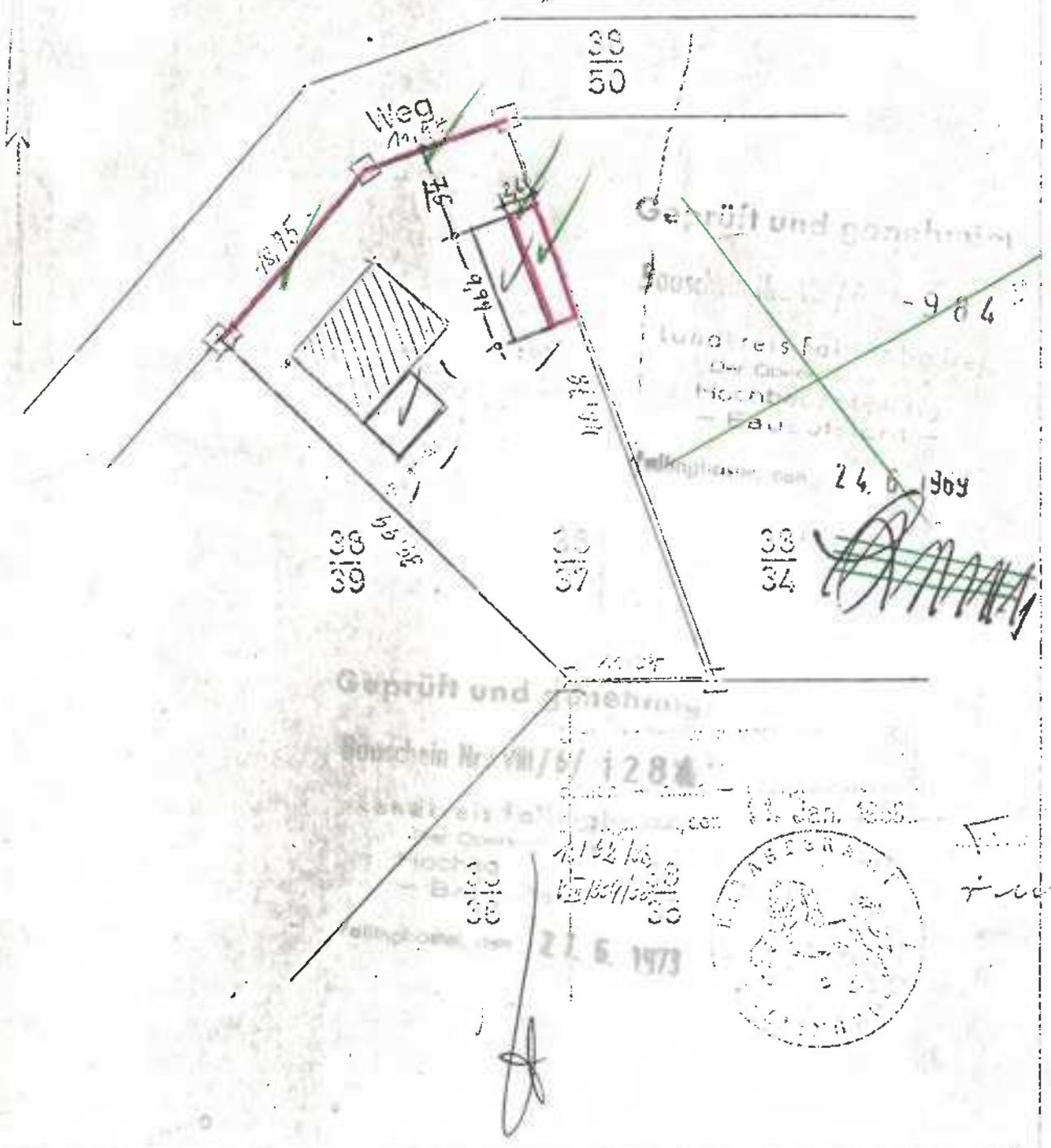
Frank

AF

LAGEPLAN

des Bauherrn
Edmund Schinke
aus Hannover
Flur 1 Flurst. 38/37

Flurst. 38/37
Bauherr: BÜCKHEIZ
Gemeinde: BÜCKHEIZ
1
500



Geprüft und genehmigt
Bauschein Nr. VIII/5/128
21. 6. 1973



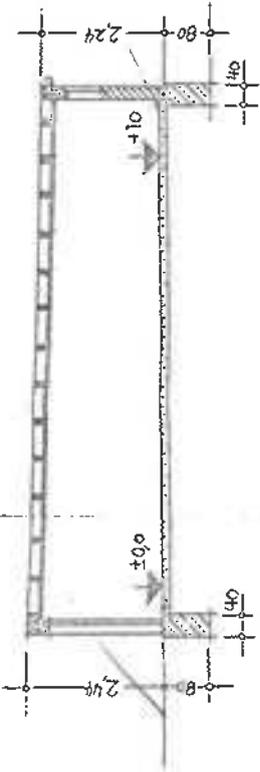
Edmund Schinke
Handwritten signature and initials.

Geprüft und genehmigt

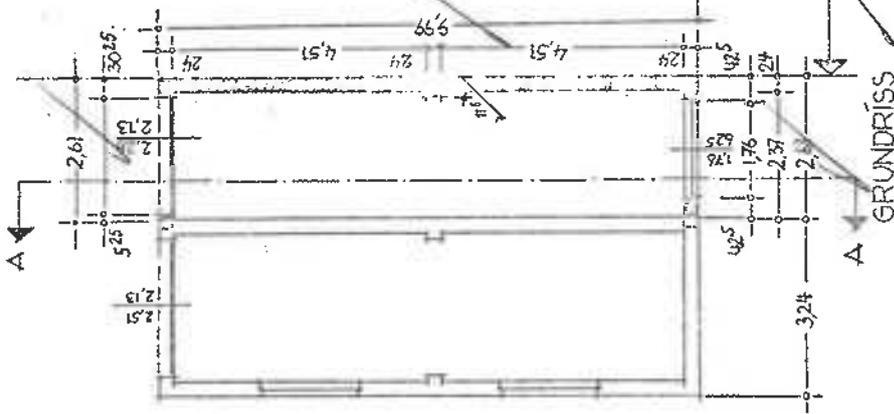
Bauschritt 5/1286

lanaki
Dw
M
1:100

5. 1977

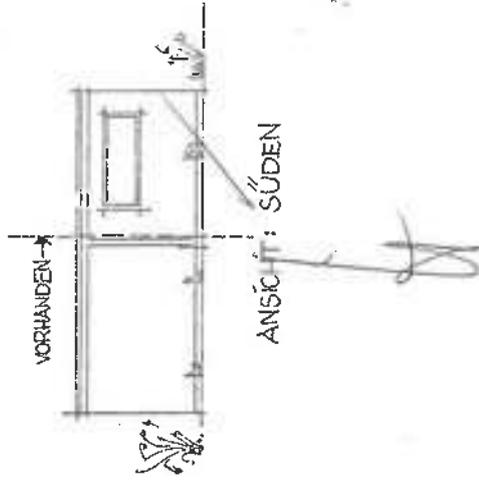


SCHNITT: A-A

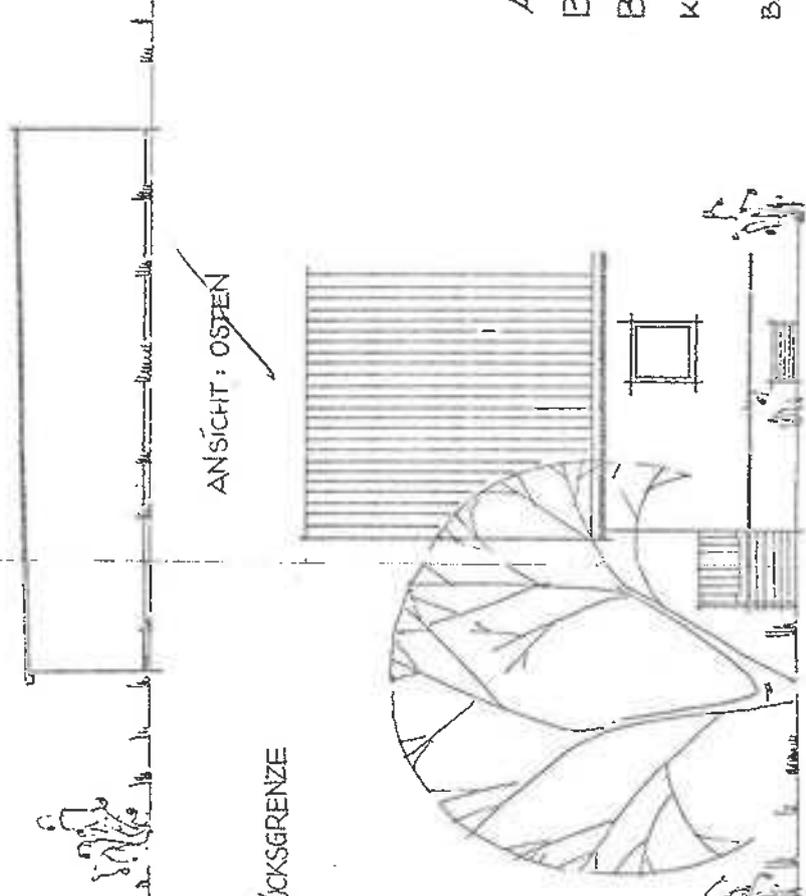


GRUNDRIß

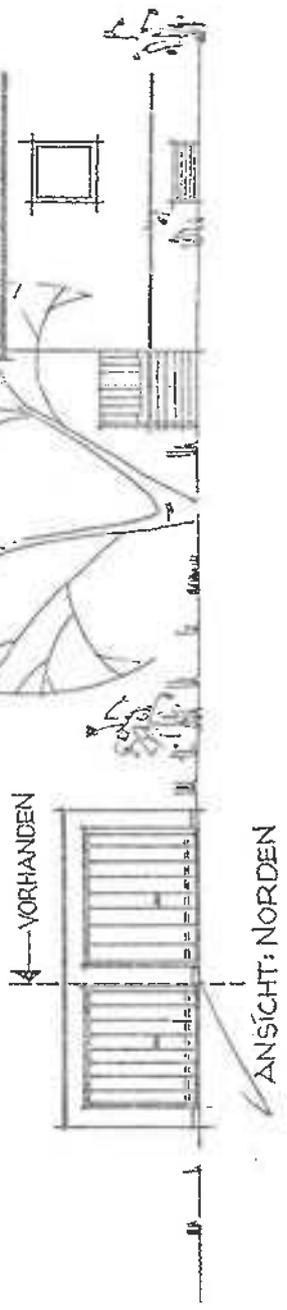
GRUNDSTÜCKSGRENZE



ANSICHT: SÜDEN



ANSICHT: OSTEN



ANSICHT: NORDEN

**ANLAGE ZUM ERWEITERUNGS-
BAU EINER GARAGE IN
BUCHHOLZ/ALLER**

KREIS FALLINGBOSTEL MASSTAB 1:100

BAUHERR: E. SCHINKE

APRIL 1973

BUCHHOLZ/ALLER, NEUESIEDLUNG 161

DER BAUHERL: Schin. K.

BAUING.: Weidell

[Handwritten signature]



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

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

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



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

Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.

