



Dipl.-Ing. Frank Tönjes

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten, unbebauten Grundstücken – ein-
schl. Mieten und Pachten

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

Anschrift: **An der Münze 2**
21335 Lüneburg

Telefon **04131 - 266 00 14**

Fax **04131 - 266 00 15**

E-Mail **toenjes@property-experts.de**

Web **www.property-experts.de**

Datum: **18.03.2024**

Gutachten-Nr.: **ft 002-24-A-W**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: **Wochenendhaus**
29664 Walsrode, Hamwiede 116

Auftraggeber(in): **Amtsgericht Walsrode**
29664 Walsrode, Lange Straße 29 - 33

Wertermittlungstichtag: **27.02.2024**

Geschäftsnummer: **NZS 3 K 15/23**

Gemarkung: **Hamwiede**

Amtsgericht: **Walsrode**

Flur: **3**

Grundbuchbezirk: **Hamwiede**

Flurstück: **13/21**

Blatt: **104**

Grundstücksgröße: **1.705 m²**

Wohnfläche: **ca. 26 m²**

Baulasten: **baulastenf়rei**

Altlasten: **keine Eintragung vorhanden**

Besonderheiten: **nichts bekannt**

Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 30.000 €



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag - Ortsbesichtigung	4
2.3.1	Wertermittlungstichtag	4
2.3.2	Qualitätstichtag	4
2.3.3	Ortsbesichtigung	4
2.4	Besondere Hinweise	5
2.5	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.	Beschreibungen	7
3.1	Grundstücksbeschreibung	7
3.2	Baubeschreibung	10
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	12
4.	Wertermittlung	13
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	13
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	18
5.	Verkehrswertermittlung	19
6.	Anlagen	20
6.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	20
6.2	Zeichnungen	22
6.3	Flächenberechnungen	24
6.4	Fotos	29
6.5	Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis	38
6.6	Auszug aus dem Bebauungsplan	40
6.7	Abkürzungsverzeichnis	41
6.8	Literaturverzeichnis	41
	letzte Seite	42

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.



2. Sachverhalt

2.1 Gutachtenauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtenauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 05.01.2024

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Bauzeichnungen und Berechnung (siehe Anlagen)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, zuständig für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage



2.3 Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag - Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.

Wertermittlungstichtag: 27.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.3.2 Qualitätstichtag

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätstichtag: Wertermittlungstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien und deren prozessbevollmächtigte Rechtsanwälte wurden von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen. An dem Ortstermin nahmen folgende Personen teil:

Datum:	27.02.2024
für den Antragsteller:	niemand anwesend
für den Antragsgegner:	niemand anwesend
sowie:	Dipl.-Ing. Frank Tönjes, Sachverständiger

Während der Ortsbesichtigung habe ich alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. alle Räume der Gebäude in Augenschein nehmen können.

Beim Ortstermin habe ich Fotos der Immobilie erstellt, soweit mir dieses möglich war. Diese sind als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



2.4 Besondere Hinweise

Grundlage des Gutachtens ist die Wohnflächenberechnung des Architekten aus der Baugenehmigungsakte. Es wird unterstellt, dass die Berechnung richtig ist und mit der Örtlichkeit übereinstimmt. Eine Kontrolle erfolgte nur stichpunktartig.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderliche Bau- und Nutzungsgenehmigung für alle genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorliegt. Weiterhin wird unterstellt, dass eine verkehrsmäßige Zuwegung gesichert ist. Eine Überprüfung durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand dieses Auftrages!

Zu den im Auftragsschreiben gestellten Fragen des Gerichts nehme ich wie folgt Stellung:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind?

Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Immobilie scheint derzeit nicht benutzt zu werden.

- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?

Nach Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Es waren am Tag der Ortsbesichtigung keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte, soweit der Einblick möglich war, optisch an den Gebäuden kein Hausschwamm festgestellt werden. Zerstörende oder spezielle Untersuchungen dahingehend wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?

Aus der Baugenehmigungsakte ergaben sich keine aktuellen Hinweise.



f) ob ein Energieausweis vorliegt?

Der Sachverständige hat keine Kenntnis davon, ob ein Energiepass für das Gebäude existiert.

g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind?

Nach schriftlicher Mitteilung des Landkreises Heidekreis -Fachgruppe 09.4 - Wasser, Boden, Abfall - ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Eine Kopie des Schreibens ist den Anlagen beigelegt.

2.5 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wochenendhaus

Objektadresse

Straße Nr.: Hamwiese 116

PLZ Ort: 29664 Walsrode

Katasterangaben

Gemarkung: Hamwiede

Flur: 3

Flurstücke: 13/21

Flurstückgröße: 1.705 m²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.705 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Walsrode

Grundbuchbezirk: Hamwiede

Grundbuchblatt: 104

Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1

Datum des Grundbuchauszugs: 05.01.2024



Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Lfd.-Nr. 1: „Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (3 K 15/23). eingetragen am 29.11.2023.“

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.

3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Niedersachsen		
Kreis / Bezirk:	Landkreis Heidekreis		
Gemeinde / Ort / Stadtteil:	Stadt Walsrode / Hamwiede		
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B 209	ca.	10 km Entfernung
	Bundesautobahn A 27	ca.	11 km Entfernung
	Bahnhof Walsrode	ca.	12 km Entfernung
	Flughafen Hannover	ca.	62 km Entfernung
	Stadtmitte Walsrode (-Luftlinie-)	ca.	10 km Entfernung
Lagebeurteilung:	durchschnittlich		
Nahverkehrsmittel:	Bus (Walsrode)		
Straßenausbau:	unbefestigte Fahrbahn (Waldweg)		
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich		



Versorgung:	elektrischer Strom, Wasser (beides unterstellt)
Entsorgung:	Abwasser in Sammelgrube (unterstellt), bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nichts feststellbar! Lt. Auskunft der Baubehörde ist das Grundstück an den SW-Kanal angeschlossen, lediglich ein Übergabeschacht muss noch gesetzt werden. Kanalbeiträge sind gezahlt.
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	regelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 29 m / ca. 61 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Wochenendhausgebiet (SW) ausgewiesen.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wochenendgebiet Am Duppental“.
tatsächliche Nutzung:	Wochenendhausbebauung
sonstige wertbeeinflussende Umstände:	nichts bekannt
Denkmalschutz:	kein Baudenkmal
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar
Nachbargrundstücke - Nutzung:	Wochenendgebiet, Freizeit
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Wochenendhausbebauung



Altlasten:

Nach schriftlicher Mitteilung des Landkreises Heidekreis -Fachgruppe 09.4 - Wasser, Boden, Abfall - ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Eine Kopie des Schreibens ist den Anlagen beigelegt.

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Boden-schutz-gesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.



3.2 Baubeschreibung

Allgemeine Erläuterungen zur Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensaufzählung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungszustand berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder –schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturzustand ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unterstellt.



Wochenendhaus

Bezeichnung / Gebäudeart: Wochenendhaus in Holzbauweise, eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: eine Wohneinheit

Baujahr: 1972

Rohbau

Fundamente: Stahlbeton - Streifenfundamente

Außenwände: Holzständerwerk mit Verkleidung

Innenwände: Leichtbauwände

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach (Holzkonstruktion), Eindeckung mit Betonpfannen und vorgehängte Dachrinnen

Ausbau

Erdgeschoss

Wohnraum / Küche:

Boden: Holzfußboden
Wände: Holzbekleidung
Decke: Holzbekleidung
Ausstattung: nicht vorhanden

Bad:

Boden: PVC - Belag, Holzdielen
Wände: Fliesenspiegel, Holzbekleidung
Decke: Holzbekleidung
Ausstattung: WC, Waschbecken
Ausstattungsqualität: einfach



Zimmer:

Boden:	Holzdielen
Wände:	Holzbekleidung
Decke:	Holzbekleidung

Fenster:

Holzfenster

Türen:

Außentür: Holz mit Glasausschnitt, zweiflügelig,
Innentüren: Holz in Holzzargen

Elektro-Installation:

einfach

Heizung:

elektrisch möglich (unterstellt)

besondere Ausstattung:

keine

Hinweise

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis ist mir nicht vorgelegt worden. Eine qualifizierte Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften kann hier nicht abgegeben werden. Das Gebäude entspricht etwa dem üblichen energetischen Standard der Gebäudebauzeit.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: ausreichend mit erheblichen Gebrauchsspuren

Baumängel / Bauschäden:

umfangreiche Klein- und Schönheitsreparaturen am und im Gebäude

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück, wenn vorhanden



4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.



Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen.



Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück bebaut mit einem Wochenendhaus. Die Investition in derartige Objekte erfolgt im Allgemeinen nach persönlichen Motiven. Das Bewertungsobjekt ist eine solch typisch selbstgenutzte Immobilie.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das indirekte Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von aktuellen Marktdaten des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angewandt.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.



4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u. ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.

Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone.



Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone mit ortsüblicher Erschließung.

Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund, sofern erforderlich, mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Walsrode
Grundbuch:	Hamwiede
Blatt:	104
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1

Katasterangaben

Gemarkung:	Hamwiede	
Flur:	3	
Flurstück:	13/21	
Teilstück:	ganz	
Nutzung:	Wochenendhausgrundstück	Summen
Grundstücksgröße:	1.705 m ²	1.705 m ²

Bodenrichtwert (BORIW):	15,00 €/m ²
Bezugsfläche des BORIW:	1.800 m ²

Anpassungsfaktor:	1,00	
angepasster BORIW:	15,00 €/m ²	
Bodenwerte:	25.575 €	
Bodenwerte gerundet:	26.000 €	26.000 €
Bodenwert insgesamt (gerundet):		26.000 €



4.4 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird hier ein Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren für das Bewertungsobjekt ermittelt. Die zugrunde gelegten Vergleichsfaktoren sind vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden. Der Vergleich ist nicht direkt, also kein Vergleich mit identischen Vergleichsobjekten, sondern er ist indirekt und erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale in dem entsprechenden Grundstücksteilmarkt.

Vergleichswertermittlung - Ansätze

Die verwendeten Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen über multiple Regressionsanalysen ermittelt. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche etc.) auf den erzielten Kaufpreis untersucht und entsprechende Faktoren statistisch abgeleitet bzw. normiert. In der nachfolgenden Ermittlung eines Vergleichswertes werden das Bewertungsobjekt und das Normobjekt über Anpassungsfaktoren einander angeglichen. Die Wahl der Anpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:	15 €/m ² /1,5 Stdstufe	1.206 €/m ²	
Zu- und Abschläge:			
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe:	1,5	1,00	
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche:	26 m ²	1,18	
Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße:	1.705 m ²	1,14	
Gesamtfaktor:		1,35	1,35
angepasster Vergleichsfaktor:			1.629 €/m ²
Wohnfläche:		26 m ²	
vorläufiger Vergleichswert am	01.01.2024	41.792 €	42.000 €
Marktanpassung			
Anpassungsfaktor Bewertungsstichtag:			1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:			42.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:			
Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau:			- 10.000 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			32.000 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):			32.000 €



5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	26.000 €
Vergleichswert:	32.000 €

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in einem vermietungsfreien Zustand der Immobilie** zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung auf:

30.000 €
(dreißigtausend Euro)

Lüneburg, den 18.03.2024

Dipl.-Ing. Frank Tönjes



6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte





GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 20.03.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

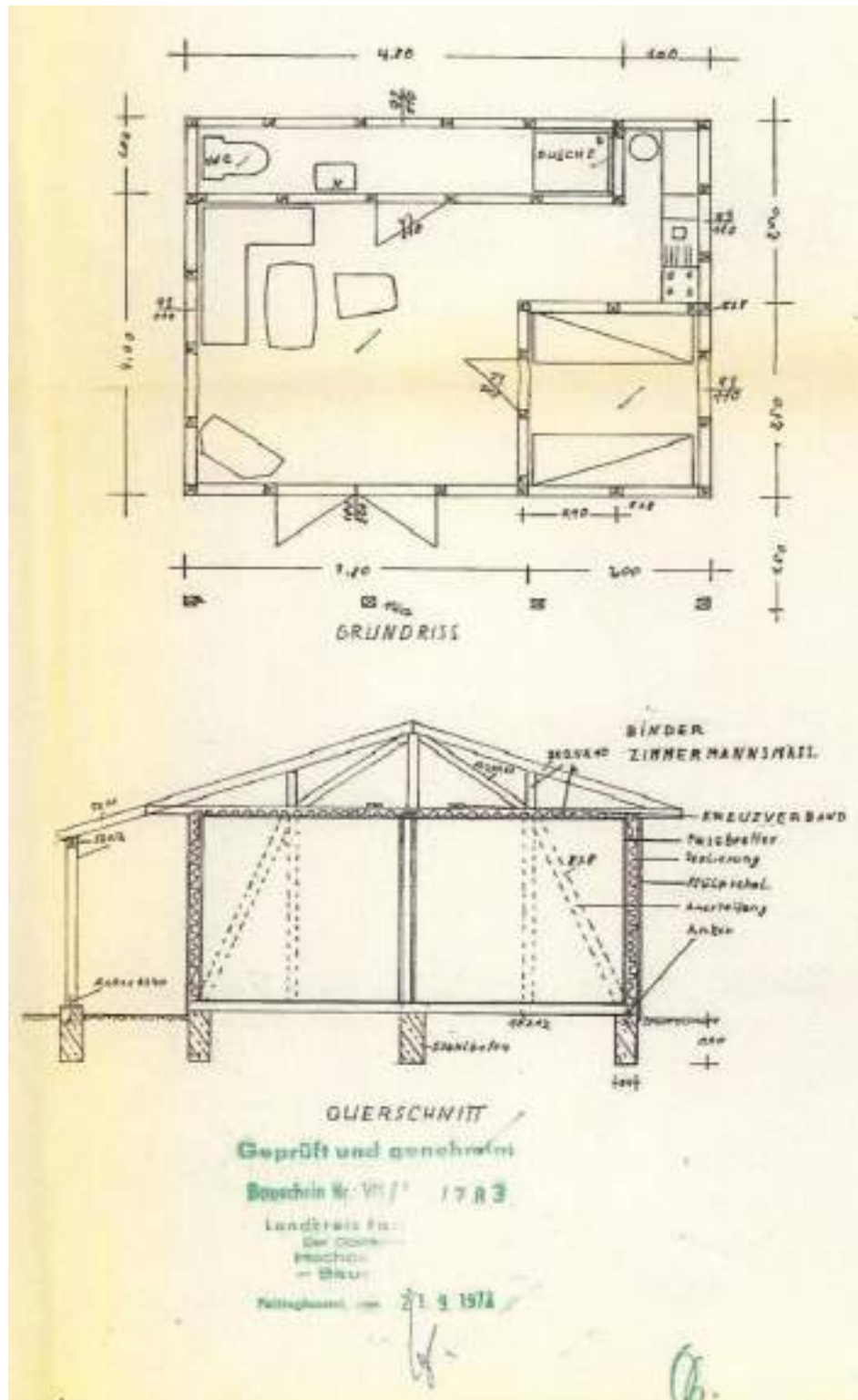
Adresse: Hamwiede 116, 29664 Walsrode - Hamwiede
Gemarkung: 2319 (Hamwiede), Flur: 3, Flurstück: 13/21





6.2 Zeichnungen

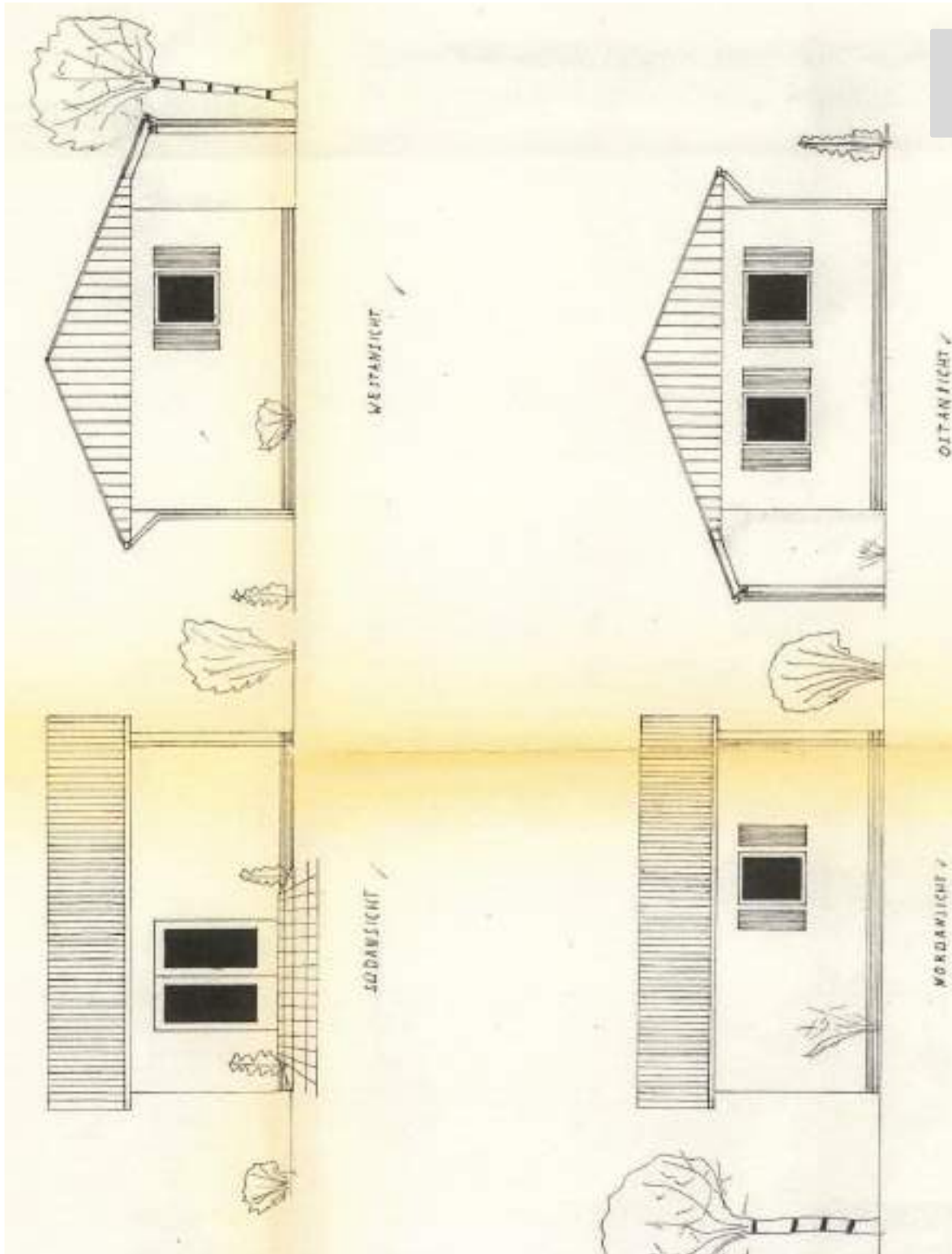
Grundriss und Querschnitt



Quelle: Auszug aus der Bauakte



Ansichten





6.3 Flächenberechnungen

Bauvorhaben für Herrn [REDACTED]

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

WC + Dusche	$1,00 \times 3,80$	$= 3,80 \text{ qm}$
Schlafzimmer	$2,30 \times 1,90$	$= 4,37 \text{ qm}$
Wohnzimmer	$3,60 \times 3,80$	$= 13,68 \text{ qm}$
Technische	$2,40 \times 2,00$	$= 4,80 \text{ qm}$
	$- 1,00 \times 1,00$	$= -1,00 \text{ qm}$

25,65 qm

cbm umbauter Raum nach DIN 277

$$5,80 \times 5,00 \times 2,50 = 72,50 \text{ cbm}$$

$$5,00 \times 1,25 \times 0,5 \times 5,80 \times 0,33 = 5,981 \text{ cbm}$$

78,481 cbm

2-Baukosten:

$$78,481 \times 45 = 4.000,00$$

Hans-Gerd Drumund

Zimmer 2. - u. 3. Etage

2901 Lohrberg

Tel. 04402/321401



Landkreis Fallingb.

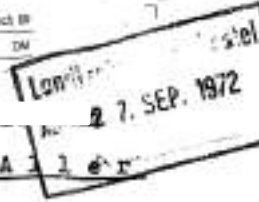
DER OBERKREISDIREKTOR
- Hochbauabteilung -

Alt. Landkreis Fallingb. - 3032 Fallingb., Postfach 88

Nachnahme 32, -- DM

An die Eheleute

309 Verden / Aler



Fernruf: Fallingb. (0 51 62) Nr. 411
bei Durchwahl: 41 u. Nr. des Hausapparats

Sprechtag:
Dienstag und Freitag von 8-12 Uhr

Bearbeitung:
Zeiter Nr. 97
Hausapparat Nr. 387

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. Nr. 2000 024
Postcheckamt Hannover Nr. 1034

FALLINGB., Vogeltstraße 19
den 21.9.1972 O/Ka

Bauschein Nr. VIII -6- 1783/72

mit Baubtrag vom: 12.6.1972

Bauort: Hemwiede

Bauvorhaben: Neubau eines Wochenendhauses

Das Bauvorhaben wird genehmigt, und zwar unter den nächstehend und umseitig genannten Bedingungen und Auflagen, die Bestandteile dieser Baugenehmigung sind, und unbeschadet der Rechte Dritter.

Das Bauvorhaben ist nach den anliegenden mit Genehmigungsvermerk und Grüneintragungen versehenen Bauvorlagen (z. B. Lageplan, Zeichnungen, Statik) und unter Beachtung der Bauordnung und der anerkannten Regeln der Baukunst auszuführen.

Allgemeine Hinweise:

1. Für beabsichtigte Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen ist vor der Ausführung eine Nachtragsgenehmigung einzuholen. Ungenehmigte Abweichungen lösen Bauordnungsverfügungen mit Zwangsgeldfestsetzungen aus; sie können außerdem strafrechtlich verfolgt werden (§ 367 Abs. 1 Ziff. 12-15 StGB).
2. Der Bauschein verliert seine Gültigkeit, wenn innerhalb Jahresfrist nach seiner Aushändigung mit dem Bau nicht begonnen oder wenn der begonnene Bau ein Jahr lang unterbrochen wird; doch kann die Geltungsdauer verlängert werden, wenn ein Antrag vor ihrem Ablauf gestellt wird.
3. Der Baubeginn ist schriftlich anzuzeigen. Schriftlich zu beantragen sind:
 - a) die Rohbau-Abnahme, sobald das Bauvorhaben im Rohbau vollendet ist - die Bauarbeiten dürfen erst nach Aushändigung des Rohbau-Abnahmescheines fortgesetzt werden -
 - b) die Gebrauchs-Abnahme, sobald das Bauvorhaben fertiggestellt ist - vor Aushändigung des Gebrauchs-Abnahmescheines darf das Bauwerk nicht bewohnt werden.

Jeden Abnahmeantrag ist eine Bescheinigung des zuständigen Bezirksarchitektenmeisters beizufügen, und zwar für die Rohbau-Abnahme über die ordnungsmäßige Anlage der Schornsteine, für die Gebrauchs-Abnahme außerdem über den ordnungsmäßigen Anschluß der Feuerstätten.

Kostenfestsetzung:

Die Kosten für die mit diesem Bauschein erteilte Baugenehmigung werden in Höhe der auf der Rückseite aufgeführten Beträge (Gebühren und Auslagen) festgesetzt. Die Kostenschuld wird mit dieser Anforderung fällig. Der Gesamtbetrag ist binnen 14 Tagen bei der Kreiskasse Fallingb. unter Angabe der Bauschein-Nr. einzuzahlen oder an sie zu überweisen, falls er nicht durch Nachnahme erhoben wird.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bauschein können Sie innerhalb eines Monats - vom Tage nach der Zustellung an gerechnet - schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Fallingb. Widerspruch erheben.

Im Auftrage





Anlage zum Bauschein Nr. _____ des Landkreises Fallingb. Ostel
- Hochbauabteilung -

Bedingungen und Auflagen

- 1.) Alle Bauvorhaben sind nach den "allgemein anerkannten Regeln" der Baukunst auszuführen. Dies sind vor allem die DIN-Normen des Deutschen Normenausschusses (DNA), die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen (ETB) und die Bestimmungen des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton.

Die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen und Normen sind bei der Ausführung des Bauvorhabens besonders zu beachten:

- a) DIN 1045 Bauwerke aus Stahlbeton,
- b) DIN 1052 Holzbauwerke,
- c) DIN 1053 Mauerwerk, Berechnung und Ausführung,
- d) DIN 1054 Zulässige Belastung des Baugrundes -Richtlinien-
- e) DIN 1050 Stahl im Hochbau,
- f) DIN 18 160 Hausschornsteine,
- g) DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- h) DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau,
- i) DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- j) DIN 4106 Wändicken für Wohnungsbauten,
- k) DIN 18 017 Lüftung innenliegender Bäder und Spülkörbe
- l) Richtlinien für den Bau von zentralen Heizräumen (Heizraumrichtlinien),
- m) Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (Lagerverordnung - VLW),
- n) Durchführungsbestimmungen und Hinweise zur Lagerverordnung (DVLW),
- o) Reichsagararagenordnung -RGaO-.

- 2.) Zwischenabnahmen der Stahleinlagen von Stahlbetonbauteilen, sind 48 Stunden vor dem Einbau des Betons bei mir zu beantragen. Diese Abnahmen führe ich stichprobenweise durch. Mit dem Einbringen des Betons darf unter der Aufsicht des verantwortlichen Bauleiters zum beantragten Zeitpunkt begonnen werden, auch wenn bis dahin eine Eisenabnahme durch mich nicht erfolgt ist.
- 3.) Die Ergebnisse der Prüfung des Betons durch Prüfung von Probewürfeln nach § 6 Ziffer 3 c) der DIN 1045 sind mir vor der Rohbaubnahme schriftlich mitzuteilen (Prüfzeugnisse).
- 4.) Vor dem Einbau der Zentralheizungsanlage mit Koks-, Öl- oder Gasfeuerung und vor der Einrichtung des Brennstofflagers ist ein besonderer Baugenehmigungsantrag mit den notwendigen Unterlagen zu stellen. Die Prüfung der Räume für die Heizungsanlage und für das Brennstofflager kann erst nach der Vorlage dieses Antrags erfolgen.
- 5.) Gemäß § 15 Ziffer 4 der Bauordnung sind Decken unter Badezimmern feuerbeständig und wasserundurchlässig herzustellen. Aufgrund der vorgetragenen Umstände wird hiermit eine Ausnahme genehmigung von dieser Vorschrift unter der Bedingung erteilt, daß ein wasserundurchlässiger Bodenbelag im Badezimmer verlegt wird (z.B. Gummi- oder PVC-Belag).



- 2 -

6. a) Außenmauern von Abortgruben, Kläranlagen und Jauchegruben sind unabhängig von den Wänden eines Gebäudes hochzuführen.
b) Der Abstand zur Nachbargrenze darf 5,00 m nicht unterschreiten. Die Entfernung von dem nächsten Brunnen muß mindestens 10 m betragen.
c) Jede Faulkammer muß mit einer abdeckbaren Öffnung versehen sein, die eine Mindestgröße von 40 x 40 i.L. hat; diese Öffnungen sind so anzubringen, daß eine Kontrolle der Über- bzw. Abläufe möglich ist.
d) Die Zu- und Ableitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm i.L. haben.
7. Hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Belange wird auf die wasserbehördliche Erlaubnis vom verwiesen.
8. Die Einfriedigung ist auf dem eigenem Grundstück zu errichten; sind die Grenzsteine örtlich nicht feststellbar, so muß vom Katasteramt Pallingboosel oder von einem öff. best. Vermessungsingenieur vorher die Vermarkung der Grenze durchgeführt werden.
9. Die Tore in der Einfriedigung sind so anzuschlagen, daß sie nur zum eigenen Grundstück hin geöffnet werden können.
10. Aufgrund der am 3.5.1962 ergangenen Richtlinien (Nds.MBl.S.501) zur Reichsgaragenordnung müssen zum Bauvorhaben Stück Einstellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden: Die Einstellplätze sind bis zur Gebrauchsabnahme so anzulegen, wie sie in den genehmigten Zeichnungen dargestellt sind. Sie sind ständig in brauchbarem Zustand zu erhalten.
11. Das Bauvorhaben widerspricht den zwingenden Vorschriften
.....
Deshalb war vor Ausstellung des Bauscheins die mit dem anliegenden Befreiungsbescheid erteilte Befreiung von den Vorschriften notwendig.
12. Die Leuchtreklame ist so auszuführen, daß keine Blendung der Verkehrsteilnehmer eintreten kann. In ihr dürfen keine Verkehrssignalfarben verwendet werden.
13. Zwecks örtl. Kontrolle der vorderen Baulinie und der Sockelhöhe des Gebäudes ist 3 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung aufzunehmen.
14. Vor Baubeginn ist eine Erklärung des verantwortlichen Bauleiters vorzulegen. Dazu ist das anliegende Formular zu verwenden.
15. Bei allen Bauarbeiten sind die Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft zu beachten.
16. Grundlage für die bauaufsichtliche Prüfung des Bauvorhabens sind die in den Genehmigungsunterlagen getroffenen Annahmen. Wenn sich bei den Bauarbeiten herausstellt, daß diese Annahmen nicht richtig waren, sind Nachtragsgenehmigungen erforderlich. Dies gilt in besonderem Maß für Umbauvorhaben.
17. Das Straßenbauamt Verden hat Ihnen zu diesem Bauvorhaben in einem besonderen Bescheid eine Ausnahmegenehmigung unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Diese Bedingungen und Auflagen sind bei der Bauausführung zu beachten.



Kosten:

1. Gebühren nach der Baugebührenordnung vom 22.9.1966 (Nds. GVBl. S. 219)

Nach Tarif Nr. 1 (1) a Für Genehmigung und Abnahmen

32,-- DM

Nach Tarif Nr. 15 (1) a Für Statikprüfung durch Baugenehmigungsbehörde

DM

Nach Tarif Nr. 18 Für Befreiung von Vorschriften (siehe Befreiungsbescheid)

DM

Nach Tarif Nr.

2. Auslagen nach dem Verwaltungskostengesetz vom 7.5.1962 (Nds. GVBl. S. 43)

Nach § 13 Abs. 2 a Postgebühren

DM

Nach § 13 Abs. 2

DM

Nach § 13 Abs. 2 f Beträge für andere Stellen:

Wasserbehördliche Genehmigung (Anlage) DM

Gebühr des Prüf. Ing. für Statikprüfung DM

DM

DM

Kostenschuld insgesamt

32,-- DM

Bedingungen und Auflagen:

A. Bestandteile des Bauscheines sind folgende in der **Anlage** aufgeführten Normalbedingungen und Auflagen:

Nr. 1b, d, h, i, 6, 15

B. Weitere Bedingungen und Auflagen zum Bauschein:

Die Abwässer sind in einer wasserdichten Grube zu sammeln und vorschriftsmäßig zu beseitigen (landwirtschaftliche Verwertung). Sie dürfen keinesfalls in den Boden eingeleitet werden.

Das Wochenendhaus darf nur vorübergehend, d.h. in der Regel höchstens in der Zeit vom 15.4. bis 15. Oktober jedes Jahres oder nur an einzelnen Tagen, benutzt werden. (vergl. hier zur § 29 Ziffer 2 a und 26 der Bauordnung).



6.4 Fotos





















6.5 Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis

Dokument unterschrieben
von: Saskia Friese
am: 08.01.2024 13:10



Stadt Walsrode

- Die Bürgermeisterin -

Stadt Walsrode, Postfach 14-46, 23654 Walsrode

Herrn
Dipl.-Ing. Frank Tönjes
An der Münze 2
21335 Lüneburg

Hausanschrift: Rathaus Walsrode, Lange Str. 22, 23654 Walsrode
Bauaufsicht

Sachbearbeiterin: Frau Friese

Telefon: 05141 873-282

E-Mail (rechtswertendich): stadt@walsrode.de/melds

E-Mail*: s.friese@walsrode.de

Sprechzeiten:

Mo - Fr: 09:00 bis 13:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

Walsrode, 08.01.2024

Aktenzeichen: 6324060004/1
Antragsteller: Frank Tönjes, An der Münze 2, 21335 Lüneburg
Grundstück: Hamwiede 116
Gemarkung/Flurstück: Hamwiede 3-13/21
Antragsart: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Flurstück(e): 2319- 3 - 13/21
Antragseingang: 08.01.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:
Ihre Anfrage vom 08.01.2024

Sehr geehrter Herr Tönjes,

im Baulastenverzeichnis von Walsrode ist zu Lasten des Grundstückes der

Gemarkung: Hamwiede
Flur: 3
Flurstück: 13/21

keine Baulast eingetragen.

Bauverbindungen:
Kontokorrentkonto Walsrode
IBAN: DE44 2515 2370 0001 0007 20
BIC: NOLADE33WAL

Commerzbank Walsrode
IBAN: DE44 2515 0000 0000 0000 00
BIC: COMCAD33HAN

Vollbank Lüneburger Heide eG
IBAN: DE44 2408 0300 0008 3011 00
BIC: GENODE33HAN

Öffengelegte E-Mail-Adresse
Bitte beachten Sie hierzu die Hinweise
zur elektronischen Kommunikation
auf der städtischen Website unter
www.walsrode.de/engpass



DER LANDRAT

EINGANG
7. FEB. 2024

Heidekreis
Mitte in Niedersachsen – mitten im Leben.

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb. / Falingb.

Herrn
Dipl.-Ing. Frank Tönjes
An der Münze 2
21335 Lüneburg

Fachbereich:
Fachgruppe:
Gebäude:
Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

Landkreis Heidekreis
Bau, Wirtschaft, Umwelt
09.4 - Wasser, Boden, Abfall
Harburger Straße 2
29614 Soltau
Frau Möller
05191 970749
05191 97099749
m.moeller@heidekreis.de
www.heidekreis.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
08.01.2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.4.14/
66-73-02-1762

Datum:
02.02.2024

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 13/21 der Flur 3 in der Gemarkung Hamwiede (Hamwiede 116) ist im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Ich weise darauf hin, dass sich das Altlastenverzeichnis noch im Aufbau befindet. Insbesondere die Altakten der Wasserwirtschaft und das Archiv des Bauordnungsamtes sind noch nicht aufgearbeitet worden. Insofern stellt diese Auskunft nur den aktuellen Sachstand des Verzeichnisses dar, der sich, zum Beispiel durch Akten anderer Behörden, ändern kann.

Diese Auskunft erfolgt gebührenfrei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Möller

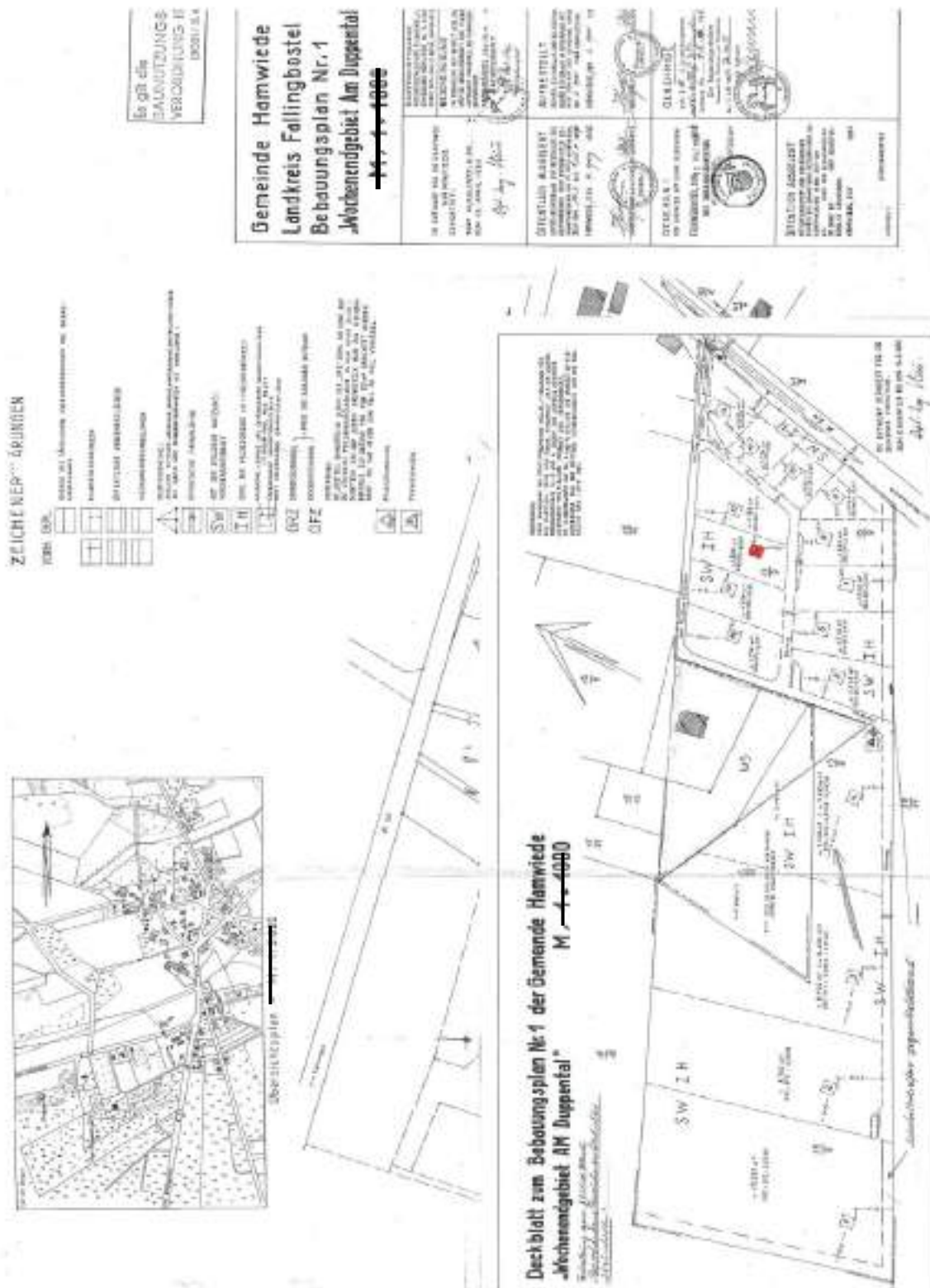
Sprechzeiten allgemein:
Montag - Freitag 8 - 12 Uhr
Dienstag u. Donnerstag 14 - 16 Uhr
oder nach Vereinbarung
Ausländerbehörde:
Montag - Donnerstag 8 - 12 Uhr

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Falingb. / Falingb.
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2505 1600 0000 1236 44
BIC NOLA DE 21 SOL



6.6 Auszug aus dem Bebauungsplan





6.7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

6.8 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart: Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover: Theodor Oppermann Verlag 1993



Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003

Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München: Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage: Neuwied: Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung: Lehrbuch und Kommentar. Sinzig: Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München: Verlag Vahlen 1999

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)