



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

Von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den dazu erlassenen Richtlinien.

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück Dorfallee 80 29664 Walsrode
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 19/23
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	05.04.2024
<u>Bewertungstichtag:</u>	05.04.2024
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	30.04.2024
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 09/24
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	4, davon - 3 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten Textteil und 16 Seiten Anlagen.

Lüneburger Straße 20 - 29633 Munster
Telefon (05192) 98209 - 0
Telefax (05192) 98209 - 19
E-Mail matthias.hechinger@ewetel.net
Internet www.architekt-hechinger.de

	Seite
0.0. Inhaltsverzeichnis	
1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0. Grundstücksbeschreibung	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	10
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	10
4.5. Außenanlagen	11
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3. Sachwertverfahren	13
5.4. Vergleichswertverfahren	17
6.0. Verkehrswert	18
7.0. Literaturverzeichnis	19
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Amtliche Karte M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Grundrisse des Wohnhauses	
- Längsschnitt und Vorderansicht des Wohnhauses	
- Berechnung der Wohnflächen, der Nutzflächen und der Brutto-Grundflächen	
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert:	137.000,- € =====
Grundstücksgröße:	580 m ²
Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Wohnhaus: 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder	<u>149 m²</u>
Gesamtwohnfläche:	149 m²
Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Heizung, Öllager	<u>103 m²</u>
Gesamtnutzfläche:	103 m²
Brutto-Grundflächen der Gebäude:	
- Wohnhaus:	379 m ²

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt:	Amtsgericht Walsrode	
Grundbuch von:	Honerdingen	
Gemarkung:	Honerdingen	
Flur:	6	
Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m ²)
	56/9	580
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Laut Auskunft der Stadt Walsrode sind auf dem Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.	

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu den Ortsterminen

Datum: 05.04.2024

Teilnehmer: Die Teilnehmer dieses Ortstermins wurden dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.
Die Gebäude konnten mit Ausnahme des unter Wasser stehenden Kellers von innen besichtigt werden.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Wohnhaus stand leer.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Die vorhandene Einbauküche stellt kein Zubehör oder wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und wird in diesem Gutachten nicht mit bewertet.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und Übereinstimmungen mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienhauses“ vom 09.10.1972
- Baugenehmigung „Aufstellung einer Fertiggarage“ vom 05.01.1977
- Örtliches Aufmaß des Dachgeschosses
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ ImmoWertV 2021
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Stadt Walsrode, OT Honerdingen, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 30.100 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 6 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 6 km entfernt, Bundesstraße B 209 ca. 650 m entfernt, Bahnhof Walsrode (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 3 km entfernt Flughafen Hannover ca. 56 km entfernt

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt am Rand des Ortsteil Honerdingen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen bis zum Gymnasium und das Kreiskrankenhaus sind im Stadtkern von Walsrode in ca. 4 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,22
- Nachbarbebauung	gemischte Bebauung aus Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Gebäuden, Evangelischer Kirche, Friedhof
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Grundstücksbreite bis ca. 24 m Grundstückstiefe bis ca. 30 m
Immissionen:	mäßige Verkehrsgeräusche
Altlasten:	laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, einseitig mit Gehweg, Straßenbeleuchtung
Öffentliche Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes, jedoch innerhalb der Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Honerdingen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i. V. mit der BauNVO.
-------------------------	---

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer einfachen bis mittleren Wohnlage am Rande des Ortsteils Honerdingen.

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

4.1. Allgemeines

Art des Gebäudes:	1½-geschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus
Nutzung:	zurzeit Leerstand
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1973, Renovierung EG und Dachgeschossausbau vermutlich in den 1990iger Jahren

4.2. Konstruktion und Ausbau

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente und Kellersohle Stahlbeton
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk mit Verblendung, im KG 30 cm Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, Leichtwände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke DG: Kehlbalckendecke
Dach:	Satteldächer in Holzbauweise
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Kunststoffrinnen und -fallrohre

Ausbau

Am Ortstermin stand der Keller ca. 60 cm hoch unter Wasser und es konnte daher nur ein Kellerraum von der Kellertreppe aus besichtigt werden. Die hier aufgeführten Angaben zum Ausbau des Kellers beziehen sich somit auf diesen einen Kellerraum. Für die weiteren Kellerräume wird ein gleichwertiger Ausbaustandard unterstellt.

Fußböden:	KG: Zementestrich EG: Fliesen, Laminat, Teppichboden DG: Holzdielen, Teppichboden, im Bad Fliesen
Wandflächen:	KG: Putz mit Anstrich EG: Tapeten, Küche ca. 1,65 m hoch gefliest, Bad teilverflieset DG: Tapeten, Bad raumhoch gefliest
Deckenoberflächen:	KG: Putz mit Anstrich EG: Putz mit Anstrich, Tapeten DG: Tapeten, im Bad Vertäfelung

Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung
Außentüren:	einfachverglaste Holztüren
Innentüren:	KG: Holztüren EG: lackierte Holztüren, furnierte Holztüren DG: Holzfüllungstüren
Treppen:	KG: Betontreppe mit Beschichtung EG: Holztreppe DG: nur kleine Dachluke ohne Treppe vorhanden

Gebäudetechnik

Heizung:	Ölheizkessel, Kunststoff-Öltanks, im EG Rippenheizkörper in Nischen, im DG Flachheizkörper, Kaminofen im Wohnzimmer
Warmwasser:	über Heizungsanlage und Elektro-Durchlauferhitzer
Sanitäre Anlagen:	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken DG: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
Elektroanlage:	einfache Ausstattung

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

Das Wohnhaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- am Ortstermin stand der Keller ca. 60 cm hoch unter Wasser,
- laut Auskunft des Eigentümers ist die Heizung über 30 Jahre alt und gilt somit als technisch veraltet und ineffizient, darüber hinaus aufgrund des Wassers im Keller vermutlich auch defekt,
- aufgrund des längeren Leerstandes und einer höheren Feuchtigkeit bestehen im Haus Schimmelpilzbefall und Feuchtigkeitsschäden,
- die Fenster und Außentüren sind veraltet und modernisierungsbedürftig,
- im Bad DG fehlt die Dusche,
- die Dachflächen sind stark vermoost und die Ortgänge sind stellenweise schadhafte,
- der Schornsteinkopf weist stärkeren Bewuchs auf.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Modernisierung des EG-Bades 2021.

Die Wertminderung aus vorstehenden Mängeln und Schäden wird sachverständig auf rund 40.000,- € geschätzt.

4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke, wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Wohnhaus ist aufgrund des aktuellen Zustandes als nicht modernisiert einzustufen. Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 20 Jahren angesetzt.

4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	unterschiedliche Hecken
Bodenbefestigungen:	Zuwegung und Terrassen Waschbetonplatten, Stellplatz unbefestigt
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- Terrassenüberdachung in Form eines einfachen Bausatz- Carports - einfacher Holzschuppen

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da bei Einfamilienhäusern hinsichtlich der wertrelevanten Beurteilung die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Sulingen-Verden veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	65 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	1.000 m ²

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder- zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Da das Grundstück bezüglich seiner Größe von den Merkmalen des Richtwertes abweicht, wird der empfohlene Bodenrichtwert entsprechend den Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte den tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst.

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizient für } 1.000 \text{ m}^2 &= 1,00 \\ \text{Umrechnungskoeffizient für } 580 \text{ m}^2 &= 1,06 \\ 65 \text{ €/m}^2 \times 1,06/1,00 &= 69 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Berechnung des Bodenwertes:} \\ 580 \text{ m}^2 \times 69,- \text{ €/m}^2 &= \underline{\underline{40.020,- \text{ €}}} \end{aligned}$$

5.3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert ist anschließend an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Im gleichen Modell bleiben“).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwertes von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde liegen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und

dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss

bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempele verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderungsfaktor, § 38 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen

Wohnhaus:

Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	378,75 m ²
- davon Hauptgebäude:	
12,535 x 8,48 x 3	= 318,89 m ²
- davon Anbau:	
5,025 x 3,97 x 3	= 59,85 m ²
Normalherstellungskosten 2010:	
Hauptgebäude:	
Typ 1.01, Standardstufe 2,2:	747 €/m ²
Anbau:	
Typ 1.02, Standardstufe 2,2:	623 €/m ²
Baupreisindex I. Quartal 2024:	181,3

Herstellungskosten 2010:			
Hauptgebäude:	319 m ² x 747,- €/m ²	=	238.293,- €
Anbau:	60 m ² x 623,- €/m ²	=	<u>37.380,- €</u>
			275.673,- €

Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile:			
entfällt:		=	<u>0,- €</u>
			275.673,- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag:			
	275.673,- x 1,813	=	499.795,- €

Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren:			
	71 % von 499.795,- €	= -	<u>354.854,- €</u>

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:		=	144.941,- €
			=====

Wertzusammenstellung:

Bodenwert:		=	40.020,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:		=	144.941,- €
Zeitwert der Außenanlagen:		=	<u>7.000,- €</u>

Vorläufiger Grundstückssachwert:		=	191.961,- €
			=====

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände 0,92.

Vorläufiger Grundstückssachwert:		=	191.961,- €
x Sachwertfaktor		x	0,92

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:		=	176.604,- €
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:		-	<u>40.000,- €</u>

Grundstückssachwert:		=	136.604,- €
			=====

5.4 Ertragswertverfahren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsgrundstücken auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des Wertermittlungsobjektes mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Der Vergleichswert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen, der das Wertermittlungsobjekt mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Regionaldirektion Sulingen-Verden hat in den online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis folgende Vergleichsfaktoren angegeben:

Basiswert in Abhängigkeit vom fiktiven Baujahr und Lagewert (fiktives Baujahr 1974, Bodenrichtwert 65 €/m ²):	1.545,- €/m ²
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (149 m ²):	0,97
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Unterkellerungsgrad (Vollkeller):	1,04
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 2,2):	0,91
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (580 m ²):	0,96
Umrechnungskoeffizient für DG-Ausbaureserve nicht vorhanden:	1,00
Umrechnungskoeffizient für Lage im Altkreis Fallingbostal:	0,91

Vergleichswertermittlung:

Vergleichsfaktor:	1.545,- €/m ² x 0,97 x 1,04 x 0,91 x 0,96 x 1,00 x 0,91	=	1.239,- €/m ²
x Wohnfläche:		x	149,- m ²
Vorläufiger Vergleichswert:		=	184.611,- €
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:		-	<u>40.000,- €</u>
Vergleichswert:		=	144.611,- € =====

6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da bei diesem Wohngrundstück die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wurde begleitend ermittelt und zeigt eine gute Übereinstimmung mit dem Sachwert.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale den Verkehrswert dieses Grundstücks in der Höhe des ermittelten Sachwertes auf rund

137.000,- €

(i.W. einhundertsebenunddreißigtausend Euro).

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vielfältigungen sind nur dem Auftraggeber gestattet.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige: _____



Munster, 30.04.2024

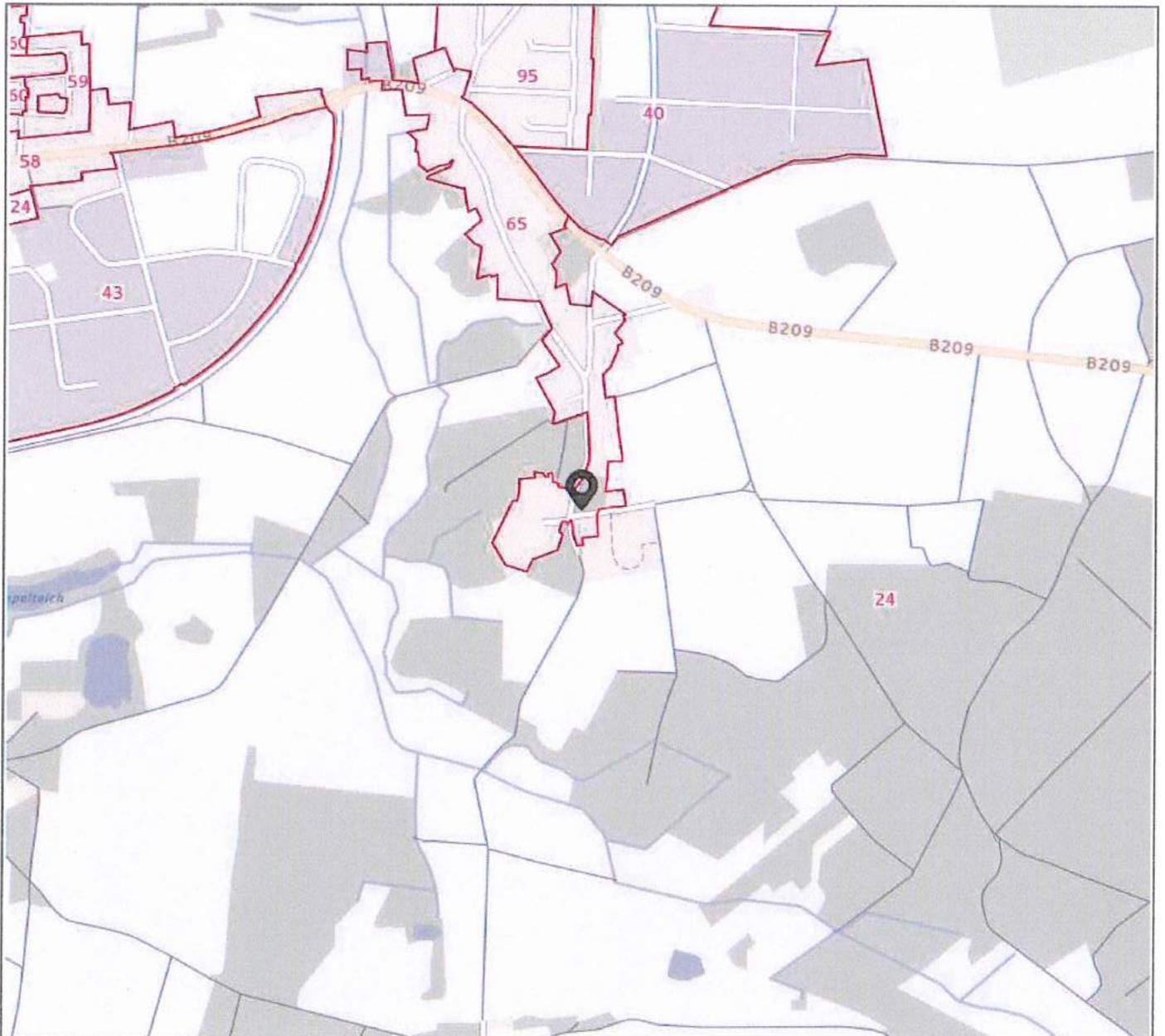
7.0. Literaturverzeichnis

1. Wolfgang Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022
2. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2007
3. Ulrich Renner, Michael Sohni
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien
30. Auflage 2012
4. Wolfgang Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. Auflage 2021
5. Jürgen Simon
Wertermittlungsverfahren
1. Auflage 2016
6. Ralf Kröll, Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2011
7. Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013
8. Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A-Z
2. Auflage 2014
9. Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage 2019
10. Daniela Unglaube
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage 2021

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.04.2024)

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

Adresse: Dorfallée 80, 29664 Walsrode - Honerdingen
Gemarkung: 2312 (Honerdingen), Flur: 6, Flurstück: 56/9



200 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08806950

Bodenrichtwert: 65 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Grundstücksfläche: 1.000 m²

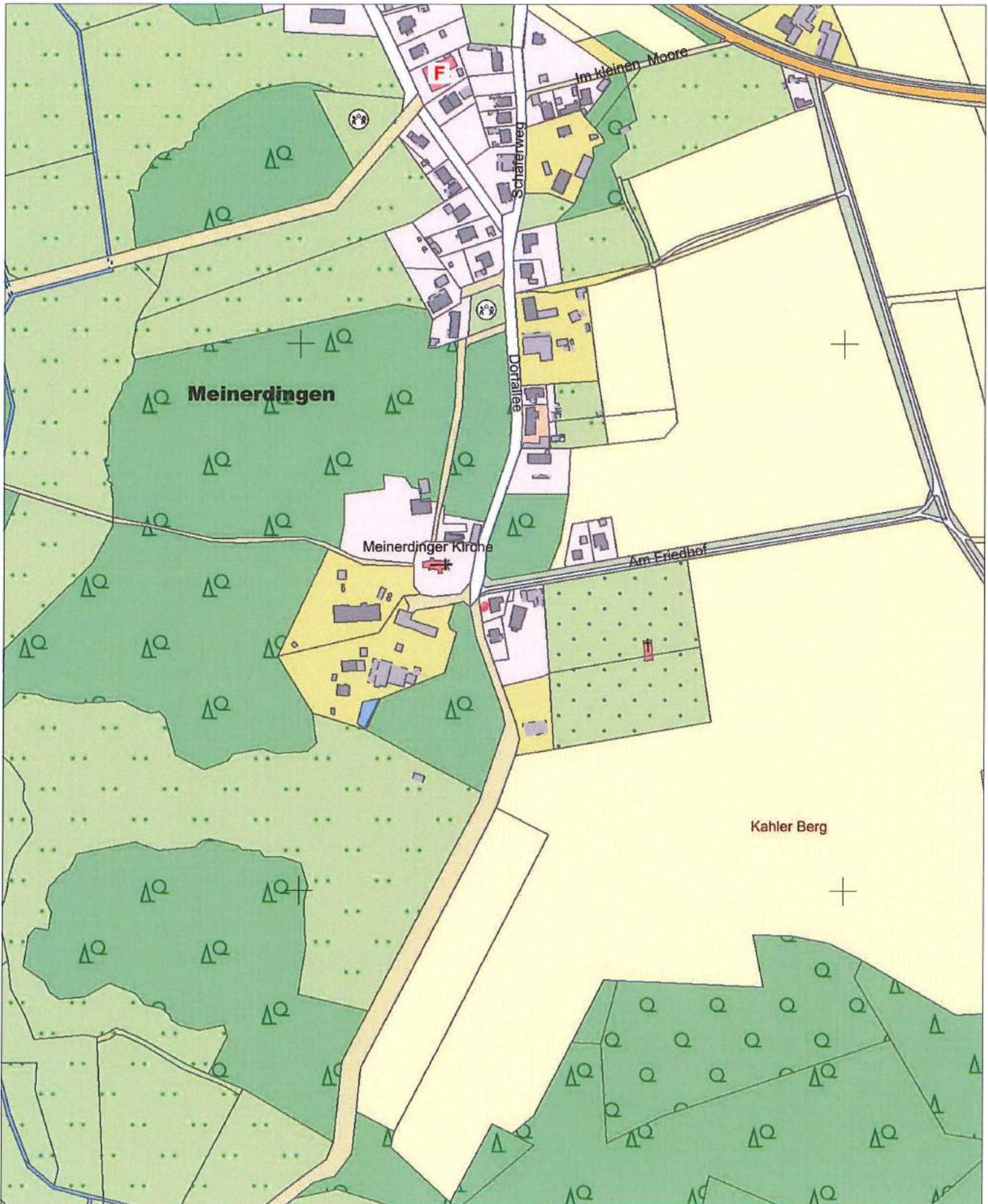
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.85888&lng=9.63386&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.85888&lng=9.63386&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostal -

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Walsrode, Stadt
Gemarkung: Honerdingen
Flur: 6 Flurstück: 56/9

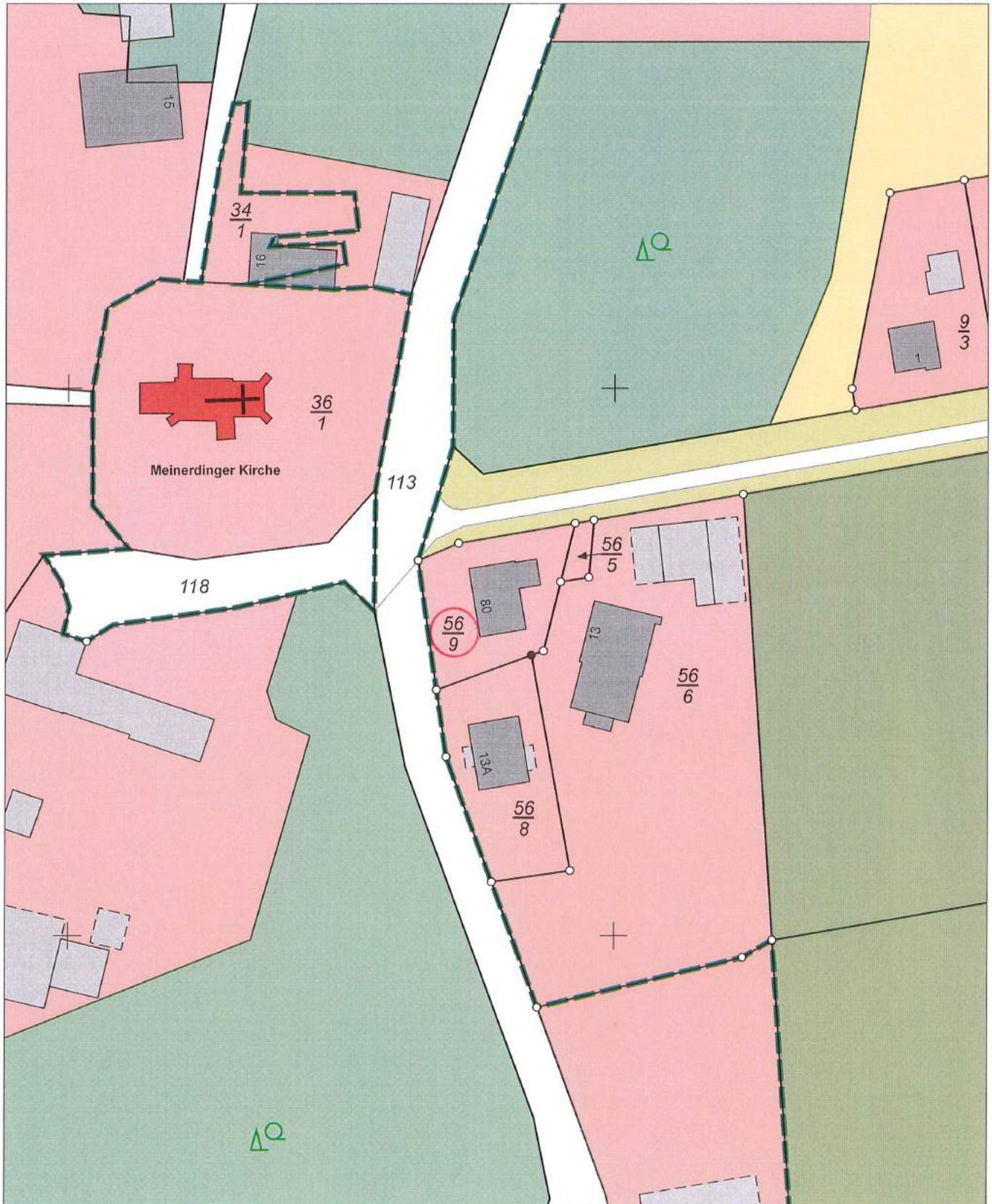
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 08.04.2024
Aktualität der Daten 30.03.2024

N = 5856670

E = 32542768



E = 32542588

N = 5856650

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

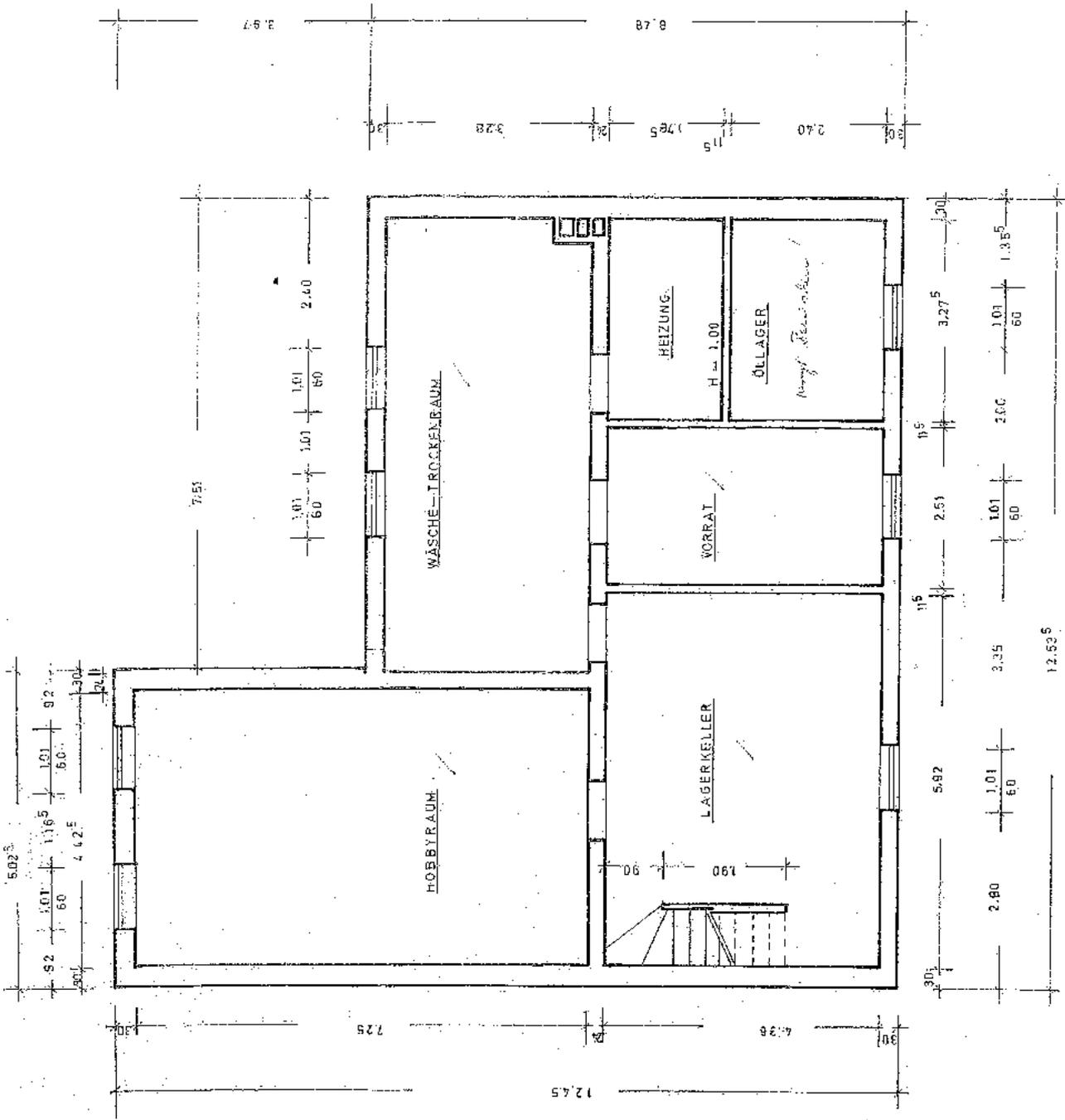
Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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



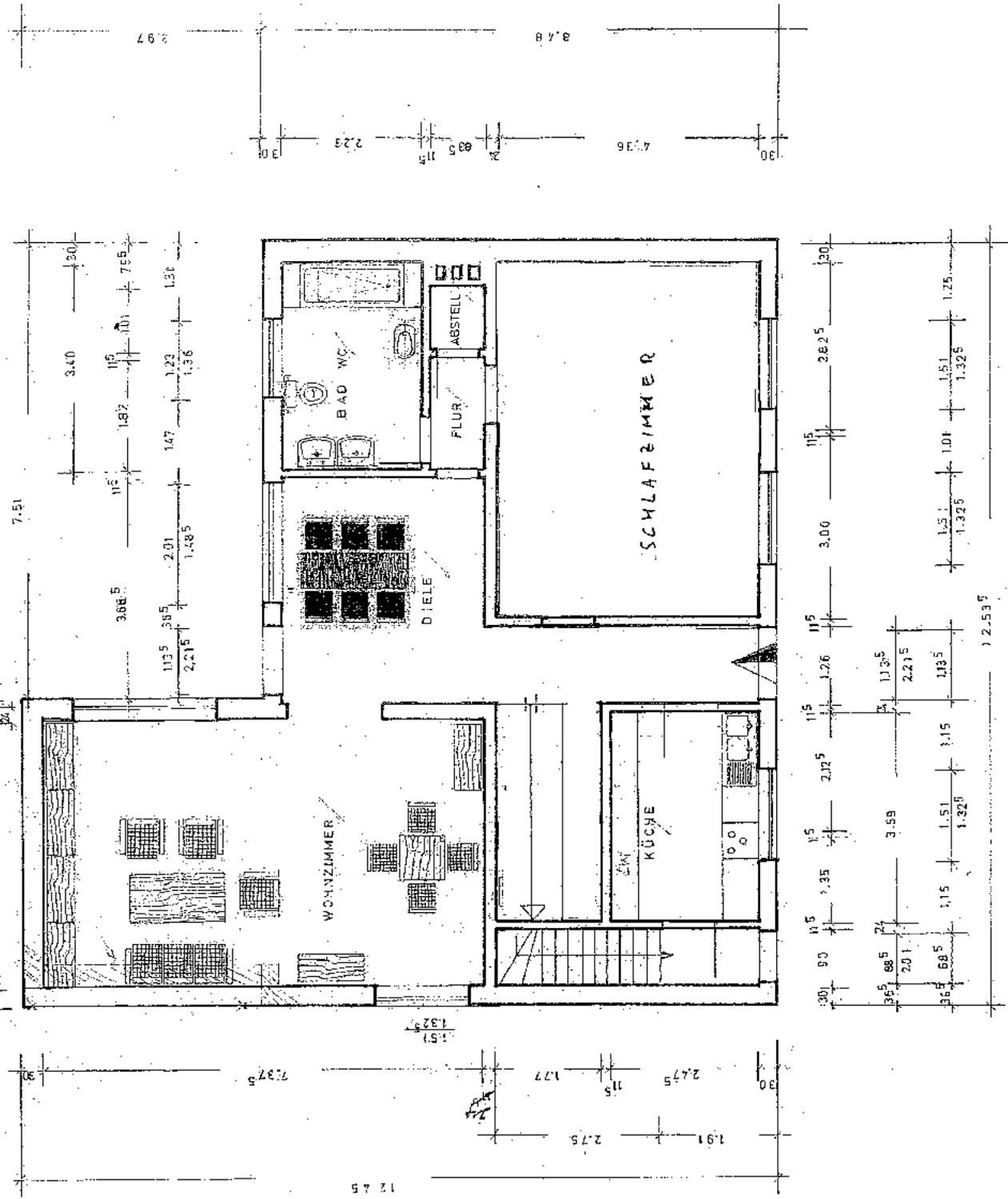
Handwritten notes and a signature at the top of the page.

Dieser Plan hat die Planung korrigiert.
 Für die Angabe der richtigen Bauteile
 unterschiedlich abgelesen und anzuwenden
 Pläne zu verwenden in der statischen
 Berechnung vorzuziehen. 7.2. 1963. J. S.

GUNGA LCW
 Wehrdingen
 57214
 KREITER



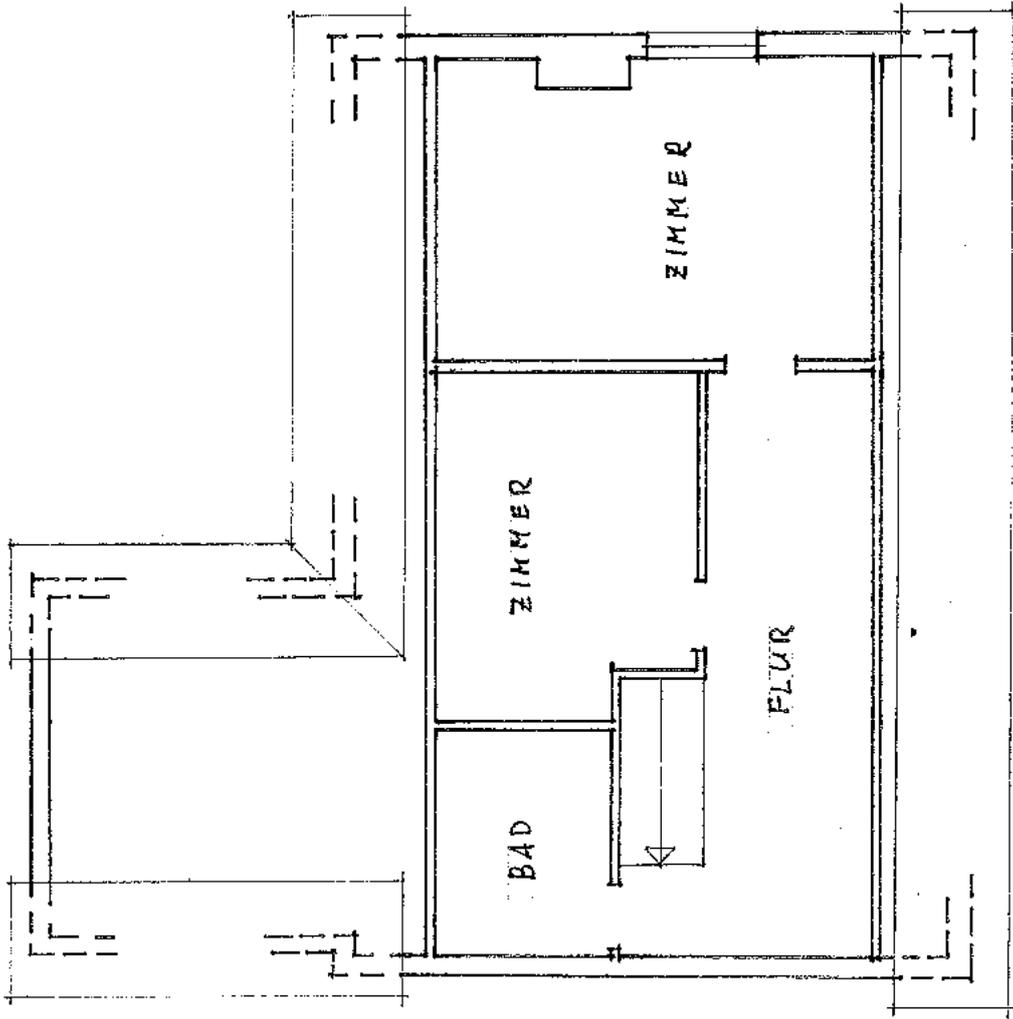
Schlüssel: 1. Boden 2. Wand 3. Decke 4. Tür 5. Fenster



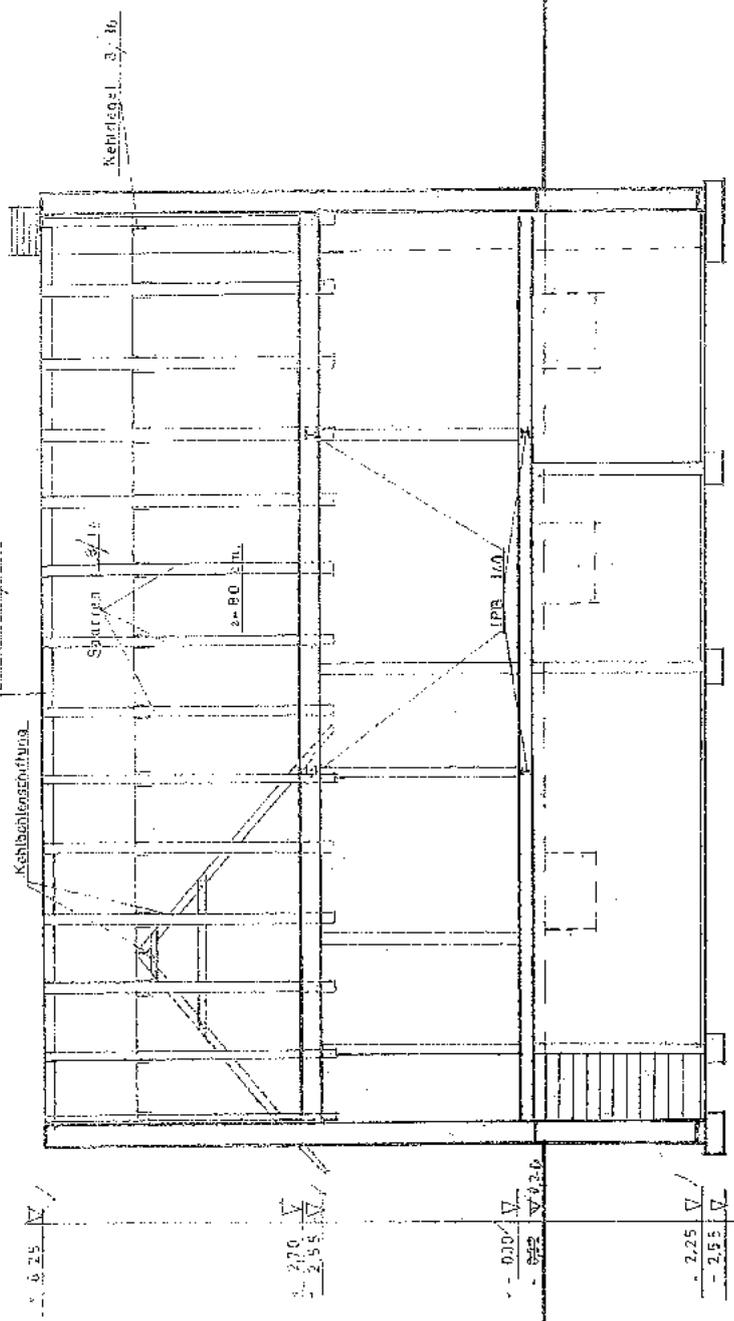
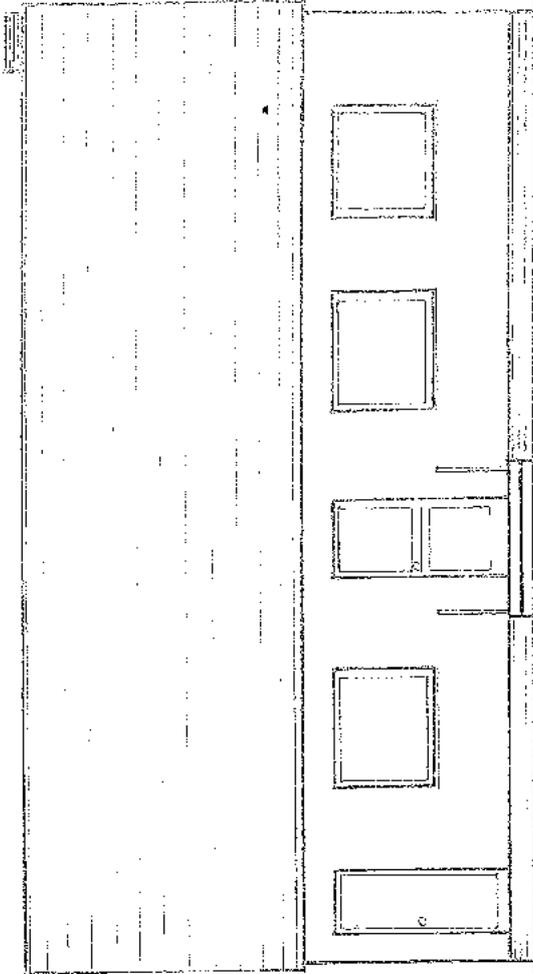
Das Projekt hat sich im Verlauf der Zeit...
 Durch Änderung der Baubedingungen...
 sind die ursprünglichen Leistungs- und Kostenvorgaben...
 in Verhandlung mit der...
 Genehmigung vom 20.12.2012...

BUNZOW
 Heinersdingen
 572... ERDGESCHOSS 1:50





DACHGESCHOSS



- 0.25 -
 - 2.70 -
 - 2.55 -
 - 0.10 -
 - 2.25 -
 - 2.55 -

Handwritten signature or initials.

Dieser Plan ist ein Projektentwurf, der
 für die Ausführung der angegebenen Bauteile in
 verschiedenen Maßstäben und mit allen
 nötigen Anmerkungen, mit der Ausnahme der
 Bauteile, die durch die Maßstäbe, die



Wohnhaus

ANSICHT HOCH
 372 383 SEP 11 11:50

10

Berechnung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	32,10 m ²
Schlafzimmer:	=	25,60 m ²
Küche:	=	8,70 m ²
Bad:	=	7,40 m ²
Diele:	=	23,80 m ²
Flur:	=	1,50 m ²
Abstellkammer:	=	0,80 m ²
Überdachte Terrasse:	=	<u>3,10 m²</u>
Wohnfläche EG:	=	103,00 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer:	=	16,70 m ²
Zimmer:	=	12,20 m ²
Bad:	=	5,10 m ²
Flur:	=	<u>11,90 m²</u>
Wohnfläche DG:	=	<u>45,90 m²</u>

Wohnfläche gesamt: = 148,90 m²
=====

Berechnung der Nutzflächen:

Kellergeschoss:

Hobbyraum:	=	31,70 m ²
Wäsche-Trockenraum:	=	24,30 m ²
Lagerkeller:	=	22,70 m ²
Vorrat:	=	10,70 m ²
Heizung:	=	5,70 m ²
Öllager:	=	<u>7,70 m²</u>

Nutzfläche KG: = 102,80 m²
=====

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus:

Kellergeschoss:	12,535 x 8,48 + 5,025 x 3,97	=	126,25 m ²
Erdgeschoss:	12,535 x 8,48 + 5,025 x 3,97	=	126,25 m ²
Dachgeschoss:	12,535 x 8,48 + 5,025 x 3,97	=	<u>126,25 m²</u>
Brutto-Grundfläche gesamt:		=	378,75 m ² =====

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63 29678 Bad Fallingb. ostel

Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Hechinger
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Fachbereich:
Fachgruppe:
Gebäude:

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

Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
21.03.2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.414/
66-73-02-1816

Datum:
29.04.2024

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrte Herren Damen,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 56/9 der Flur 6 in der Gemarkung Honerdingen (Dorfallee 80) ist im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

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

Diese Auskunft erfolgt gebührenfrei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Möller

Diese Auskunft wurde elektronisch erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Westen



Wohnhaus von Nord-Westen



Wohnhaus von Nord-Osten



Wohnhaus von Süd-Osten



Wohnhaus von Osten



Wohnhaus von Süden



Wohnzimmer



Bad EG



Bad DG



Spitzboden über Hauptgebäude



Terrassenüberdachung



Schuppen