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.

M + M

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. 24-041 vom 26.06.2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks Grundbuch von Schwarmstedt, Blatt Nr. 1742, Bruchteileigentum Abt. I Nr. 6.1

Objekt	:	An der Kaisereiche 3 29690 Schwarmstedt
Auftraggeber	:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
Wertermittlungsstichtag	:	19.06.2024
Zweck des Gutachtens	:	Zwangsversteigerungsverfahren **Geschäftsnummer NZS 3 K 17/23**

Dieses Gutachten umfasst 70 . Seiten und ist in 3 – facher Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 27.03.2024 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 27.03.2024 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Schwarmstedt, Blatt 1742, lfdnr. 4 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Bewertung bezieht sich ein Bruchteileigentum, gemäß dem genannten Grundbuch Abt. I - Nr. 6.1 – 1/5.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 17 / 23

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Bewertungsfall, zum Zwecke einer Zwangsversteigerung, wird auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert, frei von (belastenden) Rechten, ermittelt. Es wird das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne des § 20, 55 ZVG bewertet.

Gegebenenfalls in Abt. II des Grundbuch eingetragene (belastende) Rechte und Lasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag § 3 ImmoWertV	:	19.06.2024
Qualitätsstichtag und Grundstückszustand § 4 ImmoWertV	:	19.06.2024
Ortsbesichtigung	:	19.06.2024

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

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

Zu dem Ortstermin wurde mit Schreiben vom 30.05.2024 geladen.

Zum Termin waren folgende Personen anwesend :

- der Schuldner
- der Sachverständige

Die baulichen Anlagen konnten innen und außen hinreichend besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Garage

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

Am 19.06.2024 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, das zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück
Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Schwarmstedt, an der Straße – An der Kaisereiche. Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 1/5 Bruchteileigentum an dem bebauten Grundstück.

Wohnhaus

Nutzung	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr	Baujahr vor 1954 (älter 70 Jahre)
Bauweise	Mauerwerk und Fachwerkbauweise, Teil-Halb-Keller Satteldach, DG ausgebaut
Wohnfläche	Wohnfläche 168 m2 (8 Zi, Kü, 2 Bäder)
Zustand	durchschnittlicher baulicher Zustand
Garage	Stahlblechgarage, 1 KFZ-Stellplatz, Baujahr ca. 1984
Carport	Holzkonstruktion, 1 Stellplatz, Baujahr ca. 1984

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück			:	29690 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3
Auftraggeber			:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode
Eigentümer				auftragsgemäß keine Angabe
Grundbuch	:	Grundbuch von	:	Schwarmstedt
		Amtsgericht	:	Walsrode
		Blatt	:	1742

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Schwarmstedt	11	69/3	Gebäude- und Freiflächen	1742 - 4	965,00 m2
Grundstücksfläche - Gesamt					**965,00 m2**

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

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

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt durch den Schuldner.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 08.04.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2024 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 28.03.2024
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"
BauNVO:
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV gemäß Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021
WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002
(BGBl. I S. 42, 2909; 2003
GEG:
"Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
NBauO
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist"

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Verlag Bundesanzeiger
Sommer / Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010) Haufe : Verlag
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und	Normalherstellungskosten 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2015
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2015

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 Urheberschutz und zur Haftung

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

Die direkte Verwertung und Vervielfältigung des Gutachtens durch das vorab genannte Amtsgericht im Rahmen des vorgenannten Verfahrens ist von dem vorgenannten Urheberschutz ausgeschlossen und wird gestattet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

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

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Heidekreis
Einwohnerzahl	:	ca. 6.000 Einwohner
Gemeinde	:	Samtgemeinde Schwarmstedt
Ort	:	29690 Schwarmstedt
Entfernungen	-:	- ca. 0,1 km bis Schwarmstedt - Mitte - ca. 48 km bis Soltau - ca. 32 km bis Walsrode - ca. 15 km bis Hodenhagen

Geografie	:	Schwarmstedt liegt in der weiten Talsandebene des Aller-Urstromtals an der Leine, die nördlich von Schwarmstedt in die hier etwas kleinere Aller mündet. Ortsteile der Gemeinde sind das nördlich vom Kernort Schwarmstedt gelegene Bothmer sowie Grindau im Süden. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Lage im Ortsgebiet von Schwarmstedt - Entfernung zur Ortsmitte ca. 100 m
Verkehrslage	:	Gute Verkehrslage (siehe Anlage – Infrastruktur)
Verkehrsmittel	:	- Busverbindungen ca.: 0,1 km - Bahnhof – Heidebahn ca. 0,4 km - Bahnhof ICE – Celle ca. 31 km - Flughafen Hannover ca. 25 km - Autobahn – A7 ca. 5 km (Auffahrt Schwarmstedt)
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 und störende Besonderheiten festgestellt werden.
Bebauung in der Straße	:	Wohnhäuser, Gewerbe, Gastronomie
Bebauung im Ortsteil	:	wie vor

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	Als Gewerbelage eingeschränkt nutzbar
Wohnlage	:	Gute Wohnlage
Öffentliche Einrichtungen	:	Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 0,1 – 16 km vorhanden.
Parkplätze a. d. Grundstück	:	Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze 1 Garage, 1 Carport
Parkplätze, öffentlich	:	Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze nur eingeschränkt zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage	:	Es handelt sich um ein Grundstück in der Stadtmitte von Schwarmstedt.
Grundstückszuschnitt	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine unregelmäßige Grundstückform (siehe Lageplan)
Topografie	:	Das Grundstück liegt eben zur Straße.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart	:	- Gemeindestraße
Straßenausbau	:	- voll ausgebaut, gepflastert, beidseitiger Fußweg
Baugrund, Grundwasser	:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurde keine Besonderheiten festgestellt.
Altlasten	:	Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Der Online-Kartenserver NIBIS zeigt keine Altlastenflächen auf dem Grundstück.
Versorgung	:	Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss
Entsorgung Schmutzwasser	:	Kanalanschluss
Entsorgung Regenwasser	:	Versickerung auf dem Grundstück – wird unterstellt
Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten	:	Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit, sind die Grenzverhältnisse geregelt. Augenscheinlich bestehen nachbarliche Gemeinsamkeiten – siehe Rechte und Lasten – Punkt 8

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

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

Grundbuch : Es liegt ein Grundbuchauszug vom 28.03.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Schwarmstedt, Blatt 1742 folgende Eintragungen :

lfdnr. 2 – Duldung von Immissionen

Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwarmstedt Band 54 Blatt 1638 eingetragenen Hofe (lfd. Nr. 7, 8 und 10 des Bestandsverzeichnisses). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1984 eingetragen am 21. Juni 1984.

lfdnr. 3 – Leitungsrecht

Grunddienstbarkeit (Unterhaltung von Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 69/2 Flur 11 Gemarkung Schwarmstedt (Band 65 Blatt 2001). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. April 1985 eingetragen am 30. Mai 1985.

lfdnr. 4 – Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für [redacted] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 13.03.2003 - Urkunde des Notars R. Ziemer, Schwarmstedt, Nr. 141/03 - eingetragen am 04.04.2003.

lfdnr. 6 - Nießbrauchrecht

Nießbrauch für [redacted] Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom [illegible] A, Notar Dr. Arnim Karthaus, Hamburg) und vom 10.05.2022 (UVZ-Nr. [illegible] A, Notar Dr. Arnim Karthaus, Hamburg) eingetragen am 16.05.2022.

lfdnr. 7 – Belastung der Miteigentumsanteile

Belastung jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:
a) Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt.
b) Die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden.
Gemäß Bewilligung vom 20.12.2021 (UVZ-Nr. 2954/2021 A, Notar Dr. Arnim Karthaus, Hamburg) eingetragen am 16.05.2022.

lfdnr. 8 – Vormerkung der Sicherung der Übertragung – nur Anteil 6.1

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für [redacted] Gemäß Bewilligung vom 20.12.2[illegible] Hamburg) eingetragen am 16.05.2022.

Lfdnr. 9 - Zwangsversteigerungsvermerk

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 17/23). Eingetragen am 13.09.2023.

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 beim Ortstermin, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten	:	Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht auf dem Grundstück keine Baulast.
Denkmalschutz	:	Nach den vorliegenden Bauunterlagen besteht an dem Objekt kein Denkmalschutz.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Bebauungsplan	:	Laut Auskunft des LK Heidekreis – Bauamt, liegt für das Grundstück ein Bebauungsplan vor. Bebauungsplan Nr. 15 – Innenbereich – 1. Ergänzung – vom 30.11.1995 es gilt die BauNVO 1990 - MI – Mischgebiet - II – max. zweigeschossige Bauweise, nur Einzel- und Dopplehäuser - GRZ 0,40 / GFZ 0,80 Anmerkung : Vergnügungsstätten sind durch die 1 Erg. ausgeschlossen
Flächennutzungsplan	:	M – Mischgebiet
Innenbereichssatzung	:	Es liegen keine weiteren Innenbereichsatzungen vor.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	:	Es liegen keine weiteren Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
Verfügungs- und Veränderungssperren	:	Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
Bauordnungsrecht	:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
Beitrags- und Abgabenzustand	:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. - wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Baubeschreibung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.
Es wurde lediglich eine zerstörungsfreie und augenscheinliche Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus

Baujahr	:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt – vor 1954 (älter 70 Jahre – ImmoWertV) bekannte Daten : - Bauantrag – Umbau eines Wohnhauses 1959 - Bauantrag – An- und Neubau eines Wohnhauses 1965
Nutzung	:	Einfamilienhaus

Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	- Ausbau und Modernisierung in mehreren Bauabschnitten - Modernisierung Wohnen / Küche ca. 2011 - Kunststofffenster ca. 2007 – 2017 - Renovierung Essen ca. 2014 - Modernisierung Elektro-Inst. 2011 - 2017 - Modernisierung Bad-Neu ca. 2017 - teilw. Modernisierung WW-Bereitung ca. 2017 - DG-Ausbau ca. 1976 – Renovierung ca. 2014 - teilw. neue Dachflächenfenster ca. 2011 - 2019
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise und Fachwerk - eingeschossig, Teil-Halbkeller, Dachgeschoss ausgebaut
Wärme- / Schallschutz	:	- den Baujahr entsprechend gering
Energetische Informationen	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - keine Nutzung erneuerbarer Energien
Außenansicht	:	- Ziegelmauerwerk, Holzverkleidungen
Fenster	:	- Kunststoff-Fenster mit Dämmglas - DG – Dachflächenfenster
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung
Geschossdecken	:	- Holzbalkendecke, entspricht dem Baujahr
Türen - Außen	:	- Kunststofftüren
Türen – Innen	:	- Holztüren mit Holzzargen, unterschiedlich, weiß Lack
Bodenbeläge	:	- Vinylboden, PVC, Laminat, Fliesen, Teppich - Nasszellen – Bodenfliesen, Vinylboden
Wandbeläge	:	- einf. Malerarbeiten – Anstrich / Rauhfasertapeten / Mustertapeten - teilw. Trockenbau-Dekoverkleidungen – beige Ziegeloptik - teilw. Profilholzverkleidungen
Deckenbeläge	:	- normale Malerarbeiten – Rauhfaser / Anstrich - teilw. Profilholzverkleidungen
Heizung	:	- Gas-Zentralheizung – Technik ca. 1986/87 - Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer - Plattenheizkörper, Rohre überwiegend in Vorwandinstallation
Sanitär	:	- Bad Neu – Eck-Whirlpool, bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, WC - Bad-Alt – Wanne, Dusche, Waschtisch, WC – 60/70 ziger Jahre
Elektroinstallationen	:	- durchschnittliche Ausstattung - teilw. Deckeneinbaustrahler – Bad-Neu
Treppen	:	- Holztreppenanlagen, teilw. als Spartreppe

Keller	:	- Teil-Halbkeller, Mauerwerk, Betondecke, nicht ausgebaut (Vorrat)
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Profilholzverkleidung Flur-Decke teilw. schadhaft - Nebeneingangstür – Scheibe zerstört – Einbruchschaden - Halb-Keller – Wände teilw. mit Salzausblühungen - Dachflächenfenster schadhaft – Feuchtigkeit - Reparaturstau an Fassaden-Holzverkleidungen - Heizungstechnik älter 30 Jahre
Sonstiges	:	Der Spitzboden ist mit Alu-kaschierter Dämmung einfach gedämmt. Der Zustand der Dachhölzer konnte nicht geprüft werden.
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.
Besonderheiten / Einschränkungen	:	- Küche als „gefangener Raum" / Durchgangszimmer - Zimmer im DG teilw. geringe Deckenhöhe ca. 2,06 m
Belichtung und Besonnung	:	Die Räume sind durchschnittlich belichtet.
Besondere Bauteile	:	- Einbauküche 2011 – Kaufpreis ca. 13.000 € - Terrassenüberdachung – Pultdach / Holz / Spundplatten

Anmerkung : Raum Ankleide EG – konnte nicht besichtigt werden !

3.2 Baubeschreibung – Garage

Baujahr	:	Das ursprüngliche Baujahr a. 1984
Nutzung	:	Garage – 1 Stellplatz - Geräteraum
Rohbau	:	- Stahl-Konstruktion - Stahlblechverkleidung
Ausbau	:	- Stahl-Schwingtoranlage
Haustechnik	:	- Elektro-Installation, einfach
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Mängel oder Schäden erkennbar.
Sonstiges	:	- Holz-Carport-Konstruktion ca. 3 x 6 m

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Wege und Flächen mit Betonpflaster und Platten befestigt
Einfriedung	:	- Holz-Plankenzaun, Jägerzaun
Gartenanlagen	:	- einfache Gartenanlage mit Rasen, Sträucher, Büschen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung		Die Instandhaltung ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar : - Pflegestau an den gesamten Außenanlagen einschl. Einfriedung
Sonstiges	:	- - - - - -

4 Ermittlung von Flächen

Bebaute Fläche

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

Bebaute Fläche

Wohnhaus	16,15	x	8,80		=	142,12	m2
	4,40	x	0,75		=	3,30	m2
	5,25	x	2,00		=	10,50	m2
Garage	7,00	x	3,35		=	23,45	m2
Carport	3,00	x	6,00		=	18,00	m2
Überdachung	5,75	x	3,30		=	18,98	m2
Bebaute Fläche					=	**216,35**	**m2**
Grundstücksfläche Gesamt					=	**965,00**	**m2**
G R Z				216,35 m2			
			/	965,00 m2			
G R Z, vorhanden			=			**0,22**	

Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden nach stichprobenartiger Überprüfung aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Heidekreis übernommen, überprüft und ergänzt.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.:
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Wohnhaus

EG	16,150	x	8,800	=	142,12	m2
	5,250	x	2,000	=	10,50	m2
	4,400	x	0,750	=	3,30	m2
DG	16,150	x	8,800	=	142,12	m2
	5,250	x	2,000	=	10,50	m2
Zwischensumme				=	308,54	m2
Brutto-Grundfläche				**=**	**309,00**	**m2**

Besondere Bauteile
Halbkeller ca. 4,50 m2

Garage

EG	7,000	x	3,350	=	23,45	m2
Zwischensumme				=	23,45	m2
Brutto-Grundfläche				**=**	**23,00**	**m2**

Besondere Bauteile
Carport ca. 18 m2

Wohnflächen

Die Flächen wurden örtlich aufgemessen.

Wohnfläche (8 Zi.,Kü.,Bad)			Anmerkung			Fertigmaße	
Erdgeschoss							
Wohnen			Durchgangzimmer		=	24,02	m2
Küche			Gefangener Raum		=	16,57	m2
Essen					=	16,63	m2
Flur					=	5,70	m2
Büro			Durchgangzimmer		=	8,90	m2
Ankleide			Gefangener Raum		=	9,19	m2
HWR					=	9,53	m2
Bad-Alt					=	6,30	m2
Bad-Neu					=	12,68	m2
Dachgeschoss							
Schlafen 1			Gefangener Raum		=	7,43	m2
Schlafen 2			Durchgangzimmer, Höhe 2,06 m		=	12,33	m2
Flur					=	1,42	m2
Schlafen 3			Höhe 2,06 m		=	11,89	m2
Schlafen 4			Höhe 2,18 m		=	20,61	m2
Zwischensumme					=	163,22	m2
abzüglich Putz				0%	=	0,00	m2
Zwischensumme					=	163,22	m2
Terrasse	19,000	m2	25%		=	4,75	m2
Zwischensumme					=	167,97	m2
Wohnfläche					**rd.**	**168,00**	**m2**

Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche **rd.** **1,84**

Grundlage für die Marktanpassung im Sachwertverfahren

5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer, ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.
Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Anmerkung :
Die genannte Gesamtnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 1 ff.) entspricht nicht den Ansätzen des Grundstücksmarktberichtes. Im Rahmen der Bewertungs-Modellkonformität ist ein Abgleich mit den Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70 Jahre

Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 3)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durch Umbaumaßnahmen, wirtschaftlicher Überalterung in Teilbereichen oder sonstige bauliche Umstände, ist das ursprüngliche Gebäudealter nicht zwangsläufig wertrelevant. Vielmehr wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sachgerecht geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.
So schreibt zum Beispiel Weyers(Kleiber/Simon/Weyers) :

Die Restnutzungsdauer - RND - bei Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.

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

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

Modernisierungselemente			
	Maßnahmen	max. Punkte	tat. Punkte
-	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
-	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
-	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
-	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
-	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
-	Modernisierung der Bäder	2	1,0
-	Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2,0
-	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Gesamtpunkte			6

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.	1954		Basisjahr	2024
Alter, ursprünglich	70	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzngsdauer, ursprüng.	0	Jahre	23	Jahre
			Alter Modernisiert	
			47	Jahre
			Baujahr Modernisiert	
			1977	

Aus dem Modernisierungsmodell ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 23 Jahren, bei einem „fiktiven" Baujahr von 1977.

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 geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

6.3 Bodenwert

Grundlage des Bodenwert

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

Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2024
Bodenrichtwert	=	120,00 €/m2
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M – Gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche ca.	=	- - - - -

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M – Gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	965 m2

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

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksbereich	Fläche in m2	Ansatz in € / m2	Bodenwert
Grundstück	965,00	120,00	115.800,00 €
Zwischensumme			115.800,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			**115.000,00 €**

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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besonderen, wertrelevanten Einrichtungen vorhanden

- Küchenzeile

Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

P.	*Bezeichnung*		*NHK - Typ*
1.	Wohnhaus	EG, DG nicht ausgebaut, Teilkeller (gesondert)	1.21
2	Garage		14.1

Ermittlung des Gebäudestandards nach NHK 2010

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

1. Wohnhaus							
Bauteil	**Standardstufen**					**Anteil**	**Kennwert**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**in %**	
Außenwände	1,0					23%	181,70 €
Dach		1,0				15%	131,25 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	110,55 €
Innenwände und türen		1,0				11%	96,25 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0				11%	96,25 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	47,00 €
Sanitäreinrichtung			0,5	0,5		9%	99,90 €
Heizung		1,0				9%	78,75 €
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6%	66,60 €
Summe der Anteile	1,0	4,5	2,5	1,0	0,0		
	11%	50%	28%	11%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.21	790,00 €	875,00 €	1.005,00 €	1.215,00 €	1.515,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					**in €/m2 BGF**		**908,25 €**
Gewogener Standard							**2,4**

2. Nebengebäude							
Bauteil	**Standardstufen**					**Anteil**	**Kennwert**
			3	**4**	**5**	**in %**	
Außenwände			0,5	0,5		32%	116,80 €
Konstruktion			0,5	0,5		15%	54,75 €
Dach			0,5	0,5		21%	76,65 €
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		15%	54,75 €
Fußböden			0,5	0,5		8%	29,20 €
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		9%	32,85 €
Summe der Anteile	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0		
	0%	0%	50%	50%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14,5			245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					**in €/m2 BGF**		**365,00 €**
Gewogener Standard							**3,5**

Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

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

1. Wohnhaus	Gebäudetyp	1.21

Grundwert				**908,25 €**
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-5,0%	908,25 €	-	45,41 €
Kostenkennwert				**862,84 €**

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

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

P.	*Bezeichnung*	*Bauindex*	*Kostenkennwert*	NHK
1.	**Wohnhaus**		862,84	**€/m2**
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,813	
	Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2024 19.06.2024	181,3		
=	Normalherstellungskosten		1.564,32	€/m2
=	**Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet**		**1.564,00**	**€/m2**
2.	**Garage**		365,00	**€/m2**
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,813	
	Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2024 19.06.2024	181,3		
=	Normalherstellungskosten		661,75	€/m2
=	**Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet**		**662,00**	**€/m2**

Brutto-Grundfläche

01	Wohnhaus	309,00	m2
02	Garage	23,00	m2

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01	**Wohnhaus**		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	**1.564,00**	**€/m2**
x	Brutto-Grundfläche	309,00	m2
=	Herstellungskosten-Kennwert	483.276,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
	Halbkeller ca. 4,50 m2	3.500,00	€
=	**Herstellungskosten-Kennwert Wohnhaus**	**486.776,00**	**€**

02	**Garage**		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	**365,00**	**€/m2**
x	Brutto-Grundfläche	23,00	m2
=	Herstellungskosten-Kennwert	8.395,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
	Carport ca. 18 m2	4.500,00	€
=	**Herstellungskosten-Kennwert** **Garage**	**12.895,00**	**€**

Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) **499.671,00** **€**

Berücksichtigung des Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **Baukostenregionalfaktor** durch den Gutachterausschuss mit **1,00** angegeben.

01	**Wohnhaus**			
		Herstellungskostenkennwert	486.776,00 €	
	x	Regionalisierungsfaktor	1,00	**486.776,00 €**
02	**Garage**			
		Herstellungskostenkennwert	12.895,00 €	
	x	Regionalisierungsfaktor	1,00	**12.895,00 €**

Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert **499.671,00 €**

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Die Baunebenkosten sind in den Kennwerten der NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

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

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

	Bezeichnung	Alter	GND	RND	Alterswert Minderungsfaktor
		(ggf. fikiv)			
01	Wohnhaus	47	70	23	0,33
02	Garage	40	50	10	0,20

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

01 Wohnhaus

	Wert der baulichen Anlage	486.776,00 €	
x	Alterswertminderungsfaktor	0,33	**162.193,76 €**

02 Garage

	Wert der baulichen Anlage	12.895,00 €	
x	Alterswertminderungsfaktor	0,20	**2.579,00 €**

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert **164.772,76 €**

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen sowie der sonstigen Anlagen des Grundstücks bezieht sich u. a. :

- Geländeregulierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
- Einfriedungen, Geländer, Mauern und Tore
- Wege-, Fahrbahnen-, Stellplatz- und Terrassenbefestigung
- Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes
- Gartenhäuschen

die sonstigen Anlagen des Grundstücks beziehen sich auf :

- Kultivierung, Begrünung
- Bäume, Sträucher, Hecken, Zierpflanzen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Entsprechend dem Bewertungsmodell des Gutachtenausschusses, ist für die Außenanlagen ein pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude zu berücksichtigen.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

	Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlagen - Neuwert - regionalisiert		499.671,00 €
x	Prozentualer Ansatz für Außenanlagen		5,00%
=	Zwischensumme		24.983,55 €
+	Besondere Bauteile	Keine	- €
=	Neuwert der Außenanlagen		24.983,55 €

Bezeichnung	Alter	GND	RND	Alterswert-Minderungsfaktor
	(ggf. fiktiv)			
Außenanlagen	30	50	20	0,40

Außenanlagen

	Wert der Außenanlagen	24.983,55 €	
-	Alterswertminderungsfaktor	0,40	**9.993,42 €**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert **9.993,42 €**

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	164.772,76 €
+	Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	9.993,42 €
=	**Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert**	**174.766,18 €**

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

	Bodenwert	115.000,00 €
+	Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	174.766,18 €
=	Zwischensumme	289.766,18 €
=	**Vorläufiger Sachwert**	**290.000,00 €**

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

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

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2024 – Online (für den Heidekreis) macht Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.

Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3

	Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2024				
x	Anpassung - Bodenrichtwert	120,0			
x	Anpassung - Vorläufiger Sachwert	290.000,00 €			
x	Anpassung - Grundstücksgröße	965 m2			
x	Anpassung - Standardstufe	2,4			
			290.000,00 €		
	Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss		**0,89**	**-**	**31.900,00 €**

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

Ein weiterer Bestandteil der Marktanpassung sind marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

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

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

	Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen		290.000,00 €
+/-	Marktanpassung nach § 35 Abs. 3	-	31.900,00 €
+/-	Allgemeine Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3		- €
=	Zwischensumme		258.100,00 €
=	**"marktangepasster" vorläufiger Sachwert**		**258.000,00 €**

Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von gerundet
258.000,00 €

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

6.5 Ertragswertverfahren

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Schwarmstedt liegt kein direkter Mietspiegel vor. Für die Ableitung der Daten wird auf den Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2024 für den Heidekreis zurückgegriffen.

Für Wohnhäuser mit einem „fiktiven" Baujahr von 1977, einem Bodenwertniveau von 120 € und einer Wohnfläche von rd. 168 m2 weist der Marktbericht eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,50 €/m2 aus.

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren „gefangenen Räumen" und Durchgangzimmern. Ferner haben die Räume im Dachgeschoss zum Teil geringe Deckenhöhen. Im vorliegenden Fall ist die Miete durch die Einschränkungen auf 6,00 € / m2 zu reduzieren.

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

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m2 / Stck	nachhaltig erzlb. Miete € / m2	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	168,00	6,00	1.008,00 €	12.096,00 €
02	Garage	1,00	35,00	35,00 €	420,00 €
03	Carport	1,00	20,00	20,00 €	240,00 €
Summe		**170,00**		**1.063,00 €**	**12.756,00 €**

Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Das Objekt wird durch den Schuldner selbst bewohnt. Es liegen keine rechtskräftigen Mietverhältnisse vor.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Verwaltungskosten					
-	1	Stck Wohnung		351,00 €	351,00 €
-	2	Stck Garage / Carport		46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten					
-	168,00	m2 Wohnfläche	14,00 €	100%	2.352,00 €
-	2	Stck Garage / Carport		104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis					
-	2%	% d. Rohertrag		12.756,00 €	255,12 €

Bewirtschaftungskosten **3.258,12 €**
entspricht 25,54 % des Rohertrags

Ermittlung des Grundstückreinertrags

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

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirtschaftung %	Bewirtschaftung €	Grundstücksreinertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	12.096,00 €	25,54	3.089,54 €	9.006,46 €
02	Garage	420,00 €	25,54	107,28 €	312,72 €
03	Carport	240,00 €	25,54	61,30 €	178,70 €
Summe		**12.756,00 €**		**3.258,12 €**	**9.497,88 €**

Ermittlung des Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Liegenschaftszins - modelkonform

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

Unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 168 m2 und einer marktüblichen Miete in Höhe von 6,00 €, ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50 %.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den genannten objektspezifischen Faktoren schätze ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **1,70 % Prozent.**

Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

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

Da die einzelnen Gebäudeteile eine unterschiedliche Restnutzungsdauer haben, wird die Bodenwertverzinsung nach Nutzflächenanteilen aufgeteilt

Bodenwert **115.000,00 €**
Liegenschaftszins **1,70 %**

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m2	Nutzflächen anteil %	Bodenwert-anteil pro m2/ Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	168,00	81	92.884,62 €	1.579,04 €
02	Garage	22,00	11	12.163,46 €	206,78 €
03	Carport	18,00	9	9.951,92 €	169,18 €
Summe		**208,00**	**100**	**115.000,00 €**	**1.955,00 €**

Ermittlung des Gebäudereinertrags

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

Nr. Pos.	Nutzung	Grundstücks-reinertag pro Jahr	Bodenwert-verzinsung €		Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	9.006,46 €	1.579,04 €		7.427,42 €
02	Garage	312,72 €	206,78 €		105,95 €
03	Carport	178,70 €	169,18 €		9,52 €
Summe der Gebäudereinerträge			**1.955,00 €**		**7.542,88 €**

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.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Nr. Pos.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungs-dauer in Jahren	Barwert Faktor 1,70%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnhaus	7.427,42 €	23	19,12	142.034,51 €
02	Garage	105,95 €	10	9,13	966,75 €
03	Carport	9,52 €	10	9,13	86,84 €
Summe der Gebäudeertragswerte					**143.088,10 €**

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

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

	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	143.088,10 €
+	Bodenwert	115.000,00 €
=	Zwischensumme	258.088,10 €
=	**Vorläufiger Ertragswert**	**258.000,00 €**

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

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

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

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

+	Vorläufiger Ertragswert	258.000,00 €
+/-	Marktanpassung	- €
=	Zwischensumme	258.000,00 €
=	**"marktangepasster" vorläufiger Ertragswert**	**258.000,00 €**

Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
258.000,00 €

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

Plausibilitätskontrolle / Kennwerte (ohne BoG´s)

Rohertragsfaktor	20,23
Reinertragsfaktor	27,16
Preis pro m2-Wohn/Nutzfläche	1.535,71 €

6.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s)

Unter den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.6.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind folgende besondere Ertragsverhältnisse bzw. besondere Kosten zu berücksichtigen.

Küchenzeile (Kaufpreis 2011 ca. 13.000 €) – Zeitwert **5.000,00 €**

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

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

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

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

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

Baumängel / Bauschäden : - **8.000,00 €**

Wohnhaus : Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar :

- Profilholzverkleidung Flur-Decke teilw. schadhaft
- Nebeneingangstür – Scheibe zerstört – Einbruchschaden
- Halb-Keller – Wände teilw. mit Salzausblühungen
- Dachflächenfenster schadhaft – Feuchtigkeit
- Reparaturstau an Fassaden-Holzverkleidungen
- Heizungstechnik älter 30 Jahre

Außenanlagen : Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar :

- Pflegestau an den gesamten Außenanlagen einschl. Einfriedung

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 vorliegenden Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.6.5 Freilegungskosten

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.6.6 Bodenverunreinigungen

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Nach Angaben des Landkreis Verden, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert zunächst unbelastet ermittelt. Die Auswirkung möglicher Rechte und Lasten wird im Anschluss gesondert ermittelt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 3.000,00 €

7 Verkehrswert - unbelastet

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage im Ortsgebiet von Schwarmstedt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt vergleichbare Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Die durchgeführten Sach- und Ertragswertverfahren schließen einheitlich mit einem Ergebnis in Höhe von 258.000,00 €

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von - 3.000,00 € festgestellt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 19. Juni 2024**, schätze ich den unbelasteten **Verkehrswert** auf nachfolgende Werte :

Aus bewertungstechnischen Gründen wurde zunächst der vorläufige Verkehrswert des Objektes als „fiktives" Real- und Alleineigentum ermittelt.

Wert des Gesamtobjektes als „fiktives" Real- und Alleineigentum" - unbelastet

255.000,00 €

(in Worten : zweihundertfünfundfünfzigtausend EURO)

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Bruchteileigentümergemeinschaft. Das Bewertungsobjekt umfasst hier das Eigentum - Grundbuch von Schwarmstedt, Blatt 1742, Abt. I – Nummer 6.1 – **1 / 5 Bruchteileigentum.**

Beim Bruchteileigentum, auch Miteigentum nach Bruchteilen genannt, besitzen mehrere Personen gemeinsam eine Sache, in diesem Falle eine Immobilie. Im Gegensatz zum Kauf einer Eigentumswohnung innerhalb einer Immobilie, bei der nach einem Teilungsplan das Gesamteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wird, kommt es beim Bruchteileigentum lediglich zu einer ideellen Aufteilung. Das bedeutet, dass jeder Eigentümer Miteigentümer an der gesamten Immobilie wird. Der Eigentümer besitzt somit einen Anteil am gesamten Objekt und nicht wie nach dem WEG-Recht das Sondereigentum an einer z. B. einer Wohnung.

Für den Miteigentümer ergeben sich aus dieser Gemeinschaftsform Risiken :

- die Entscheidungen über Nutzung- Verwertung- und Unterhaltung des Objektes wird mit einfacher Mehrheit entschieden, die mögliche Einwirkung ist auf den Miteigentumsanteil beschränkt
- die Entscheidungen werden durch Dritte (Mehrheitseigentümer) getroffen
- es gibt keine abgegrenzten Bereich im Sondereigentum
- Eine Beleihung ist normalerweise nur unter Mitwirkung aller Eigentümer möglich (eine Bank besteht i.d.R. auf eine Eintragung auf der gesamten Immobilie)
- es bestehen Risiken bei Zwangsversteigerungen und Insolvenzen von Miteigentümer – fehlende rechtliche Sicherung

Aufgrund dieser negativ Faktoren, schränkt sich der Kreis wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer stark ein. Nur wenige Kaufinteressenten werden in einfache Miteigentumsanteile, ohne mögliche wirtschaftliche Einflussnahme auf ein Objekt, investieren. Ferner werden vergleichbare Bewertungsobjekte am Markt selten gehandelt.

Grundwert - Wertanteil des Bruchteileigentum Abt. I Nr. 6.1 (1/5)

51.000,00 €

Bedingt durch die genannten Faktoren entspricht der Wert eines Bruchteileigentums somit nicht dem anteiligen Wert des Gesamtobjektes. Die Beurteilung einer Bewertung von Bruchteileigentumsanteil wurde bereits gerichtlich untersucht. In der aktuellen Rechtsprechung (FG Münster, Urteil v. 24.11.2022, 3 K 1201/21 F) wurde entschieden, dass durch die „niedrige Verkehrsfähigkeit eines Miteigentumsanteils" ein Abschlag von 20 % gerechtfertigt sein kann. Nach sachverständiger Schätzung halte ich auch in diesem Fall einen Abschlag in dieser Größenordnung für marktgerecht.

Vorläufiger Objektwert im Real- u. Alleineigentum	255.000,00 €			
- Abschlag für Eigentumsform - Bruchteileigentum	**-20%**	**rd.**	**-**	**10.000,00 €**

Wertanteil des Bruchteileigentum Abt. I Nr. 6.1 (1/5) - unbelastet

41.000,00 €

(in Worten : einundvierzigtausend 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.

Dörverden, den 26. Juni 2024

Nachfolgend werden die Auswirkungen eingetragener Rechte und Lasten untersucht !

8 Rechte und Belastungen

In Abteilung II. des Grundbuchs von Schwarmstedt, Blatt 1742 sind Rechte und Belastungen eingetragen.

Die Eintragungen von Rechten und Lasten haben gegebenenfalls Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. Nachfolgend wird die Auswirkung der Eintragungen auf den Verkehrswert ermittelt.

Lfdnr. 2 – Duldung von Immissionen

lfdnr. 2 – Duldung von Immissionen

Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen) für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwarmstedt Band 54 Blatt 1638 eingetragenen Hofs (lfd. Nr. 7, 8 und 10 des Bestandsverzeichnisses). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1984 eingetragen am 21. Juni 1984.

Die Immissionen aus der benachbarten Hofstelle, betreffen das gesamte Umfeld des Bewertungsobjektes.
Die möglichen Belastungen sind bereits in dem Bodenwertniveau eingepreist, daher ist kein weiterer Abschlag zu berücksichtigen.

Die Eintragung ist als wertneutral zu betrachten.

Lfdnr. 3 - Leitungsrecht

lfdnr. 3 – Leitungsrecht

Grunddienstbarkeit (Unterhaltung von Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 69/2 Flur 11 Gemarkung Schwarmstedt (Band 65 Blatt 2001). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. April 1985 eingetragen am 30. Mai 1985.

Über das Bewertungsgrundstück verläuft auf den Freiflächen der Westseite eine Wasser sowie eine Abwasserleitung, zugunsten des Grundstücks - Kastanienweg 3 (Flurstück 69/2) – siehe Anlage. Für das Bewertungsgrundstück entsteht eine „geringe" Belastung durch die Duldung und Unterhaltung der Leitungen. Nach Kröll - Hausmann - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken – beträgt die Auswirkung einer „geringen" Grundstücksbelastung regelmäßig einen Abschlag von 10 - 30 % des unbelasteten Werten, der belasteten Flächen.
Im vorliegenden Fall schätze ich den angemessenen Abschlag auf - 10 %. Bei der Leitungsführung einschließlich einem Schutzstreifen von 5 m, beträgt die belastete Fläche rd. 150 m².

Leitungsrecht	150 m2 x 120 € Bodenwert x -10 % Belastung = -1.800,00 €	rd.	**- 2.000,00 €**

Lfdnr. 4 - Vorkaufsrecht

lfdnr. 4 – Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für [redacted] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 13.03.2003 - Urkunde des Notars R. Ziemer, Schwarmstedt, Nr. 141/03 - eingetragen am 04.04.2003.

Das Recht wirkt sich neben einem erhöhten Aufwand bei der Beurkundung bzw. der Verkaufsabwicklung im Rahmen einer Veräußerung nicht wertrelevant aus.

Lfdnr. 6 - Nießbrauch

lfdnr. 6 - Nießbrauchrecht
Nießbrauch für [redacted] Löschung bei Todesnachweis.
Gemäß Bewilligung [redacted] A, Notar Dr. Arnim Karthaus,
Hamburg) und von 10.05.2022 (UVZ-Nr. 912/2022 A, Notar Dr. Arnim Karthaus,
Hamburg) eingetragen am 16.05.2022.

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen wurde das Bewertungsobjekt durch den Schuldner teilweise veräußert. Im Rahmen der Veräußerung wurde das Objekt in Bruchteileigentum umgewandelt. Der Schuldner hat 4/5 Anteile verkauft. Der verkaufte Anteil wird in Abteilung I des Grundbuchs 1742 unter der Nummer 6.2 geführt.

Nach der augenscheinlichen Vertragsauslegung bezieht sich der eingetragene Nießbrauch des Schuldners auf das Bruchteileigentum Abteilung I, Nummer 6.2. und ist somit nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Lfdnr. 7 – Belastung der Miteigentumsanteile

lfdnr. 7 – Belastung der Miteigentumsanteile
Belastung jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:
a) Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt.
b) Die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden.
Gemäß Bewilligung vom 20.12.2021 (UVZ-Nr. 2954/2021 A, Notar Dr. Arnim Karthaus,
Hamburg) eingetragen am 16.05.2022.

Das Bruchteileigentum des Schuldners, Abt. I, Nr. 6.1 (1 / 5) ist mit Nutzungsbeschränkungen belastet z. B. :
- Ausschließliche Nutzung durch den Schuldner
- Vermietung / Verpachtung ist nur mit Zustimmung des Miteigentümers Nummer 6.2 möglich
- Veränderungen am Objekt sind nur mit Zustimmung des Miteigentümers Nummer 6.2 möglich
- Verfügung / Veräußerung o. Belastung sind nur mit Zustimmung des Miteigentümers Nummer 6.2 möglich
- Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft ist vertraglich ausgeschlossen

Die Nutzung des Bewertungsobjektes ist durch die Vertragsgestaltung der o. g. Bewilligung weiter eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall kommen zu den Einschränkungen des Marktes für Bruchteileigentumsanteile noch die Einschränkungen der Kaufvertragsgestaltung hinzu. Nach sachverständiger Einschätzung entsprechen diese Faktoren einen weiteren Abschlag von rd. 20 %.

Vorläufiger Wert des Bruchteileigentum	41.000,00 €		
- Abschlag für vertragliche Belastung der Miteigentumsanteile	rd. -20%	-	**8.000,00 €**

Lfdnr. 8 – Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs a. Übertragung

lfdnr. 8 – Vormerkung der Sicherung der Übertragung – nur Anteil 6.1
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für [redacted]
([redacted] Gemäß Bewilligung vom 20.12.2[redacted]
[redacted] Hamburg) eingetragen am
16.05.2022.

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Lfdnr. 9 – Zwangsversteigerungsvermerk

Lfdnr. 9 - Zwangsversteigerungsvermerk
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 17/23). Eingetragen am 13.09.2023.

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

9 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

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

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.

10 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

Objekt	An der Kaisereiche 3, 29690 Schwarmstedt
Nutzung	Einfamilienhaus mit Garage

Wertermittlungsstichtag	19.06.2024
Ortstermin	19.06.2024
Abschluss der Recherchen	19.06.2024

Bauliche Nutzbarkeit	M - Mischgebiet
Planungsgrundlage	§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung	Wohnen
Erschließungszustand	beitragsfrei
Zustand und Entwicklung	Bauland

Grundstücksfläche in m2			965,00
Bodenwert (relativ) in €/m2			120,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	115.000,00 €

Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		1977
Wohnfläche in m2		rd.	168,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		23 Jahre
Bodenwert			**115.000,00 €**

Sachwert - Gesamt	o. BoG	Realeigentum	**258.000,00 €**
Sachwert - Gebäude	143.000,00 €		

Ertragswert - Gesamt	o. BoG	Realeigentum	**258.000,00 €**
Ertragswert - Gebäude	143.000,00 €		

Besondere objektsp. Grundstücksm.	Baumängel / Bauschäden / Küche	-	3.000,00 €

Verkehrswert	Gesamt	Realeigentum	255.000,00 €

Verkehrswert - unbelastet	**Bruchteileigentum Nr. 6.1 (1/5)**	**41.000,00 €**

Rechte und Belastungen	lfdnr 2 - Duldung von Immissionen		- €
	lfdnr 3 - Leitungsrecht	-	2.000,00 €
	lfdnr 4 - Vorkaufsrecht		- €
	lfdnr 6 - Nießbrauch		- €
	lfdnr 7 - Belastung d. Miteigentumsanteile	-	8.000,00 €
	lfdnr 8 - Vormerkung / Sicherung		- €
	lfdnr 9 - Zwangsversteigerungsvermerk		- €

Verkehrswert - belastet	**Bruchteileigentum Nr. 6.1 (1/5)**	**31.000,00 €**

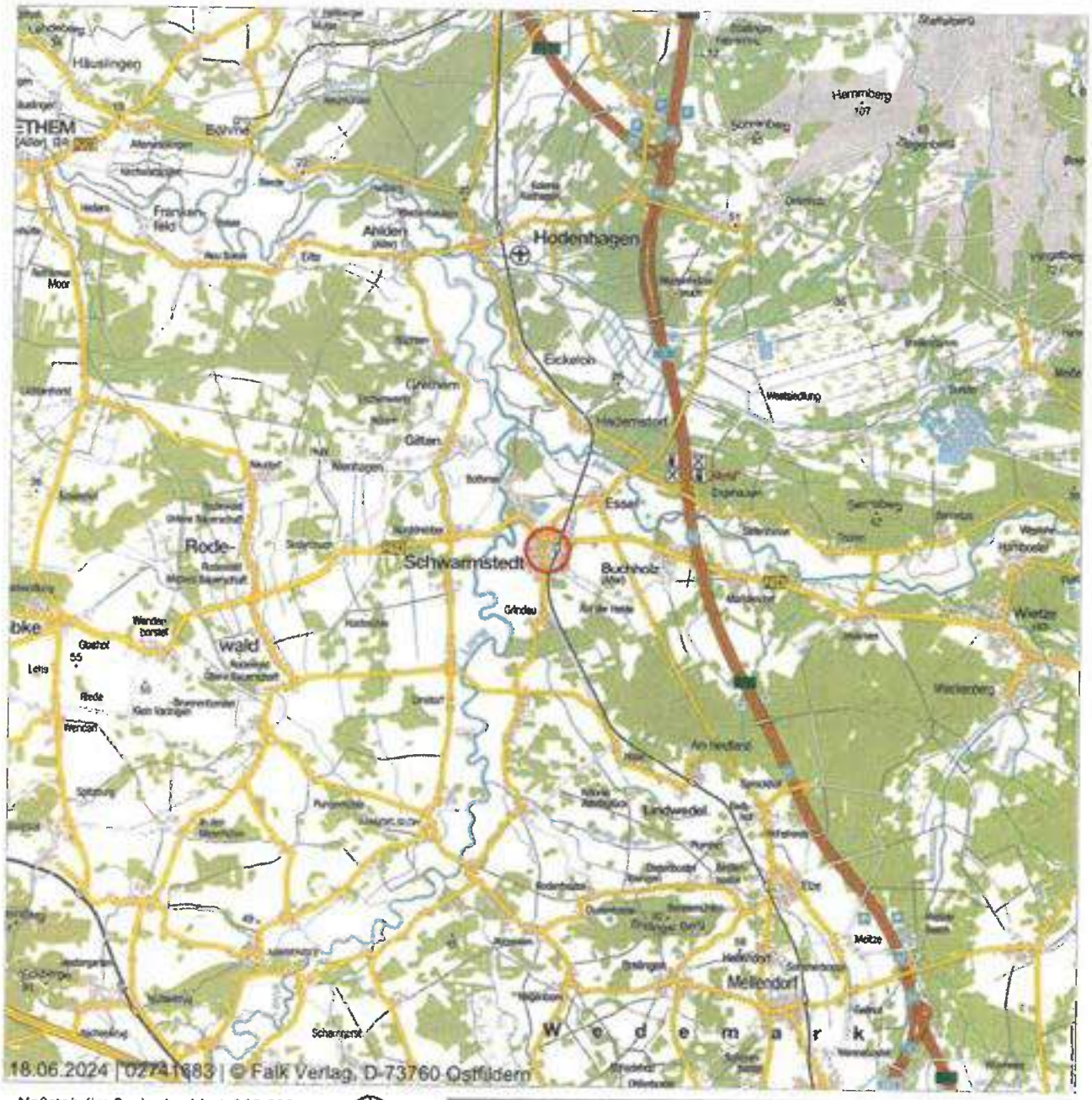
11 Anlagen

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 Leitungsrecht
Anlage	6	Auszug aus den Bauzeichnungen / Lageplan
Anlage	7	Auszug aus den Gebäudestandardstufen der SW-RL
Anlage	8	Fotodokumentation

Übersichtskarte MairDumont

29690 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3

geoport



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

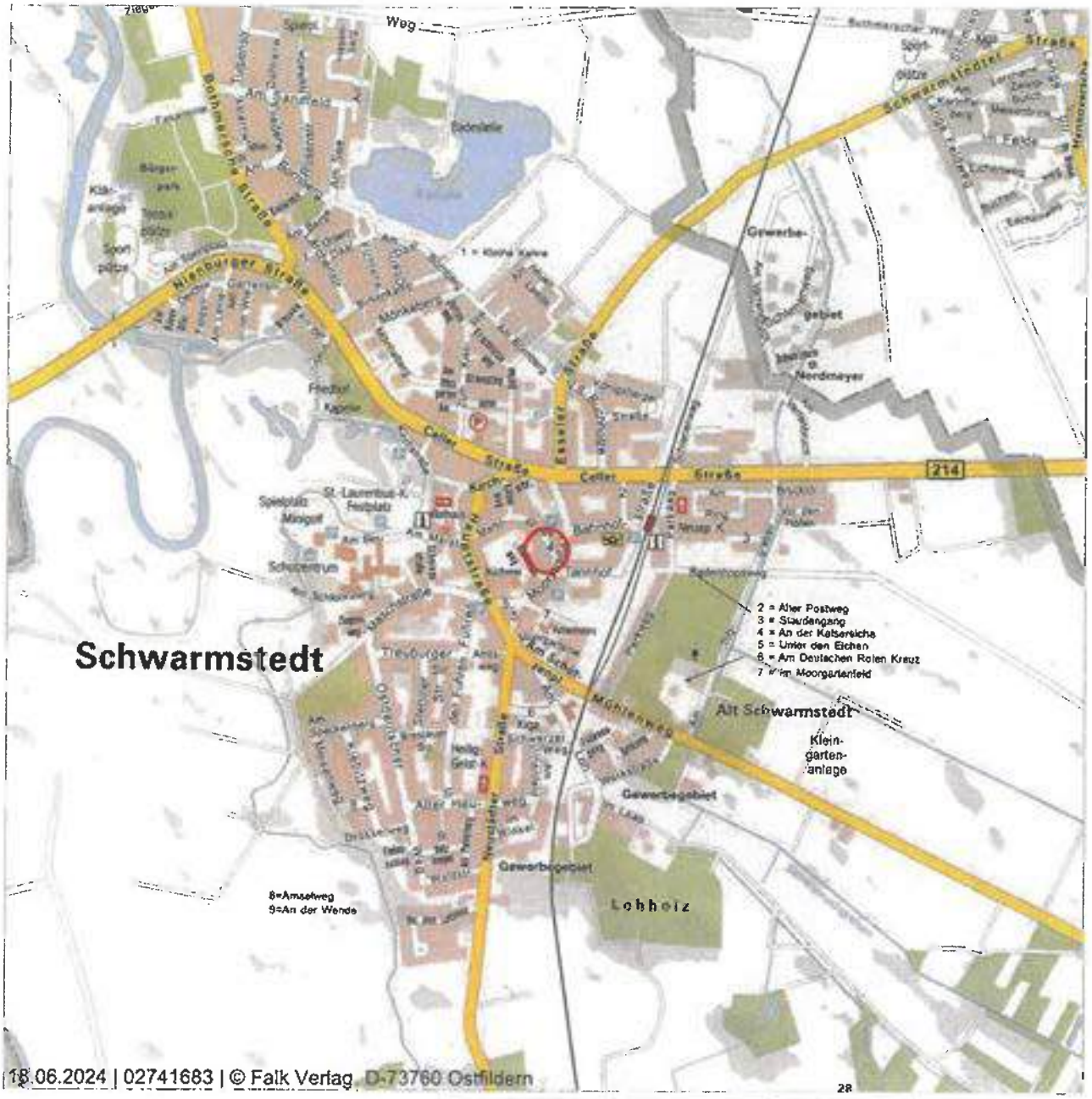
0 20.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

29690 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3



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

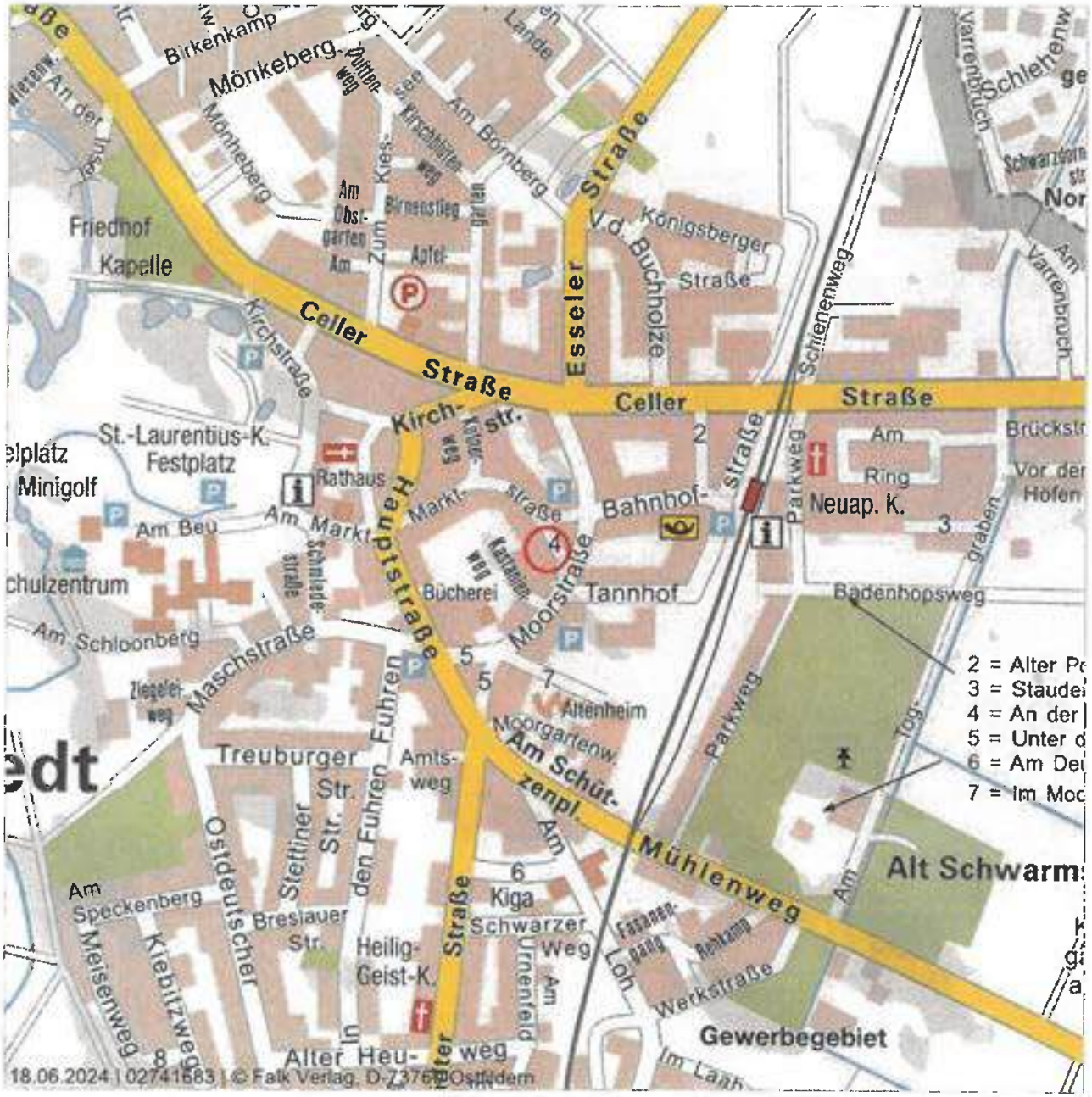
0 — 2.000 m

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 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3



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 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3

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 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3

geoport

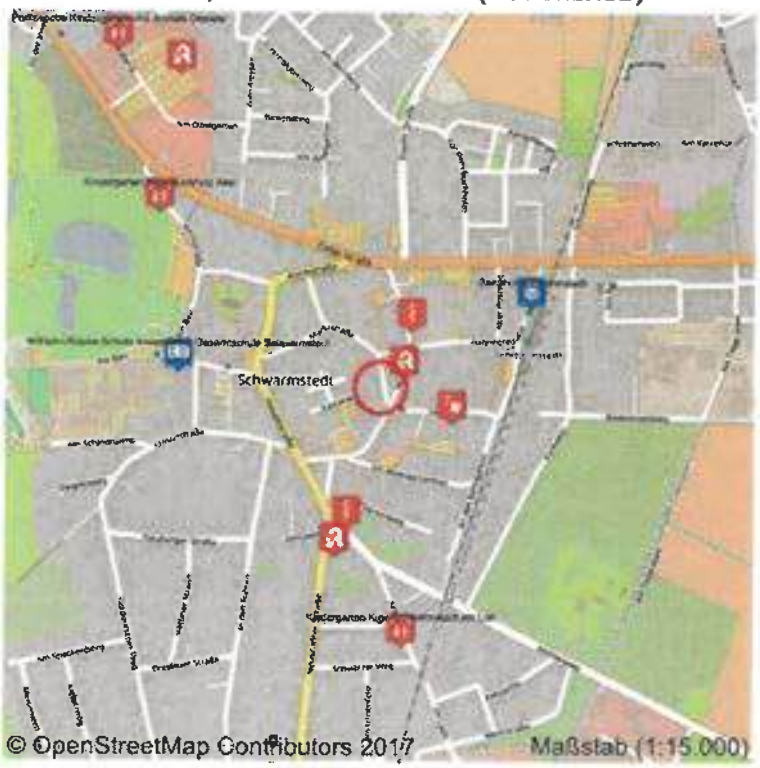
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schwarmstedt (4,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Schwarmstedt (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (30,7 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (24,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schwarmstedt, Café Vatter (0,1 km)

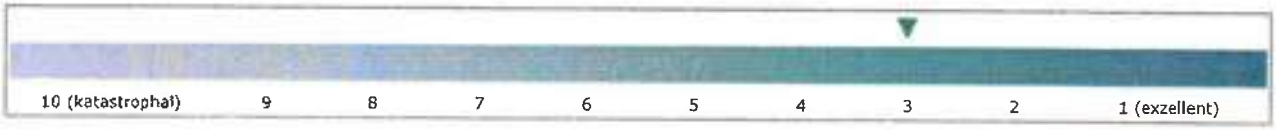
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemeln_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(14,4 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(26,9 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(2,4 km)
Realschule	(10,0 km)
Hauptschule	(16,3 km)
Gesamtschule	(0,4 km)
Gymnasium	(16,2 km)
Hochschule	(33,5 km)
DB_Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(24,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(30,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

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



Wohnimmobilien Makrolage

29690 Schwarmstedt, An der Kaisereiche 3

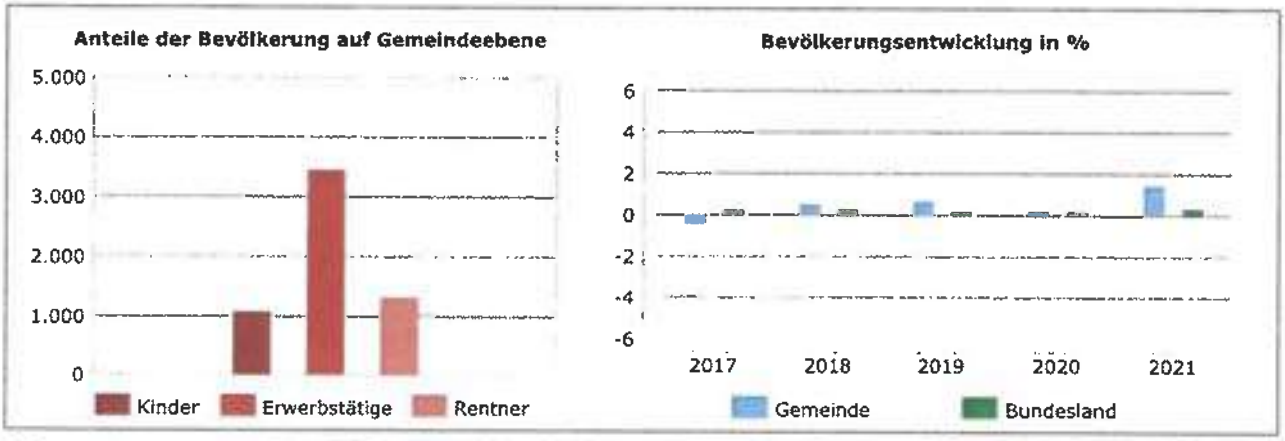
geoport

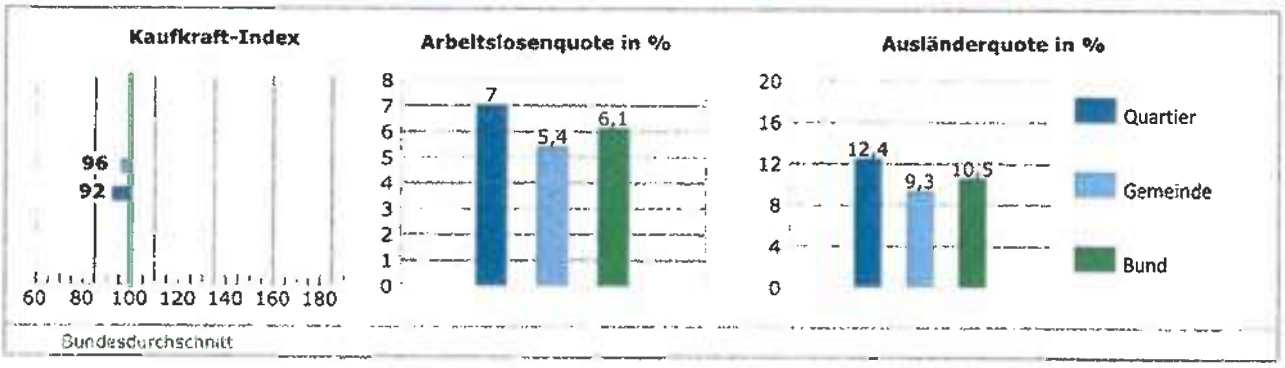
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (34,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Neustadt am Rübenberge, Stadt (17,6 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

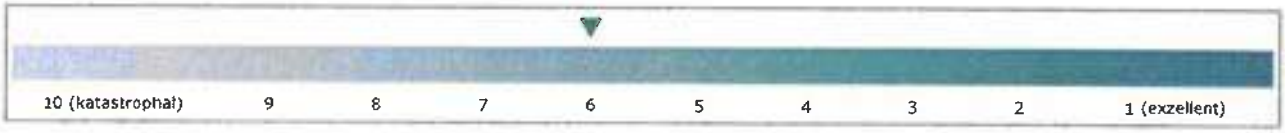
Einwohner (Gemeinde)	5.788	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.784
Haushalte (Gemeinde)	2.573	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.929





MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 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: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

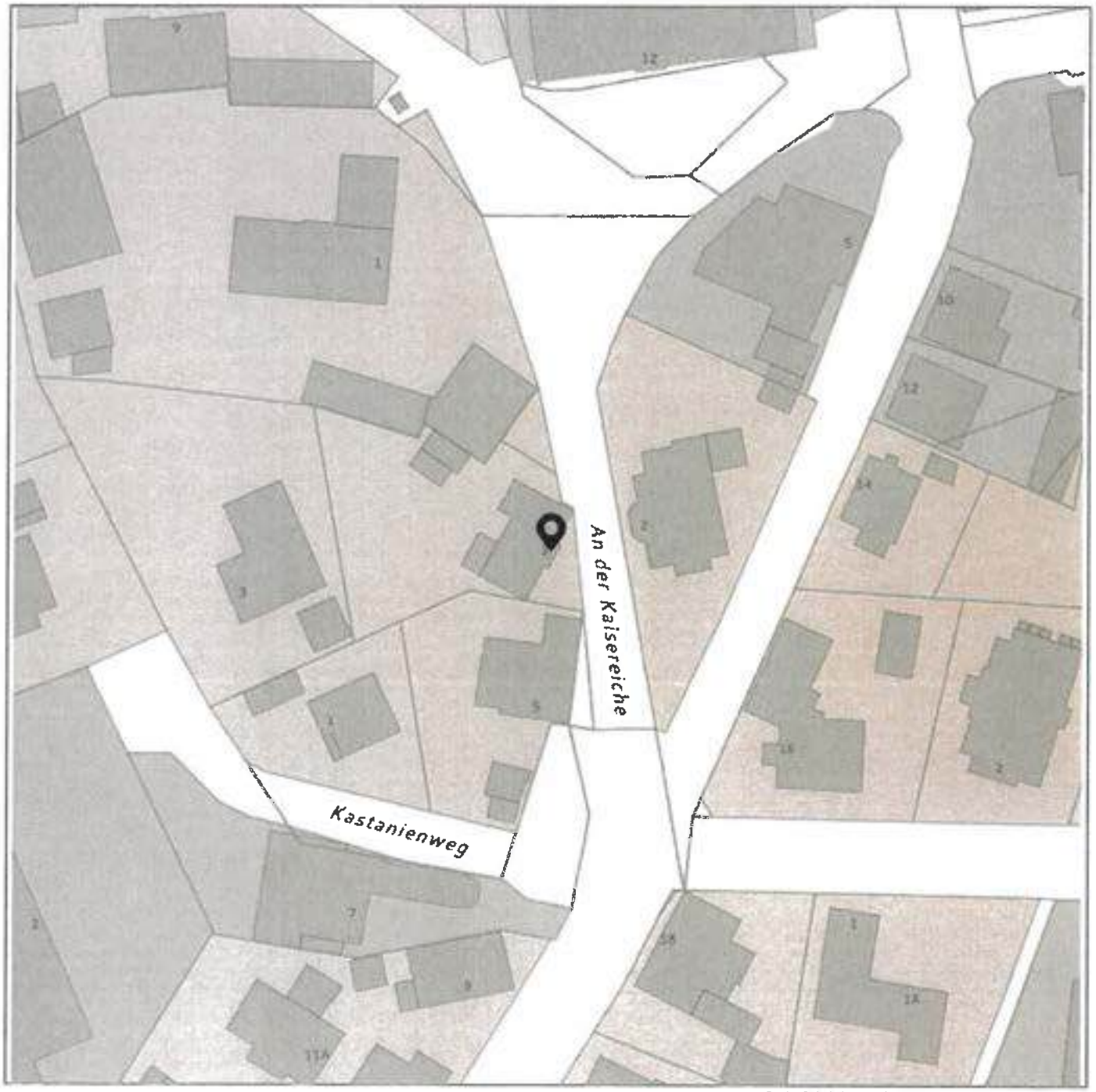
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 05.04.2024)

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

Adresse: An der Kaisereiche 3, 29690 Schwarmstedt
Gemarkung: 3732 (Schwarmstedt), Flur: 11, Flurstück: 69/3



10 m

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809010
Bodenrichtwert: 120 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Mischgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.67764&lng=9.61987&zoom=18.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01

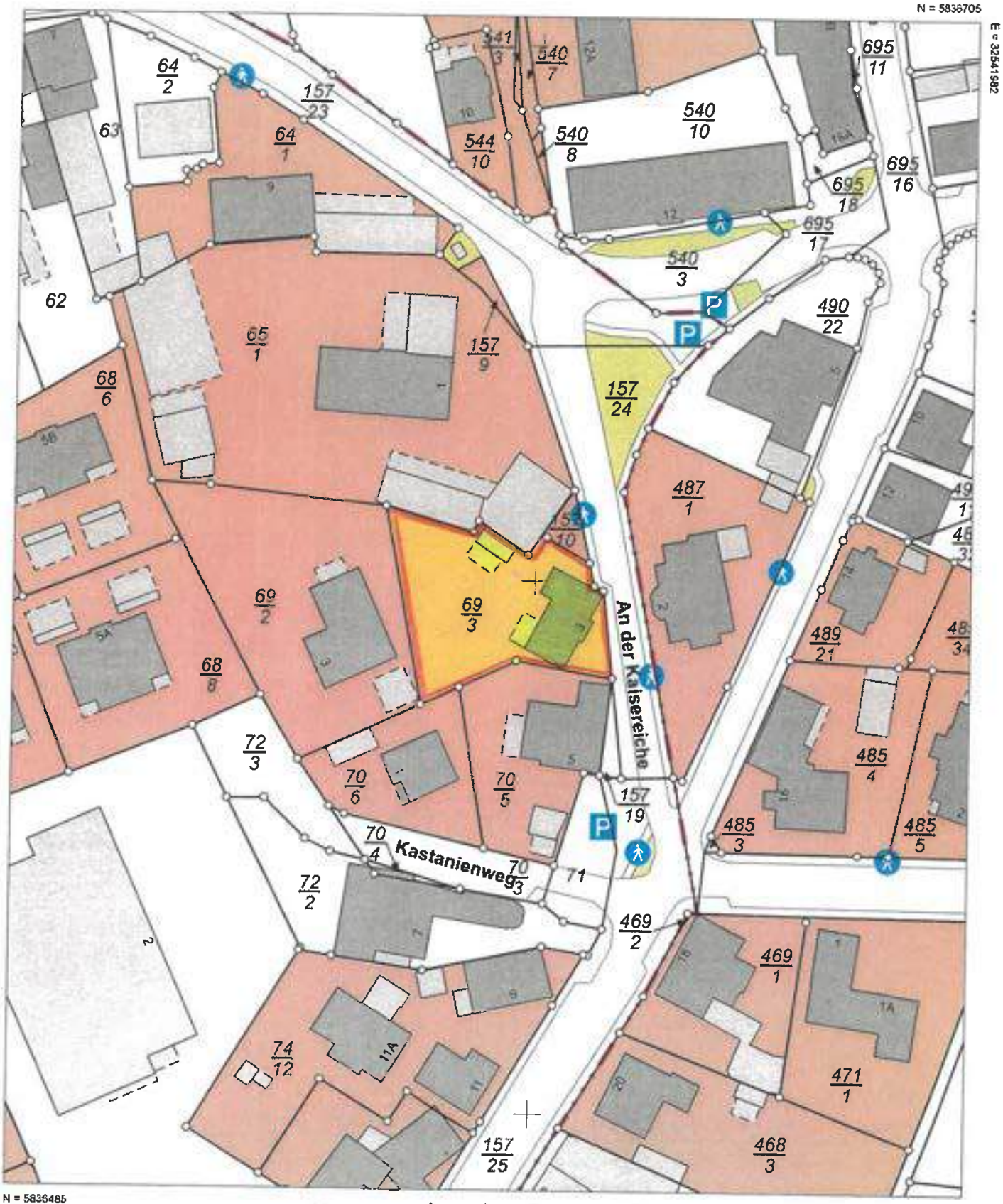
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Schwarmstedt
Gemarkung: Schwarmstedt
Flur: 11 Flurstück: 69/3

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 08.04.2024
Aktualität der Daten 30.03.2024



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

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

Zeichen: 036-A-202/2024

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 08.04.2024
Aktualität der Daten: 30.03.2024

Flurstück 69/3, Flur 11, Gemarkung Schwarmstedt

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schwarmstedt Landkreis Heidekreis
Lage:	An der Kaisereiche 3
Fläche:	965 m²
Tatsächliche Nutzung:	965 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Walsrode Grundbuchbezirk Schwarmstedt Grundbuchblatt 1742 Laufende Nummer 0004

Eigentümer:	6.1	Klages, Karsten An der Kaisereiche 3 29690 Schwarmstedt 1/5 Anteil
	6.2	Gretenkord, Ulrike geb. Dworak Kastanienweg 3 29690 Schwarmstedt 4/5 Anteil

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

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

Zeichen: 036-A-202/2024

Nr. 114 der Urkundenrolle für 1985

Amtsgericht Walsrode
- Grundbuchamt -

3030 Walsrode 1

Betr.: Eintragung einer Grunddienstbarkeit

Herr Gerhard Klages, An der Kaisereiche 3, 3033 Schwarmstedt, bewilligt und beantragt auf dem Flurstück 69/1 eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 69/2 einzutragen.

Der jeweilige Eigentümer des Flurstück 69/2 ist berechtigt, wie aus der beigeschlossenen Anlage ersichtlich, über das Grundstück 69/1 unterhalb der Erdoberfläche Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser zu führen.

Sollte der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 69/1 das Grundstück bebauen und sollte dadurch eine Verlegung der Leitungen erforderlich werden, so duldet der jeweilige Eigentümer des Grundstücks 69/1 eine Neuverlegung auf seinem Grundstück auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 69/2.

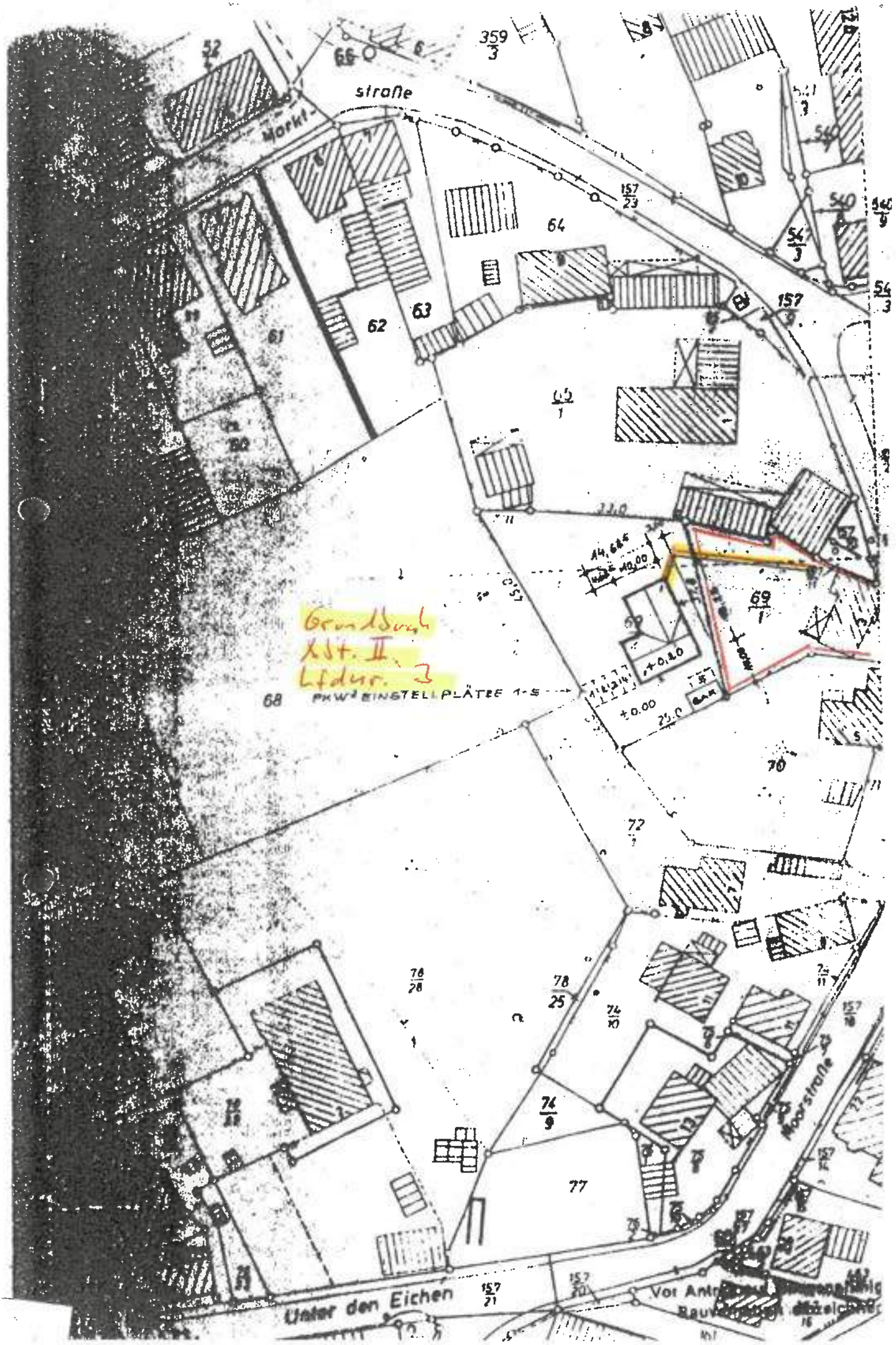
Schwarmstedt, den 25. April 1985

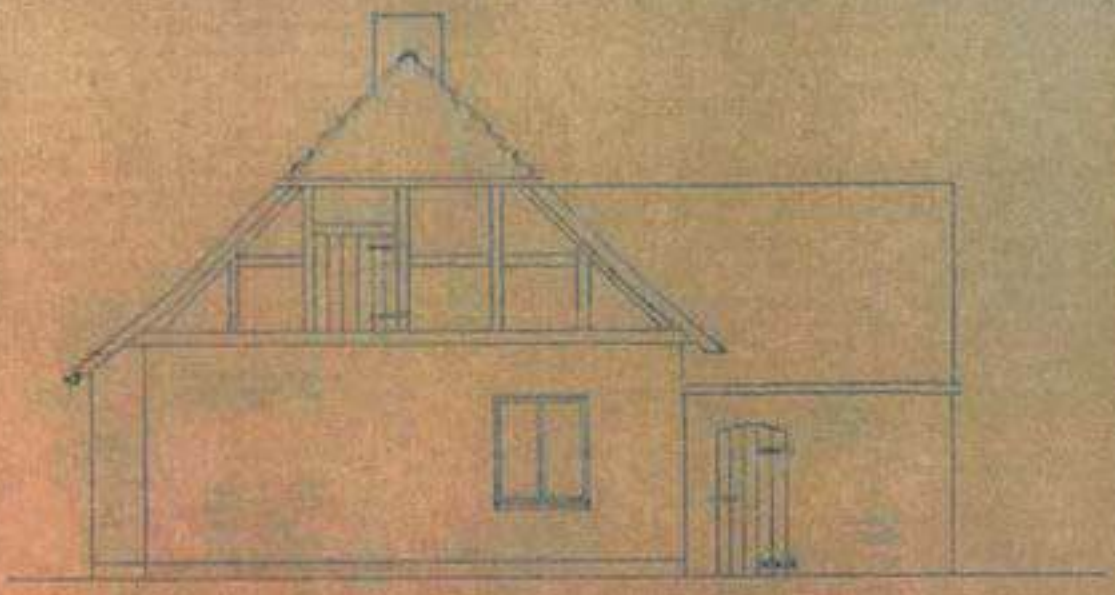
Gerhard Klages

Die vorstehende, vor mir vollzogene Namens-unterschrift des mir von Person bekannten kaufmännischen Angestellten Gerhard Klages, An der Kaisereiche 3, 3033 Schwarmstedt, beglaubige ich hiermit.

Schwarmstedt, den 25. April 1985

Notar


Markt-
straße
359/3
157/23
64
63
62
61
60
65/1
69/1
68
70
72
78/28
78/25
74/10
74/9
77
Moorstraße
Unter den Eichen
157/21
PKW-EINSTELLPLÄTZE 1-5
±0.00
+0.20
14,645
10,00
33,0
25,0
Grundbuch
Lfd.Nr. II
Lfdnr. 3



NORDWESTANSICHT

Wohnen

Küche

WOHNZIMMER

SCHLAFZIMMER

Bad

HWR

WASCH

Keller

FLUR

Büro

SCHLAFEN

Ankleide

WASCHKÜCHE

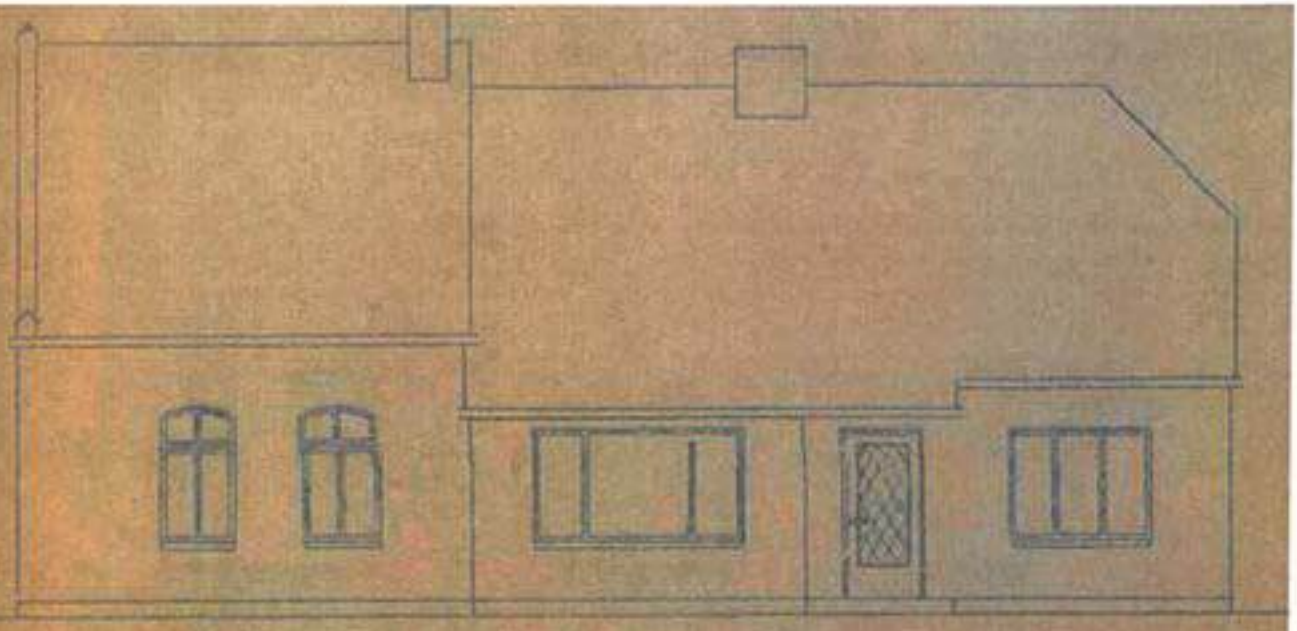
Bad

STALL

10,05

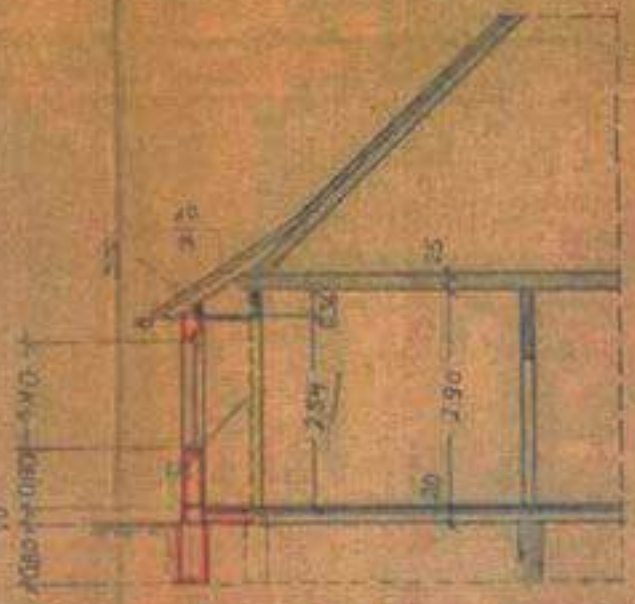
7,17

ERDGESCHOSSGRUNDRISS



NORDOSTANSICHT

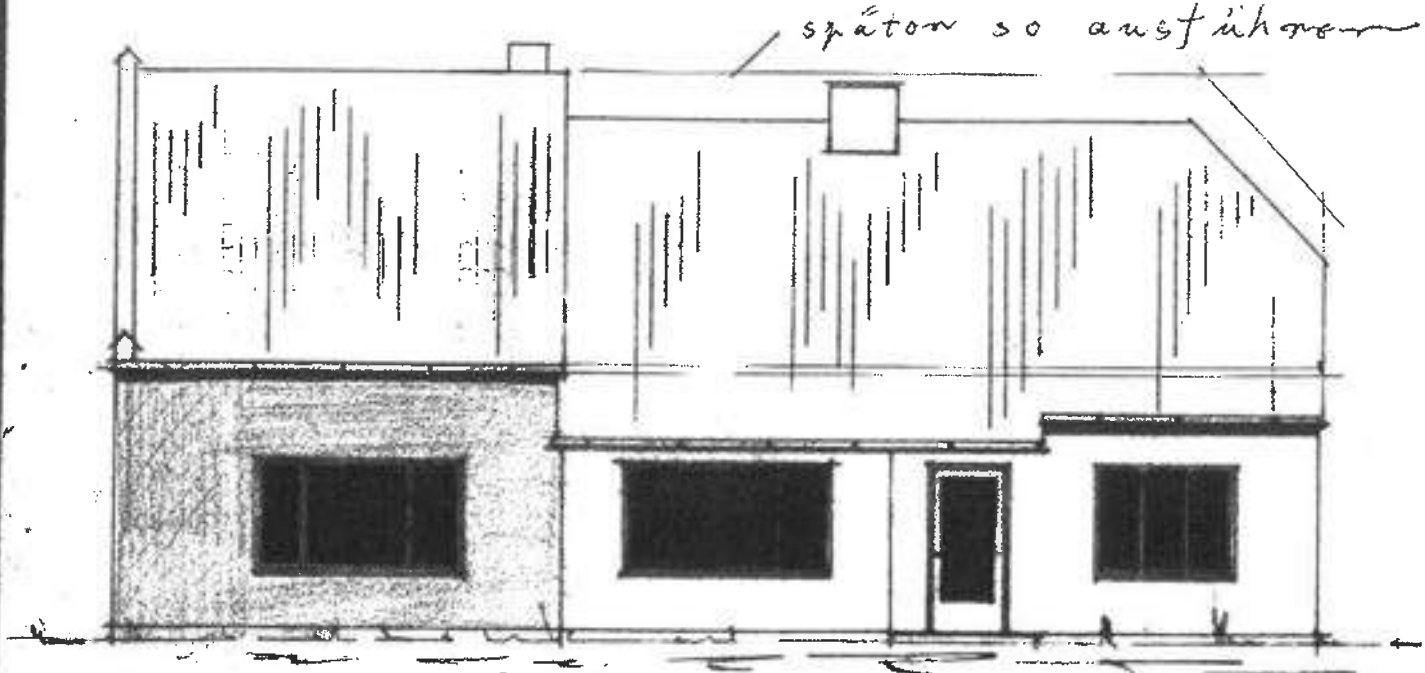
QUERSCHNITT A-B



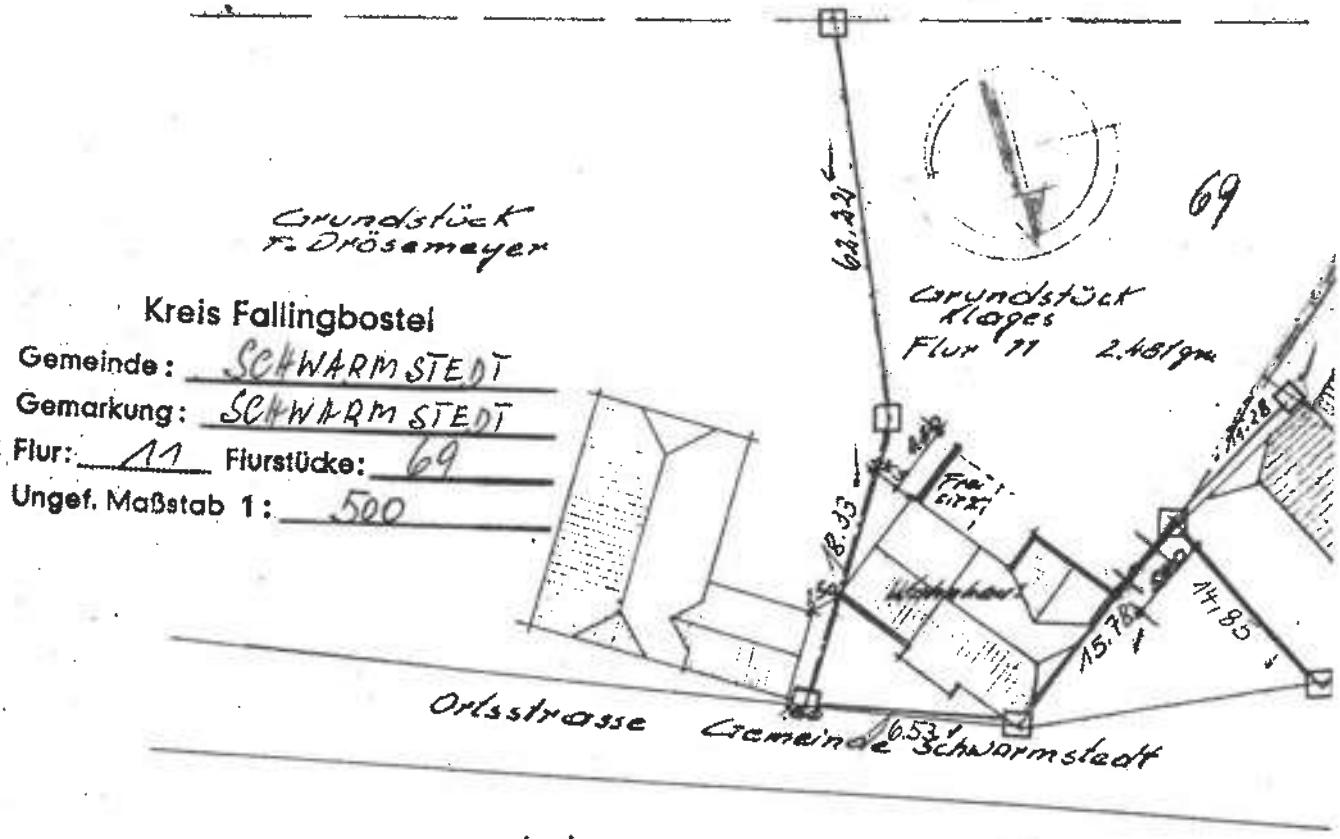
GRUNDRISS

LAGEPLAN M. 1:500

ZEICHNUNG ZUM BAUVORHA

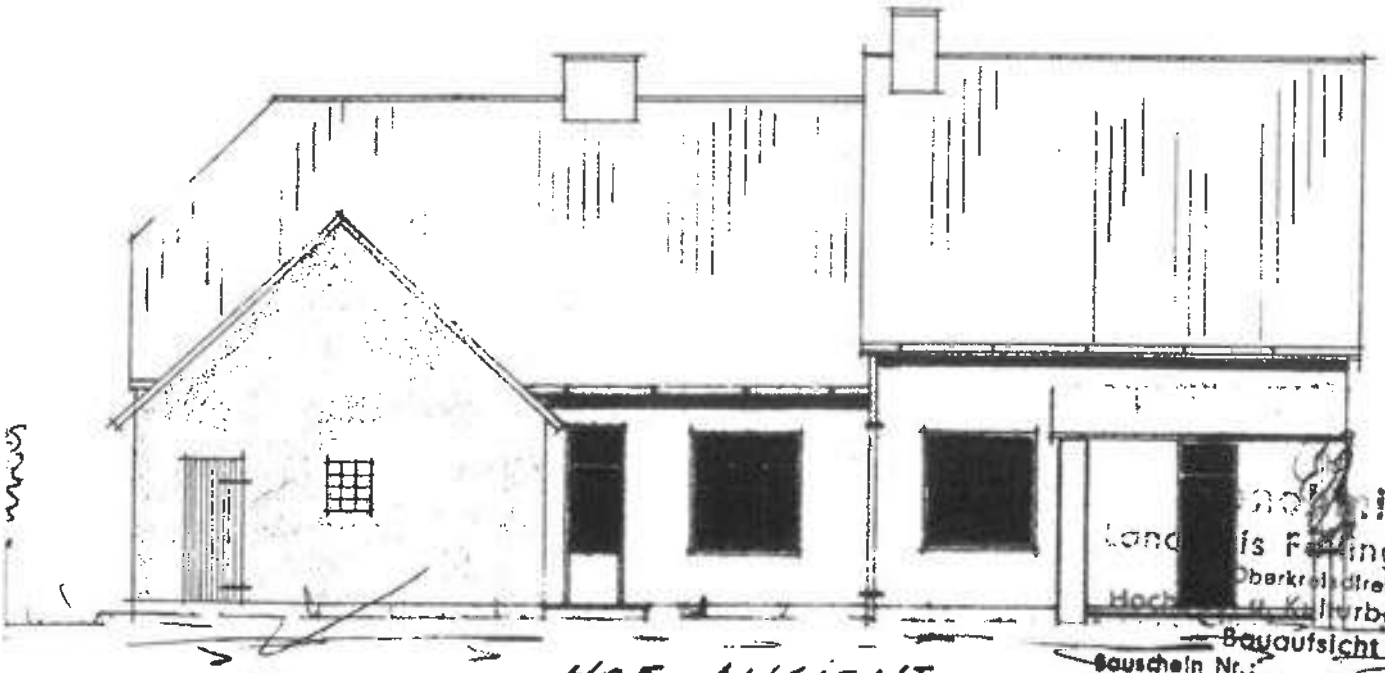


STRASSEN-ANSICHT



LAGEPLAN M= 1:500

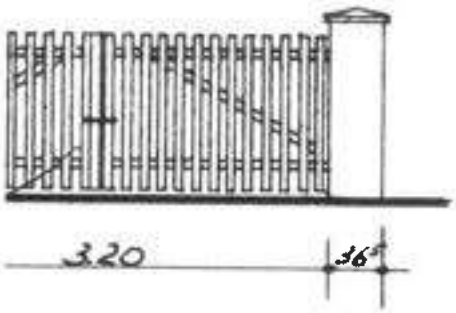
4GES IN SCHWARMSTEDT NR. 13.

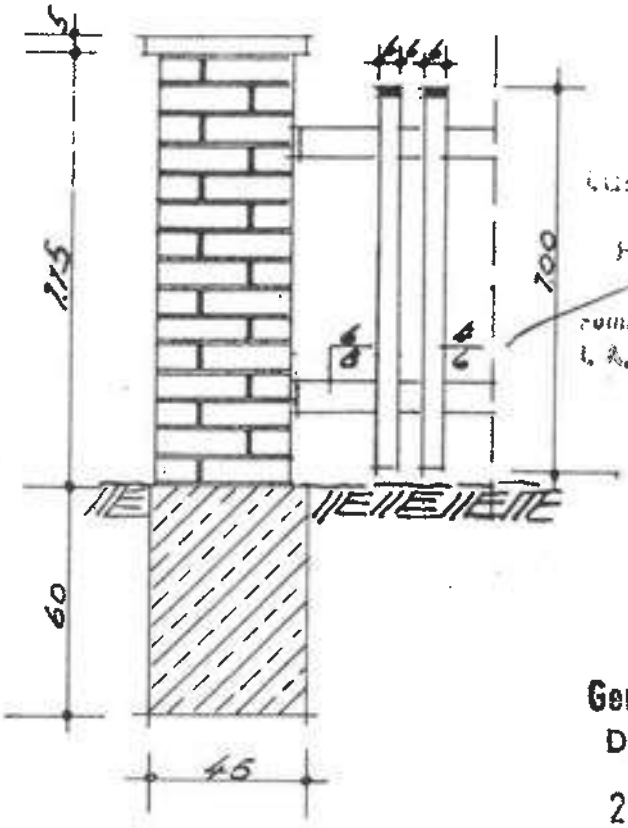


HOF-ANSICHT

Landkreis Fallingbostel
Oberkreisdirektor
Hochbau- u. Kulturbaubtlg.
Bauaufsicht
Bauschein Nr.: 9/66
Fallingbostel, den 17. Feb. 1966
i.A.

GUNG.





Landkreis Fallingbostel
Der Oberkreisdirektor
Hochbauabteilung
— Bauaufsicht —
Fallingbostel, den 2. Feb. 1966
i.A.

Gemeinde Schwarmstedt
Der Gemeindedirektor
22. Dez. 1965

M = 1:50

SCHNITT M = 1:20

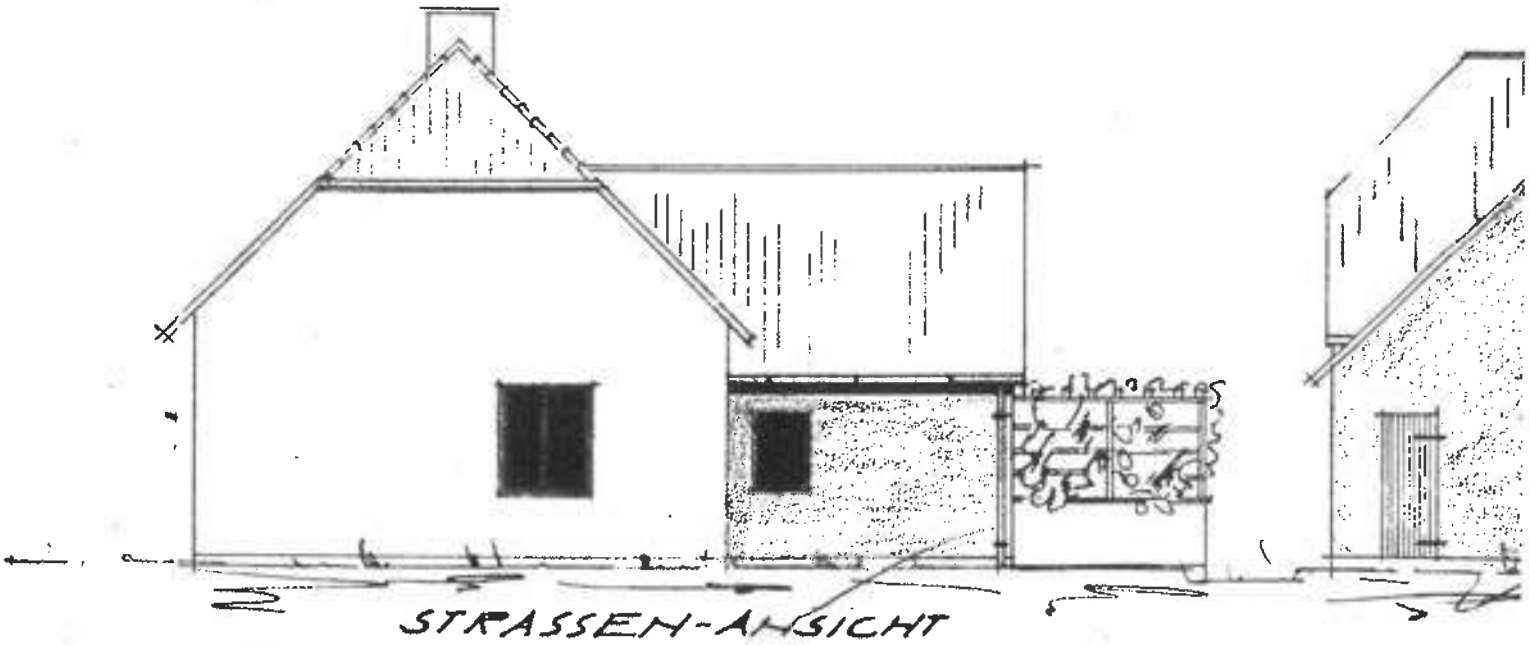
ÜRGERMEISTER:

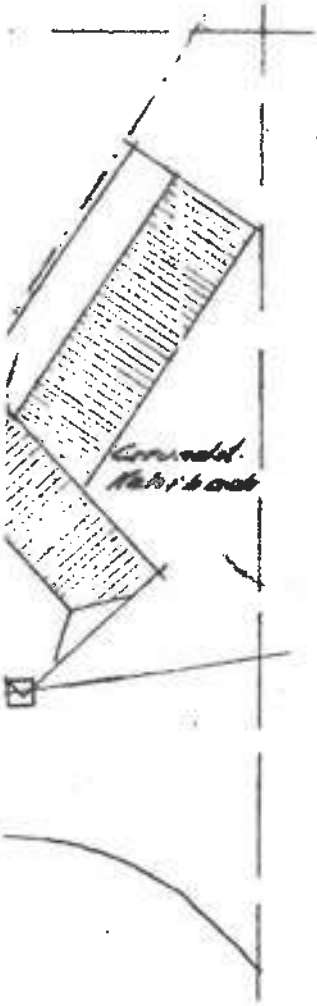
PLANVERFASSER:
HEINRICH EGGERS
ARCHITEKT
3037 SCHWARMSTEDT
FERNRUF 519

SCHWARMSTEDT IM SEPT. 1965.

1BEN DES HERRN GERD KLAGES I

Maßstab 1:100





Die Richtigkeit des vorstehenden Lageplans hinsichtlich der Eigentumsgrenzen und der Lage ~~des~~ / der örtlich vorhandenen Gebäude wird beglaubigt.

Fallingbostel, den 26. JAN. 1966 19

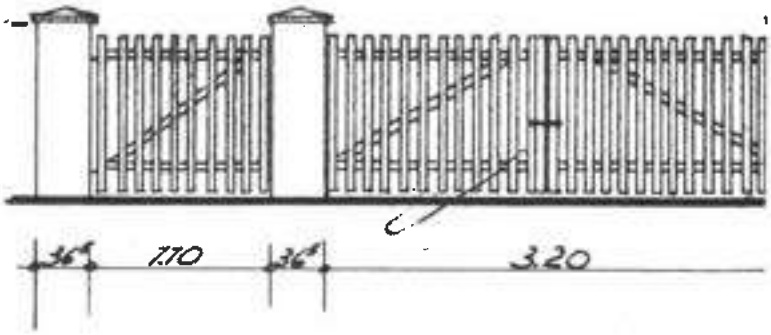
VERMESSUNGSAMT

Im Auftrag:

Geb.-Nr. 10/67/60

1540

HOF-EINFRIEDIGUNG.



ANSICHT IM M = 1:50

BAUHERR:

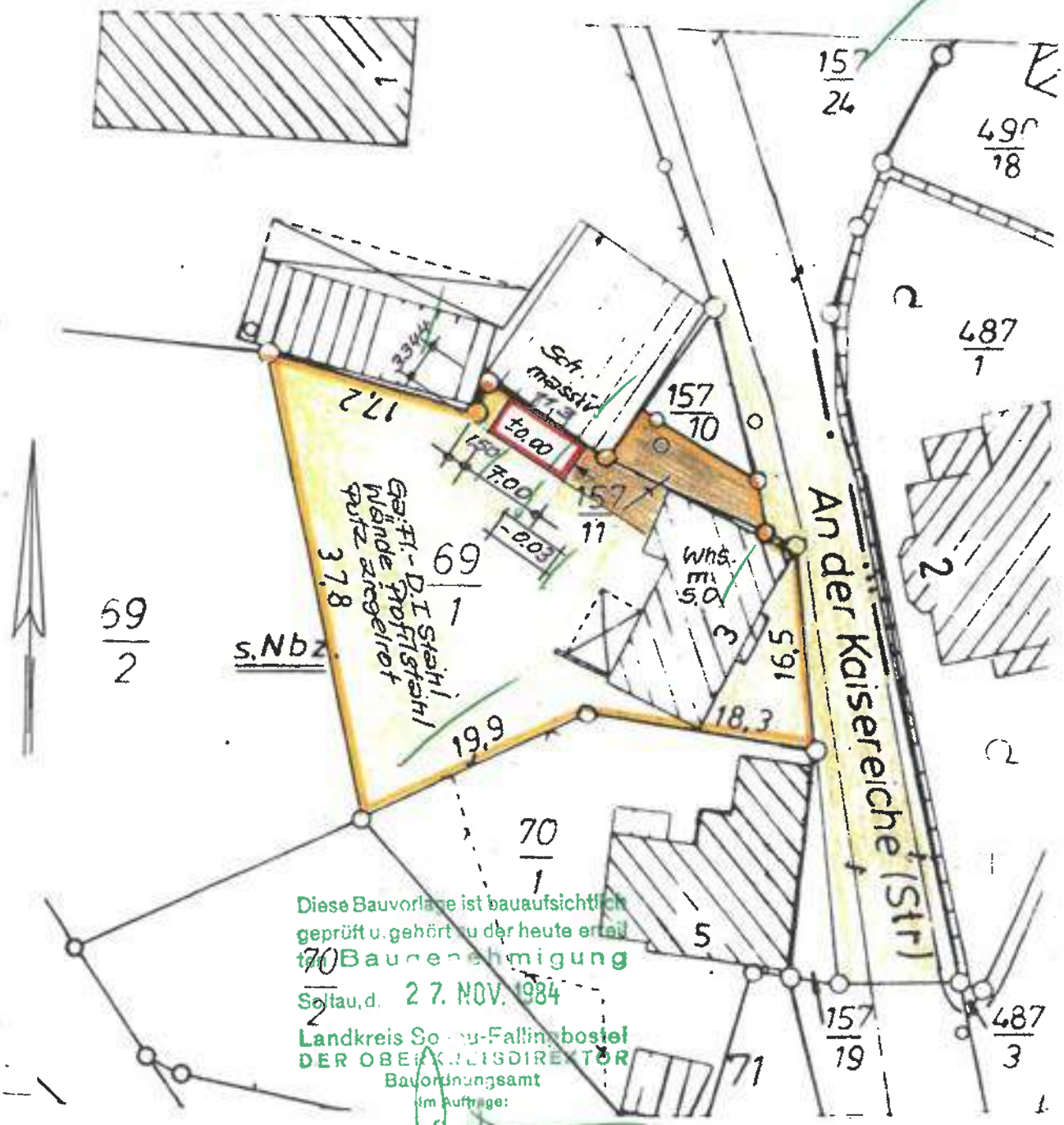
Gerhard Klages

BÜRGERME

LAGEPLAN M. 1:500

ALS ERGÄNZUNG ZUM LAGEPLAN VOM 12.10.1984

Gemarkung	Schwarmstedt	Eigentümer / ~~Erbbauberecht~~
Gemeinde	"	
Landkreis / ~~Stadt~~	Soltau-Fallingbostel	Klages, Gerhard
Flur	11	Am der Kaisereiche 3
Flurstück (e)	69/1 + 157/11	3033 Schwarmstedt
Fläche (n) m²	917 + 48	
Grdb. Bd.	1742 Bl.	



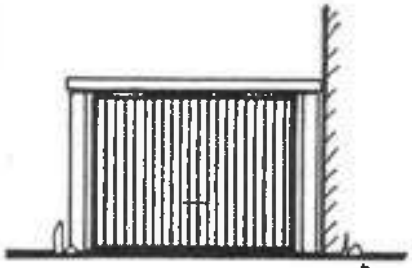
Diese Bauvorlage ist bauaufsichtlich geprüft u. gehört zu der heute erteilten Baugenehmigung
Soltau, d. 27. NOV. 1984
Landkreis Soltau-Fallingbostel
DER OBERKREISDIREKTOR
Bauordnungsamt
Im Auftrage:

3101 Wathlingen, 18.10.84

Bauherr :

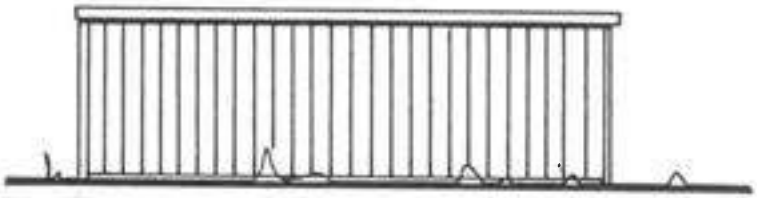
Entwurfsverfasser :

Rolf Pankowsky
in Fa. Garagen-Zentrale GmbH
Nienhagener Straße 1
3101 Wathlingen
Tel. 05144/8995-96



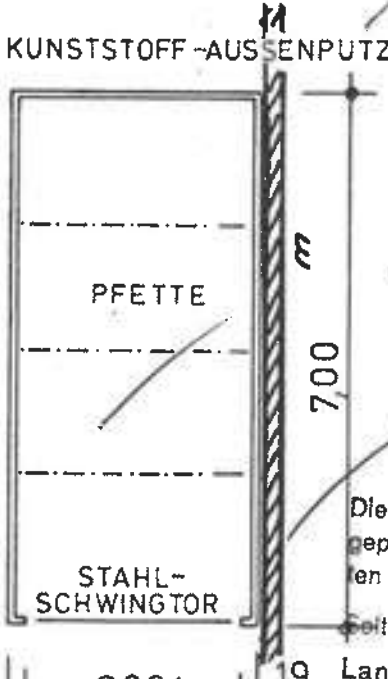
ANSICHT VON Süd-Ost

ANSICHT VON Süd-West

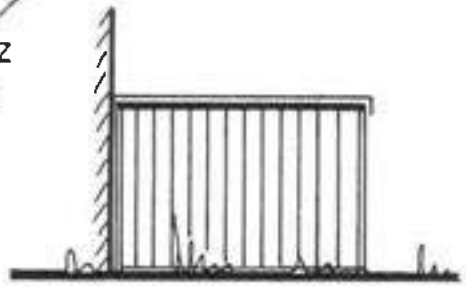


ANSICHT VON %

KUNSTSTOFF-AUSSENPUTZ

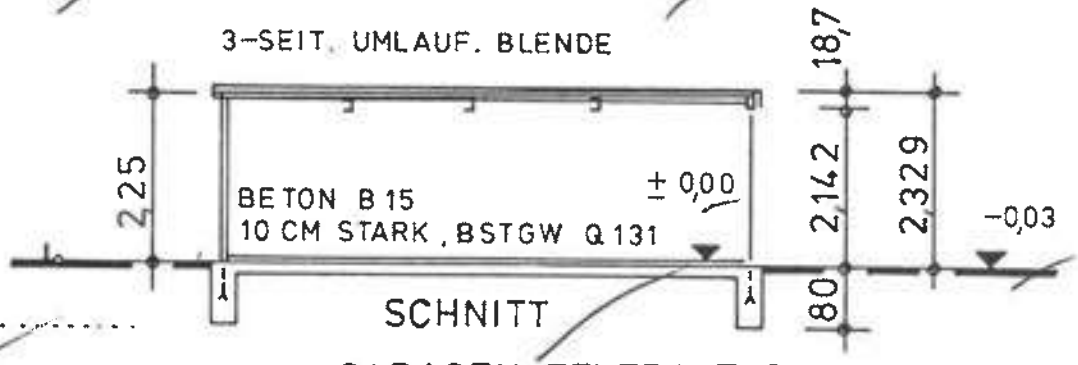


GRUNDRISS



ANSICHT VON Nord-West

3-SEIT. UMLAUF. BLENDE



SCHNITT

DACH STAHLBLECH
WÄNDE TRAPEZ-
PROFILSTAHLBLECH

Diese Bauvorlage ist bauaufsichtlich geprüft u. gehört zu der heute erteilten Baugenehmigung
Soltau, d. 27. NOV. 1984
Landkreis Soltau-Fallingbostel
DER OBERKREISDIRETTOR
Bauordnungsamt
Im Auftrage:

3101 WATHLINGEN, 18.10.84

BAUHERR

GARAGEN-ZENTRALE GMBH
3101 WATHLINGEN

FERTIGGARAGE TYP A 56/59 EINZELBOX
ENTWURF M. 1:100

BV: Klages, Gerhard
An der Kaisereiche 3
IN 3033 Schwarmstedt

ENTWURFSVERFASSER:

Rolf Pankowsky
in Fa. Garagen-Zentrale GmbH
Nienhagener Straße 1
3101 Wathlingen
Tel. 0 51 44/89 95-96

Bundesanzeiger
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1

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

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich 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					
	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
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 Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren 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.

Bild 7.

Bild 8.