

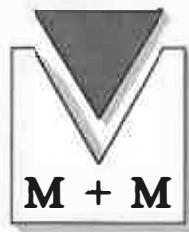
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Ing. (FH) Detlef Meyer

von der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

TÜV Rheinland geprüfte Qualifikation als Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Mitglied des b.v.s Niedersachsen-Bremen, Landesverband öffentlich
bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Sachverständigenbüro M+M

NEUE REIHE 8
27313 DÖRVERDEN

TEL. 04234 / 1399
FAX. 04234 / 2571

EMAIL. info@svmm.de
INTERNET www.svmm.de

Gutachten

Nr. 24-003 vom 25.03.2024

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück, verbunden mit dem
Sondereigentum an Räumen im Erdgeschoss (WE 5) einem Keller sowie einem
Sondernutzungsrecht an einer Garage, jeweils Nr. 5**

Objekt	:	Wohnung WE 5- EG - Links Goethering 11, 29683 Bad Fallingbostel
Auftraggeber	:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
Wertermittlungsstichtag	:	06. September 2023
Zweck des Gutachtens	:	Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer NZS 3 K 20/23



Dieses Gutachten umfasst 68 . Seiten und ist in 3 – facher Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.3	Wertrelevante Termine	3
1.4	Teilnehmer am Ortstermin	4
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.6	Kurzbeschreibung	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	5
1.8	Bewertungsumfang	7
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Privatrechtliche Situation	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht	11
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Baubeschreibung – Gebäude	13
3.2	Baubeschreibung – Wohnung	14
3.3	Baubeschreibung – Garage (Sondernutzungsrecht)	15
3.4	Baubeschreibung - Außenanlagen	15
4	Ermittlung von Flächen	15
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	16
6	Ermittlung des Verkehrswertes	18
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.3	Bodenwert	19
6.4	Ertragswertverfahren	21
6.5	Allgemeine u. besondere objektspezifische	26
7	Verkehrswert	28
9	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren	30
10	Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b	31
11	Anlagen	32

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 03.01.2024 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 03.01.2024 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Fallingbostel, Blatt 4150, lfdnr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist, zu erstatten.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 20 / 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 sowie Baulisten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind in Abt. II des Grundbuchs folgende Rechte und Lasten eingetragen.

Lfdnr. 1 – Wegerecht (nur auf Flurstück 53/111, Flur 8 (Weg))

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag : 19.03.2024
§ 2 (4) ImmoWertV

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand : 19.03.2024
§ 2 (5) ImmoWertV

Ortsbesichtigung : 19.03.2024

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Zu dem Ortstermin wurde am 04.03.2024 ordnungsgemäß zum 19.03.2024 geladen.

Zum Termin anwesend waren :

die Eigentümerin zu 1.	:	Miteigentümerin
der Eigentümer zu 2.	:	Miteigentümer
Dipl.-Ing. (FH) Detlef Meyer	:	Sachverständiger

Die baulichen Anlagen konnten überwiegend besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes	:	Wohnungseigentum in einem Vierfamilienhaus, bestehend aus: 1 / 12 Miteigentumsanteile an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen im Erdgeschoss WE 5 sowie einem Keller und einem Sondernutzungsrecht an einer KFZ-Garage, jeweils Nr. 5. Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus 12 Einheiten.
----------------------------	---	---

Die Wohnung steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

Am 19.03.2024 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück liegt im östlichen Siedlungsgebiet von Bad Fallingbostel (Weinberg). Das Grundstück liegt mit der Westseite zur Straße. Die Erschließung der Häuser erfolgt über ein Fußwege-Flurstück im Miteigentum. Neben den drei Vierfamilienhäusern der Eigentümergemeinschaft, befindet sich auf dem Grundstück noch ein Garagengebäude mit 6 Plätzen sowie weitere 6 offene KFZ-Stellplätze.

Wohnung

Objekt	Wohnungseigentum Nr. 5 – Erdgeschoss, Keller – 1/12 Miteigentumsanteile a. Grundstück Sondernutzungsrecht an einer Garage
Nutzung	Wohnungseigentum
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ca. 1963
Bauweise	Mauerwerksbauweise, 2-geschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Satteldach, Keller
Wohnfläche	Wohnfläche EG (WE 5) rd. 60,00 m ² (3 Zi, Küche, Bad)
Zustand	- durchschnittlicher Zustand
Sonstiges	- Sondereigentum an Kellerräumen - Sondernutzungsrecht an einer Garage

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : Goethering 11, 29683 Bad Fallingbostel
Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode
Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe
Grundbuch : Grundbuch von Fallingbostel
Amtsgericht : Walsrode
Blatt : 4150

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Fallingbostel	8	53/60	Wohnbaufläche	4150 - 1	137,00 m ²
Fallingbostel	8	53/78	Wohnbaufläche	4150 - 1	1.389,00 m ²
Fallingbostel	8	53/79	Wohnbaufläche	4150 - 1	706,00 m ²
Fallingbostel	8	53/111	Weg	4150 - 1	176,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt					2.408,00 m²

Miteigentum : 1 / 12 Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Die Wohnung steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Es besteht kein Mietverhältnis.
Verwaltung : Ernst Kälber e. K. Immobilien & Finanzierungsmakler
Grewenkamp 8, 29664 Walsrode

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 12.01.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Sulingen/Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2024 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 04.01.2024
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Anmerkung :

Die Teilungserklärung konnte nicht eingesehen werden.

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV gemäß Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003

GEg:

"Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

N BauO

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten vereinigten 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 Sprengnetter, Hans Otto

Normalherstellungskosten 2010

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 Holzzerstößer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

1.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

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

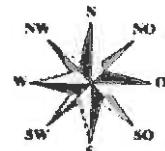
2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Ort	:	29683 Bad Fallingbostel
Gemeinde	:	Stadt Fallingbostel
Einwohnerzahl	:	ca. 11.660 Einwohner
Landkreis	:	Soltau - Fallingbostel
Land	:	Niedersachsen
Allgemeine Informationen	:	Bad Fallingbostel liegt am Fluss Böhme in der südlichen Lüneburger Heide zwischen Soltau und Walsrode in der Heidmark. In Ortsnähe befinden sich ein großer Truppenübungsplatz (Bergen) der Bundeswehr bzw. der NATO.

Kleinräumige Lage

Straße	:	- voll ausgebaut Gemeindestraße – asphaltiert - beidseitig mit Fußweg - Verkehrsberuhigung – 30 Zone - Grundstückserschließung über Fußwege auf der Nord- und Südseite		
Verkehrslage	:	Bad Fallingbostel hat zwei Bahnhöfe (Bad Fallingbostel und Dorfmark) an der Heidebahn von Hannover nach Soltau. Bad Fallingbostel liegt an der Bundesautobahn 7 zwischen dem Dreieck Walsrode und dem Maschener Kreuz.		
Verkehrsmittel	:	- Busverbindungen fußläufig zu erreichen - Bahnhof – Heidebahn ca. 800 m - Flughafen Hannover ca. 45 km - Autobahn – A7 ca. 3,00 km		
Entfernungen	:	Visselhövede 17km Walsrode 7km Nienburg (Weser) 48km	Neuenkirchen (Lüneburger Heide) 20km Hannover 64km	Soltau 18km Osterheide 8km Celle 47km



Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	Als Gewerbelage nicht geeignet, durch die Lage im Siedlungsgebiet mit mehrgeschossigen Wohnhäusern
Wohnlage	:	einfache bis durchschnittliche Wohnlage
Öffentliche Einrichtungen	:	Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind in Fallingbostel sowie Soltau und Walsrode vorhanden.
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Fallingbostel vorhanden
Naherholung	:	normal, im Umland
Immissionen Störeinflüsse Besonderheiten	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und Besonderheiten festgestellt werden.
Parkplätze a. d. Grundstück	:	Offene PKW-Stellplätze und Garagen-Stellplätze (mit Sondernutzungsrechten)
Parkplätze, öffentlich	:	Im öffentlichen Straßenraum stehen eingeschränkt Stellplätze am Straßenrand zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage	:	Das Grundstück liegt mit seiner Nord-Seite zu einem Fußweg. Die Garten- und Freiflächen befinden sich auf der Süd-Seite des Gebäudes. Die Garagen und Stellplätze befinden sich an der westlich gelegenen Straße „Goethering“. Die Erschließung erfolgt über einen Fußweg ca. 50 m im Miteigentum.
Grundstückszuschnitt	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um diverse Flurstücke, welche im Grundbuch unter einer lfdnr. geführt werden und in Miteigentumsanteile geteilt wurden.

Hier 1 / 12 Miteigentumsanteile (siehe Lageplan)

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart	:	Anliegerstraße
Straßenausbau	:	voll ausgebaut, asphaltiert, 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.
Höhenlage	:	Das Grundstück steigt von der Straße in östlicher Richtung leicht an.

Altlasten	: Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
	Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.
Versorgung	: Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss
Entsorgung Schmutzwasser	: Kanalanschluss
Entsorgung Regenwasser	: Versickerung auf dem Grundstück – wird unterstellt
Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten	: Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit, sind die Grenzverhältnisse geregelt. Augenscheinlich bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

Grundbuch : Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.01.2024 vor.

Hiernach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuchs von Fallingbostel, Blatt 4150 folgende Eintragungen :

lfdnr. 1 – Wegerecht - nur betreffend Flurstück 53/111, Flur 8
Bewilligung vom 14.07.1969
Eintragung vom 04.09.1969
Übertragung vom 14.06.1989

Anmerkung:

Die Auswirkungen des – Wegerechtes – auf den Verkehrswert werden nachfolgend gesondert untersucht.

lfdnr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk – NZS 03 K 20 / 14
Eintragung vom 07.12.2023

Anmerkung:

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Allgemeine Anmerkung :

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

Sonstiges

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

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten	:	Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, bestehen keine Baulasten auf dem Grundstück.
Denkmalschutz	:	Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.
Sanierungsgebiet	:	Das Objekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
Bodenordnungsverfahren	:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Bebauungsplan	:	Laut Auskunft des LK Soltau / Fallingbostel -Bauamt-, liegt für das Grundstück ein Bebauungsplan (§ 30 BauGB)vor. Merkmale : - B-Plan – Nr. 1 – Weinberg - WA – Allgemeines Wohngebiet - max. II – geschossige Bauweise
Innenbereichssatzung	:	Es liegen keine weiteren Innenbereichssatzungen vor.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	:	Es liegen keine weiteren Gestaltungssatzungen vor.
Verfügungs- und Veränderungssperren	:	Es liegen keine weiteren 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 : baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
(Grundstücksqualität)

Beitrags- und Abgabenzustand : Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Er-schließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
- wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Die betreffende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss – Links – Woe Nr. 05. Des Weiteren gehören zu der Wohnung Kellerräume sowie ein Sondernutzungsrecht an einer Garage.

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 – Gebäude

Baujahr	:	- Baujahr ca. 1963
Nutzung	:	- Mehrfamilienhaus (4 Woe)
Modernisierung	:	- Kunststoff-Fenster - Kunststoff-Haustüranlage - Dacheindeckung und Rinnenanlage
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise, zweigeschossig, Vollkeller, DG nicht ausgebaut
Wärme- / Schallschutz	:	- Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend einfach
Energetische Ausstattung	:	- keine Verwendung von erneuerbaren Energien - Energieausweis bis 15.04.2024 – Endenergiebedarf 212,4 kWh(m ² xa) - obere Geschossdecke gedämmt
Außenansicht	:	- Struktur-Putzfassade - Sockel aus Ziegelmauerwerk
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung, Zinkrinnen, Unterdach aus Folie
Geschossdecken	:	- massiv
Fenster	:	- Kunststoff-Fenster mit Dämmglas, Aufsatzrollläden - Kellerfenster – Stahl mit Vergitterung
Türen – Außen	:	- Kunststoff-Türanlage mit Seitenteilen, Briefkastenanlage
Besondere Bauteile	:	- Keller-Außentreppen, einfach, Betonstufen mit Stahlgeländer - Balkon/Loggiaanlage, einfach, Stahlgeländer mit Schichtstoffplatten
Treppenhaus	:	- Massive Treppe mit Werksteinstufen und Stahlgeländer - Kunststoff-Fenster mit Dämmglas - Betonwerksteinboden
Keller	:	- Höhe ca. 2,00 m - massive Decke - Mauerwerk, gerappt, gestrichen - Holzklaspentüren - Stahlfenster mit einfach Glas und Stahlgitter
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevante Mängel oder Schäden erkennbar : - Reparaturstau an den Balkonunterseiten - Reparaturstau an den Putzfassaden und Kelleraußentreppen - Reparaturstau - Kelleraußentreppen
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.

Instandhaltung : Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.

Sonstiges : - - - - -

3.2 Baubeschreibung – Wohnung

Anmerkung :

Die Zuordnung der Kellerräume weicht von den vorliegenden Zeichnungen ab. Der Raum Nr. 5 ist Waschraum. Der Wohnung ist Raum 4 zugeordnet, hier befindet sich auch die Heizungstechnik.

Wesentliche Merkmale der Wohnung : - Wohnung im Erdgeschoss - Links
- 3 Zimmer, Küche, Bad und Balkon/Loggia

Modernisierung : - Fliesenböden ca. 2004
- Kaminofen, ca. 2004
- Bad-Modernisierung ca. 2018
- Wohnungseingangstür ca. 2018

Wärme- / Schallschutz : - Wärme- und Schallschutz dem Baujahr

Türen – Innen : - Holztüren/Zargen, Eiche rustikal

Bodenbeläge : - Laminat, Bodenfliesen, Pressklinkerboden

Wandbeläge : - Mustertapeten, Streichrauhfaser

Deckenbeläge : - Paneelverkleidung, Holzverkleidungen

Heizung : - Gas-Thermenheizung (Technik im Keller), Ein-Rohr-Heiz-System
- Rippen- und Plattenheizkörper
- Kaminofen im Wohnzimmer

Sanitär : - Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche

Elektroinstallationen : - dem Baujahr entsprechend einfache Ausstattung

Sonstiges : - - - - -

Mängel u. Schäden : Neben üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevante Mängel oder Schäden erkennbar :

- Malerarbeiten in Teilen überaltert

Instandhaltung / Baulicher Zustand : Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen

Sonstiges : - Balkon, gefliest, Stahlgeländer mit Schichtstoffplattenfüllung

3.3 Baubeschreibung – Garage (Sondernutzungsrecht)

Nutzung	:	Garagenanlage mit 6 Stellplätzen
Konstruktion	:	<ul style="list-style-type: none">- Betonsohle- Mauerwerk eingeschossig, Putz Anstrich- Decke massiv mit Bitumenabklebung, Dach = Decke- Dach-Moderneisierung – Lagerhölzer, Trapezblechabdeckung- Stahlschwingtoren- Stahlfenster mit Einfach-Glas
Sonstiges	:	<ul style="list-style-type: none">- die Garagen sind untereinander nicht abgetrennt, nur Maschendrahtzaun
Baulicher Zustand / Instandhaltung	:	<p>Der bauliche Zustand ist als einfach einzustufen. Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.</p>

3.4 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	<ul style="list-style-type: none">- Betonplatten und Pflaster
Einfriedung	:	<ul style="list-style-type: none">- Maschendraht
Gartenanlagen	:	<ul style="list-style-type: none">- einfache Rasenflächen – Rasen, Büsche, Sträucher
Sonstiges	:	<p>-----</p>
Baulicher Zustand / Instandhaltung	:	<p>Der bauliche Zustand ist als einfach einzustufen. Die Instandhaltung ist durchschnittlich einzustufen.</p>

Anmerkung :

Auf den Freiflächen des Grundstücks befinden sich kleinere Gewächs- und Gartenhäuser. Die Eigentumszuordnung konnte nicht festgestellt werden. Es wird unterstellt, dass die Aufstellung der Gebäude mit der Eigentümergemeinschaft abgestimmt ist.

4 Ermittlung von Flächen

Wohnfläche

Die Ermittlung der Flächen wurde aus den vorliegenden Bauantragsunterlagen übernommen.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat die Wohnung eine **Wohnfläche von rd. 60,00 m²**, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad und Balkon/Loggia.

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 objektspezifisch definiert.

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen :

Wohnhäuser 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 :

Wohnhäuser 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 das Gebäude in dem sich die Wohnung befindet. Ferner werden nur Maßnahmen der letzten 30 Jahre berücksichtigt, da viele Gewerke sich dann bereits wieder in der Endphase ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden.

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

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.	1963	Basisjahr	2024
Alter, ursprünglich	61 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzungsdauer, ursprüng.	9 Jahre	21 Jahre	
		Alter Modernisiert	
		49 Jahre	
		Baujahr Modernisiert	
		1975	

Aus dem rechnerischen Ergebnis werden folgenden Daten abgeleitet :

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geschätzt	20 Jahre
Modifiziertes Alter	1974

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 Gegebenheiten 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 Grundstücksteilmärkt, 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 Wohnungseigentum in einem Vierfamilienhaus, in einer Eigentümergemeinschaft mit 12 Einheiten.

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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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 sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 Teilstücke selbständig verwertbar sind.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (WE) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

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, Lagemarkmale, 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	=	62,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche ca.	=	-----

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	=	19.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	2.408,00 m ²

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

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m²) = 2.408,00

Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	2.408,00	62,00	149.296,00 €
Zwischensumme			149.296,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			149.000,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils

Bodenwertanteil des Miteigentums WE Nr. 5 - 1 / 12 = 12.416,67 €

Bodenwert WE 5, gerundet	=	12.500,00 €
---------------------------------	---	--------------------

6.4 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 Bad Fallingbostel liegt kein Mietspiegel vor. Für die Ableitung der Miete werden die Daten des aktuellen Grundstücksmarktberichtes Sulingen-Verden 2024 (GMB) für den Heidekreis herangezogen.

GMB Wohnungsmieten, Bodenrichtwertniveau 62 €, fiktives Baujahr 1974, WF rd. 60,00 m² 6,60 €/m²

Anmerkung :

Die Garage wird unter dem Punkt – Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – gesondert berücksichtigt.

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

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m ² / Stck	nachhaltig erzlb. Miete € / m ²	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnung WE 5	60,00	6,60	396,00 €	4.752,00 €
Summe		60,00		396,00 €	4.752,00 €

Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Es liegt kein rechtskräftiges Mietverhältnis vor. Ein Abgleich mit einer tatsächlichen Miete ist daher nicht möglich.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

Die Bewirtschaftungskosten sind im Hinblick auf die Modellkonformität der Bewertung nach Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen. Die Modellansätze beruhen nicht auf empirischen Daten, sondern sollen für die Gutachterausschüsse handhabbare Ansätze für Bewirtschaftungskosten vorgeben, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. Die in Anlage 3 angegebenen Modellansätze sind nach ImmoWertV abschließend und werden daher auch in dieser Bewertung angewendet um weitere Marktdaten anwenden zu können. Die Werte werden auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben.

Verwaltungskosten				
-	1 Stck Wohnung		420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten				
-	60,00 m ² Wohnfläche	14,00 €	100%	840,00 €
Mietausfallwagnis				
-	2% % d. Rohertrags		4.752,00 €	95,04 €
Bewirtschaftungskosten				1.355,04 €
entspricht		28,52 % des Rohertrags		

Ermittlung des Grundstückreinertrags

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

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirt- schaftung %	Bewirt- schaftung €	Grundstücksreinertrag pro Jahr
01	Wohnung WE 5	4.752,00 €	28,52	1.355,04 €	3.396,96 €
Summe		4.752,00 €		1.355,04 €	3.396,96 €

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 Eigentumswohnungen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung eines Bodenwertniveaus von 62 €/m², ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,22 %.

Gemäß Marktbericht sind die Bereiche von Sanierungsgebieten und ehemaligen Sanierungsgebieten in Fallingbostel mit Faktoren von 1,30 – 2,5 höher anzusetzen.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Die Zinssatzerhöhungen der Sanierungsgebiete strahlen auch auf die angrenzenden Wohngebiete aus. Unter Berücksichtigung der Lage am Rand der Siedlung Fallingbostel – Weinberg schätzt ich die Zinssatzerhöhung als durchschnittlich ein 2,22 % x Faktor 1,90 = 4,22 %

Unter Berücksichtigung des modellkonformen Ansatzes und den objektspezifischen Faktoren, schätzt ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf 4,25 % Prozent.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

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

Bodenwert	12.500,00 €
Liegenschaftszins	4,25 %

Nr.	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Nutzflächen anteil %	Bodenwert- anteil pro m ² / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnung WE 5	60,00	100	12.500,00 €	531,25 €
Summe		60,00	100	12.500,00 €	531,25 €

Ermittlung des Gebäudereinertrags

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

Nr.	Nutzung	Grundstücks- reinertag pro Jahr	Bodenwert- verzinsung €	Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnung WE 5	3.396,96 €	531,25 €	2.865,71 €
Summe der Gebäudereinerträge		531,25 €		2.865,71 €

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

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

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Nr. Pos.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungsdauer in Jahren	Barwert Faktor 4,25%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnung WE 5	2.865,71 €	20	13,29	38.096,75 €
Summe der Gebäudeertragswerte					38.096,75 €

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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	38.096,75 €
+ Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	12.500,00 €
= Zwischensumme	50.596,75 €
= Vorläufiger Ertragswert	50.600,00 €

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 Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
50.600,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) - werden im Anschluss gesondert bewertet !

Plausibilitätskontrolle / Kennwerte (ohne BoG's)

Rohertragsfaktor	10,63
Reinertragsfaktor	14,87
Preis pro m ² -Wohnfläche	841,67 €

6.5 Allgemeine u. 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).

6.5.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind an dieser Stelle folgende besonderen Ertragsverhältnisse und besondere Kosten zu berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt ist ein Sondernutzungsrecht an einer Garage zugeordnet. Nachfolgend wird der Barwert des Sondernutzungsrechtes ermittelt.

Sondernutzungsrecht an einer Garage

Miete – Garage 35 €/St/Mon., pro Jahr	420,00 €
x V (RND 15 Jahre, LZ 4,25 %)	10,93

Wert des Sondernutzungsrechtes - Garage	4.590,60 €	gerundet	4.500,00 €
--	------------	----------	-------------------

6.5.2 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).

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände zu berücksichtigen :

Wohnhaus (entsprechend dem Mieteigentumsanteil 1/12) - **3.000,00 €**

- Reparaturstau an den Balkonunterseiten
- Reparaturstau an den Putzfassaden
- Reparaturstau - Kelleraußentreppen

Wohnung

- Malerarbeiten in Teilen überaltert - **1.500,00 €**

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

6.5.3 Wirtschaftliche Überalterung

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

6.5.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.5.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.5.6 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 Heidekreis, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.5.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch sind keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen :

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **0,00 €**

7 Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem Vierfamilienhaus innerhalb einer Eigentümergemeinschaft von 12 Einheiten, im Siedlungsgebiet (Weinberg) von Bad Fallingbostel.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss links.

Der Verkehrswert ergibt sich aus den vorangegangenen Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjekts. In der Regel sind bei derartigen Objekten die renditeorientierten Erträge als marktbildende Faktoren anzuschen. Die Bewertung erfolgt daher vorrangig nach dem Ertragswertverfahren. Das Ertragswertverfahren schließt mit einem „vorläufigen“ Ergebnis von 50.600,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Diese wurden mit 0,00 € ermittelt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 19. März 2024**, schätze ich den **Verkehrswert** auf rd.

50.000,00 €
(in Worten : fünfzigtausend EURO)

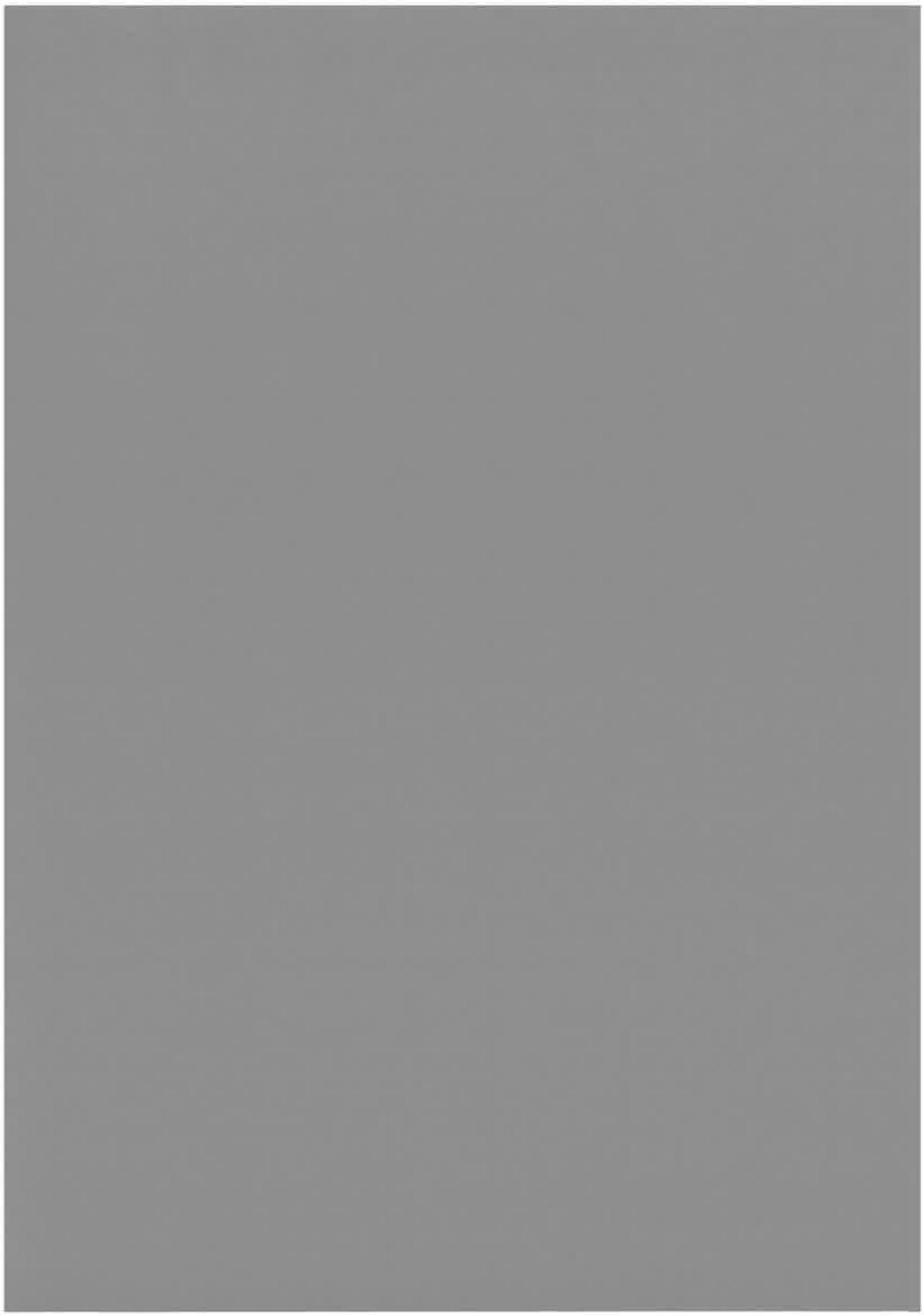
Das Gutachten wurde durch Dipl.-Ing. Detlef Meyer erstattet.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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

Dörverden, den 25. März 2024





8 Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuch Nr. 4150 von Fallingbostel sind Rechte und Lasten eingetragen. Die Auswirkung der Rechte und Lasten auf den unbelasteten Verkehrswert werden untersucht.

8.1 Lfdnr. 1 – Wegerecht

1 | 1 | (nur Flurstück 53/111 Flur 8)
Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Fallingbostel Band 39 Blatt 1123 bis 1131 und Band 40 Blatt 1132 bis 1138 eingetragenen Grundstücke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Juli 1969 eingetragen am 4. September 1969 in Blatt 1276 und hierher sowie auf die für die anderen Mit Eigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Blatt 4146 bis 4149, und 4151 bis 4157 übertragen am 14. Juni 1989.

Nach den vorliegenden textlichen Unterlagen lastet das Wegerecht nur auf dem Flurstück 53/111. Hierbei handelt es sich um den Fußweg vom Goethering zur Wohnung. Durch die Fuß- und Radwegnutzung entstehen keine zusätzlichen wertrelevanten Immissionen oder erhöhte Unterhaltungsaufwendungen.. Die Nutzbarkeit des Hauptgrundstücks wird durch das Recht nicht eingeschränkt.

Aufgrund der Beschränkung des Rechtes auf das Wege – Flurstück ergibt sich lediglich eine geringe Belastung in der Höhe üblicher Rundungsbeträge.

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

9 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Mieter : Die Wohnung steht zum Wertermittlungstichtag leer

Verwaltung : Ernst Kälber e. K. Immobilien & Finanzierungsmakler
Grewenkamp 8, 29664 Walsrode

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

Augenscheinlich liegen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

f) liegt ein Energieausweis vor

Es liegt ein Energieausweis vor – Endenergiebedarf 212,4 kWh/(m²a)

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.

h) Baulastenverzeichnisses

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

10 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

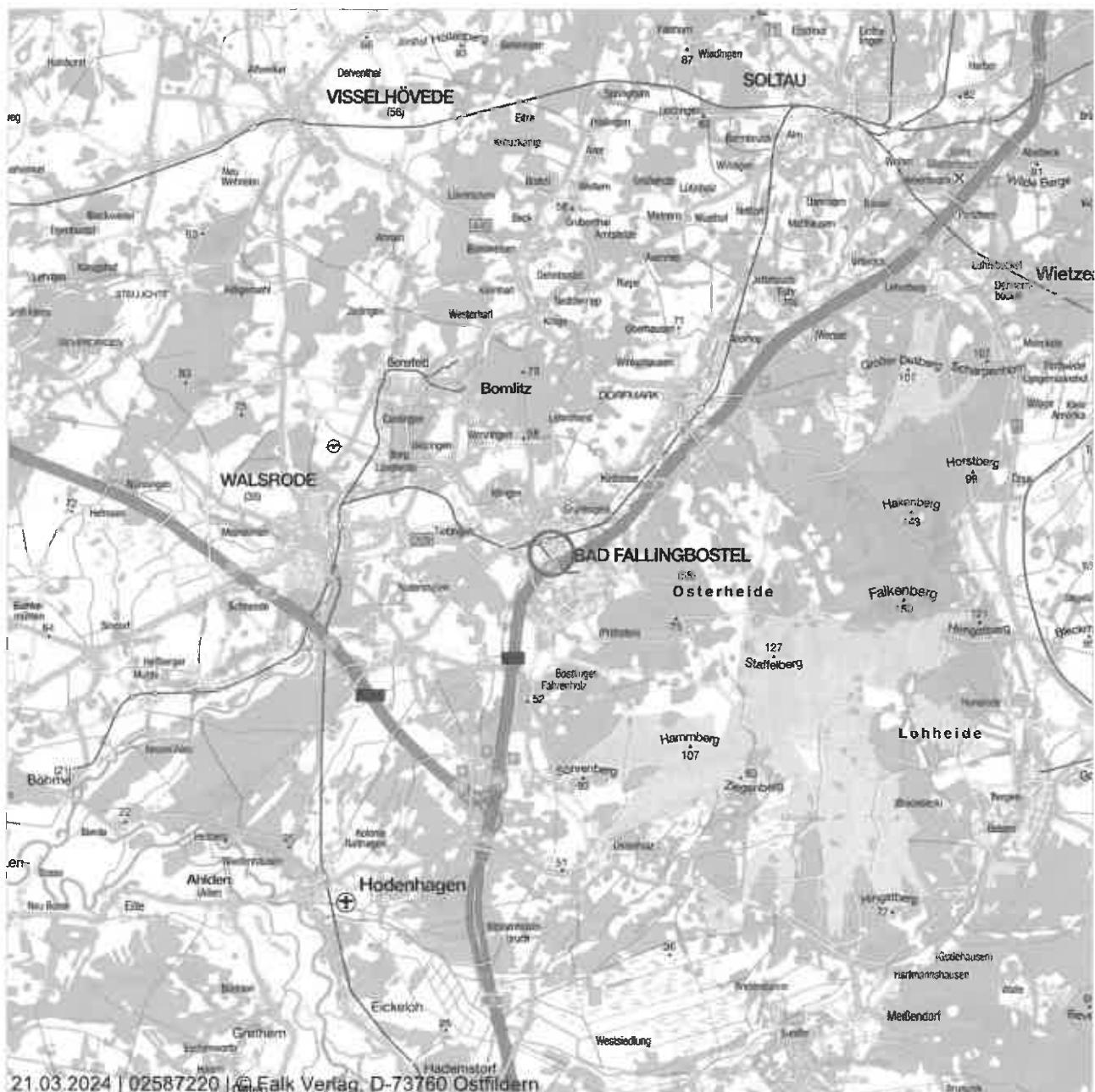
Objekt	Goethering 11, 29683 Bad Fallingbostel		
Nutzung	Wohnungseigentum WE 5 EG. L.		
Wertermittlungsstichtag			19.03.2024
Ortstermin			19.03.2024
Abschluss der Recherchen			19.03.2024
Bauliche Nutzbarkeit			W - Wohngebiet
Planungsgrundlage			§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung			Wohnen
Erschließungszustand			beitragsfrei
Zustand und Entwicklung			Bauland
Grundstücksfläche in m ²			2.408,00
Bodenwert (relativ) in €/m ²		durchschnittlich	62,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	149.000,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Miteigentumsanteil	12.500,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)			1974
Wohnfläche in m ²		rd.	60,00
Restnutzungsdauer			20 Jahre
Bodenwert		Miteigentumsanteil	12.500,00 €
Ertragswert - Gesamt		o. BoG	50.600,00 €
Ertragswert - Gebäude			38.100,00 €
Besondere objektsp. Grundstücksm.			- €
Verkehrswert			50.000,00 €

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 / Liegenschaftsbuch |
| Anlage | 5 | Auszüge aus den Bauzeichnungen u. Unterlagen |
| Anlage | 6 | Auszug aus dem Energieausweis |
| Anlage | 7 | Fotodokumentation |

Übersichtskarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostel, Goethering 11



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

29683 Bad Fallingbostel, Goethering 11



21.03.2024 | 02587220 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

2.000 m

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

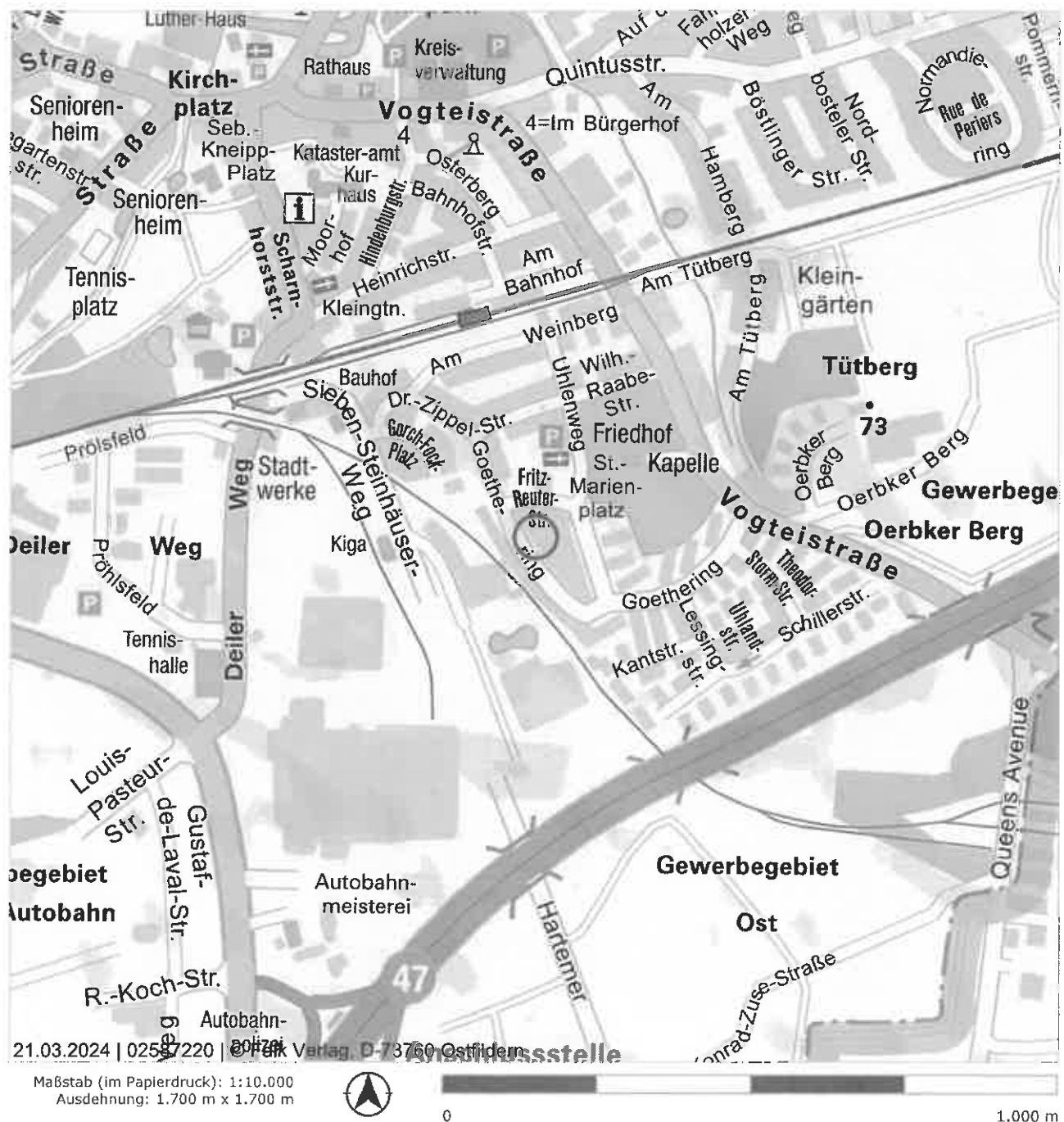
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

29683 Bad Fallingbostel, Goethering 11



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

29683 Bad Fallingbostel, Goethering 11



21.03.2024 | 02587220 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGL)

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

29683 Bad Fallingbostel, Goethering 11



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Fallingbostel (0,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Fallingbostel (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (36,1 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (44,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Uhlenweg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



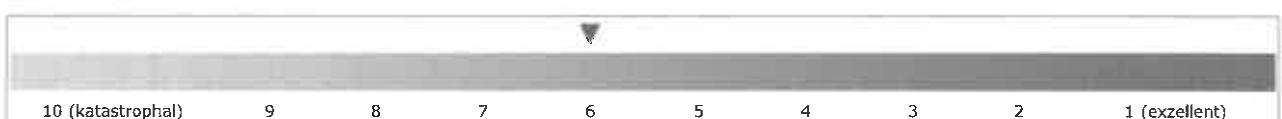
© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(7,1 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,6 km)
EKZ	(20,4 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(5,7 km)
Realschule	(6,9 km)
Hauptschule	(16,3 km)
Gesamtschule	(21,0 km)
Gymnasium	(7,3 km)
Hochschule	(53,4 km)
DB_Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(44,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(36,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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

29683 Bad Fallingbostel, Goethering 11

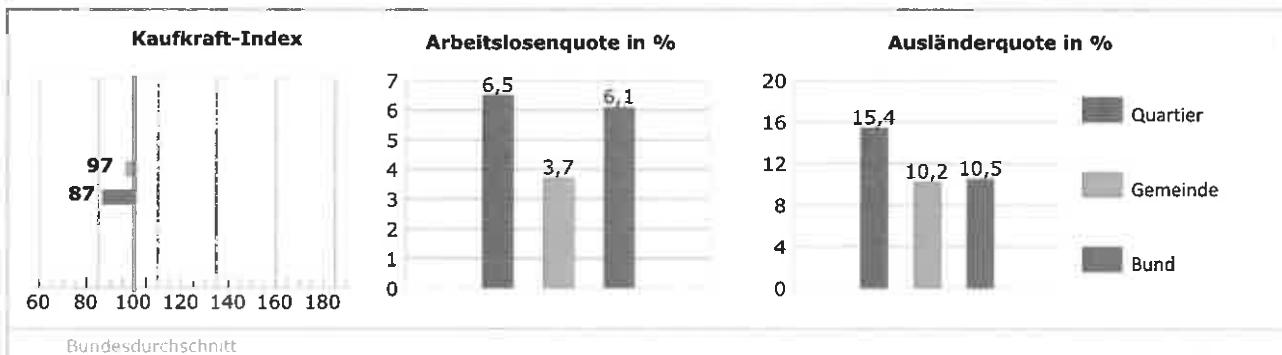
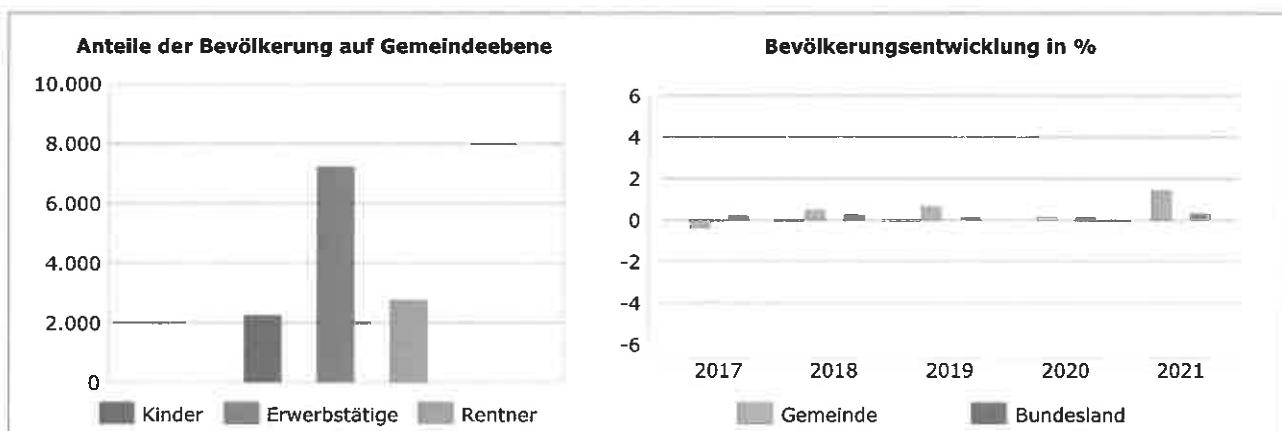


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (53,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Fallingbostel, Stadt (5,8 km)

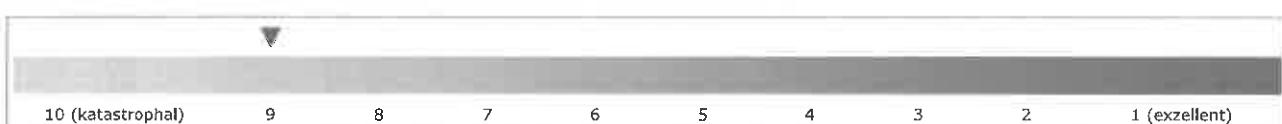
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	12.174	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.955
Haushalte (Gemeinde)	5.714	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.490



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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: 2023



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 21.03.2024)

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

Adresse: Goethering 11, 29683 Bad Fallingbostel - Fallingbostel
Gemarkung: 2336 (Fallingbostel), Flur: 8, Flurstück: 53/78





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08805037

Bodenrichtwert: 62 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

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=52.85954&lng=9.70092&zoom=16.25&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.85954&lng=9.70092&zoom=16.25&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Fallingbostel, Stadt
Gemarkung: Fallingbostel
Flur: 8 Flurstück: 53/78

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 12.01.2024
Aktualität der Daten 06.01.2024

N = 5856980

E = 32547279



E = 32547099

N = 5856760

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: A-22/2024

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



Flurstück 53/60, Flur 8, Gemarkung Fallingbostel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Fallingbostel, Stadt
Landkreis Heidekreis

Lage: Goethering

Fläche: 137 m²

Tatsächliche Nutzung: 137 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Böhme

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung:
Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4146
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4147
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4148
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4149
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

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:

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.

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4150
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4151
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4152
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4153
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4154
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4155
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4156
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4157
Laufende Nummer 0001

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:



Flurstück 53/78, Flur 8, Gemarkung Fallingbostel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Fallingbostel, Stadt
Landkreis Heidekreis

Lage: Goethering 9
Goethering 11

Fläche: 1 389 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 389 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Böhme

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4146
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4147
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4148
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4149
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

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:

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4150
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4151
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4152
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4153
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4154
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4155
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4156
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4157
Laufende Nummer 0001

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:



Flurstück 53/79, Flur 8, Gemarkung Fallingbostel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Fallingbostel, Stadt
Landkreis Heidekreis

Lage: Goethering 13

Fläche: 706 m²

Tatsächliche Nutzung: 706 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Böhme

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4146
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4147
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4148
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4149
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

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:

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.

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4150
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4151
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4152
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4153
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4154
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4155
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4156
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4157
Laufende Nummer 0001

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:



Flurstück 53/111, Flur 8, Gemarkung Fallingbostel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Fallingbostel, Stadt
Landkreis Heidekreis

Lage: Goethering
Uhlenweg

Fläche: 176 m²

Tatsächliche Nutzung: 176 m² Weg

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Böhme

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4146
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4147
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4148
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4149
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 2

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:

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.

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4150
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4151
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4152
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4153
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4154
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4155
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4156
Laufende Nummer 0001

Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Fallingbostel
Grundbuchblatt 4157
Laufende Nummer 0001

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:

Keine Bedenken

Fallingbostel, den 21 NOV 1953
 Stadt Fallingbostel
 Der Stadtdirektor

Kreis Fallingbostel
 Fallingbostel

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur: Flurstücke:

Ungat. Maßstab 1:

BÄCKEREI

DURCHFAHRT

LORCH

LADEN
 SZONN
 PLAN 5333 A

WUSSOW

Typ: 5439 F1
 63.48.5

Die Richt
 Lageplan
 Eigentum
 vorstehenden
 nach der
 Grundstück wird

Fallingbostel, den 11.11.1953
 2827 L

TELAGEPLAN M. 1:1000

NOT
 FALANG BOSTEL
 AUSSNITT AUS DEM DURCHFÜHRUNGSPLAN
 FALANG BOSTEL - WEINBERG

FALANG BOSTEL
 SZONN, GOETHERING
 UND 2 X 4 3-ZIMMER WOHNUNGEN

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH
 HANNOVER

GEÄNDERT 14.7.1953 (180)

GEÄNDERT 2.11.1962

Anschlussbahn

85

65

55

45

35

25

15

5

0

5

15

25

35

45

55

65

75

85

95

105

115

125

135

145

155

165

175

185

195

205

215

225

235

245

255

265

275

285

295

305

315

325

335

345

355

365

375

385

395

405

415

425

435

445

455

465

475

485

495

505

515

525

535

545

555

565

575

585

595

605

615

625

635

645

655

665

675

685

695

705

715

725

735

745

755

765

775

785

795

805

815

825

835

845

855

865

875

885

895

905

915

925

935

945

955

965

975

985

995

1005

1015

1025

1035

1045

1055

1065

1075

1085

1095

1105

1115

1125

1135

1145

1155

1165

1175

1185

1195

1205

1215

1225

1235

1245

1255

1265

1275

1285

1295

1305

1315

1325

1335

1345

1355

1365

1375

1385

1395

1405

1415

1425

1435

1445

1455

1465

1475

1485

1495

1505

1515

1525

1535

1545

1555

1565

1575

1585

1595

1605

1615

1625

1635

1645

1655

1665

1675

1685

1695

1705

1715

1725

1735

1745

1755

1765

1775

1785

1795

1805

1815

1825

1835

1845

1855

1865

1875

1885

1895

1905

1915

1925

1935

1945

1955

1965

1975

1985

1995

2005

2015

2025

2035

2045

2055

2065

2075

2085

2095

2105

2115

2125

2135

2145

2155

2165

2175

2185

2195

2205

2215

2225

2235

2245

2255

2265

2275

2285

2295

2305

2315

2325

2335

2345

2355

2365

2375

2385

2395

2405

2415

2425

2435

2445

2455

2465

2475

2485

2495

2505

2515

2525

2535

2545

2555

2565

2575

2585

2595

2605

2615

2625

2635

2645

2655

2665

2675

2685

2695

2705

2715

2725

2735

2745

2755

2765

2775

2785

2795

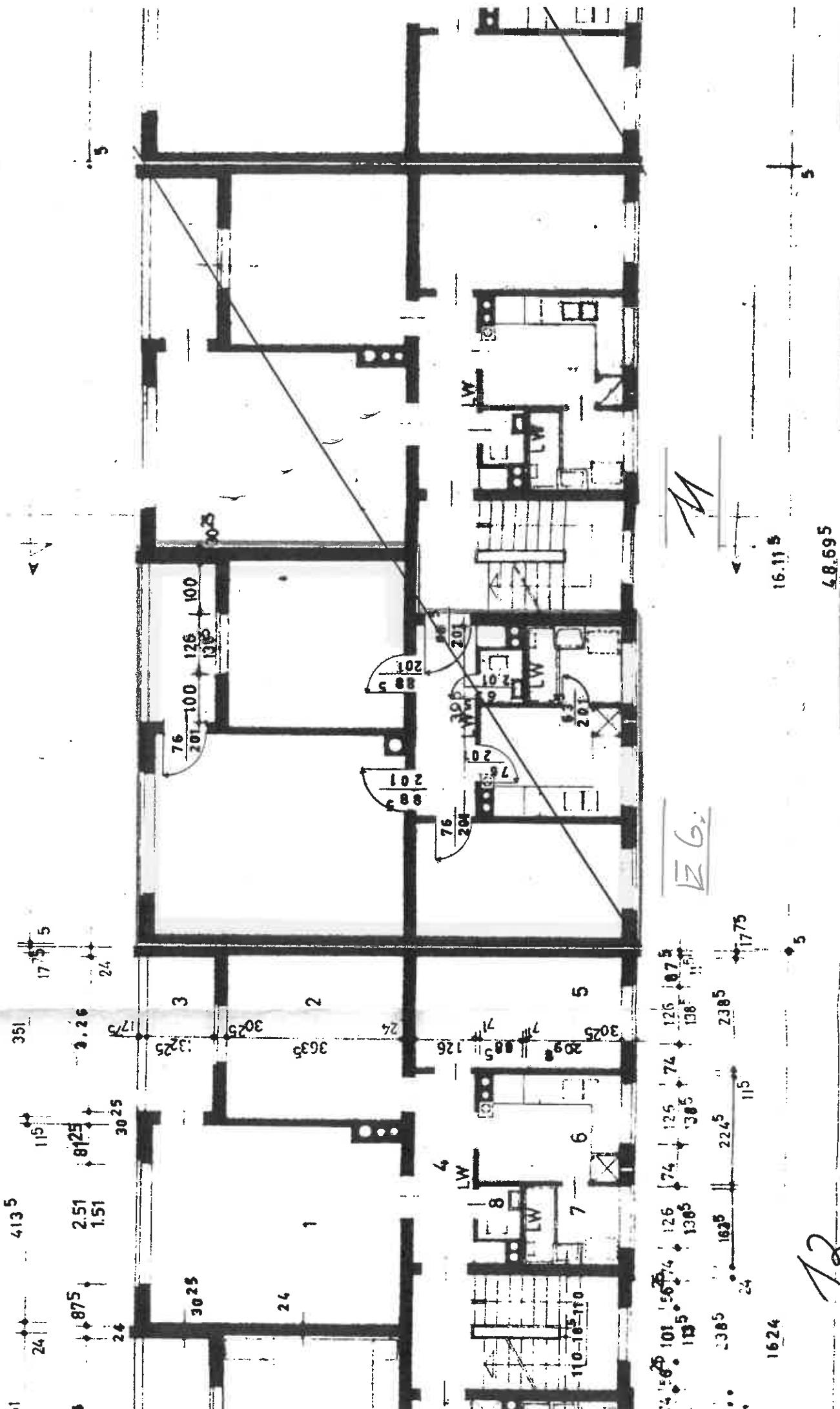
2805

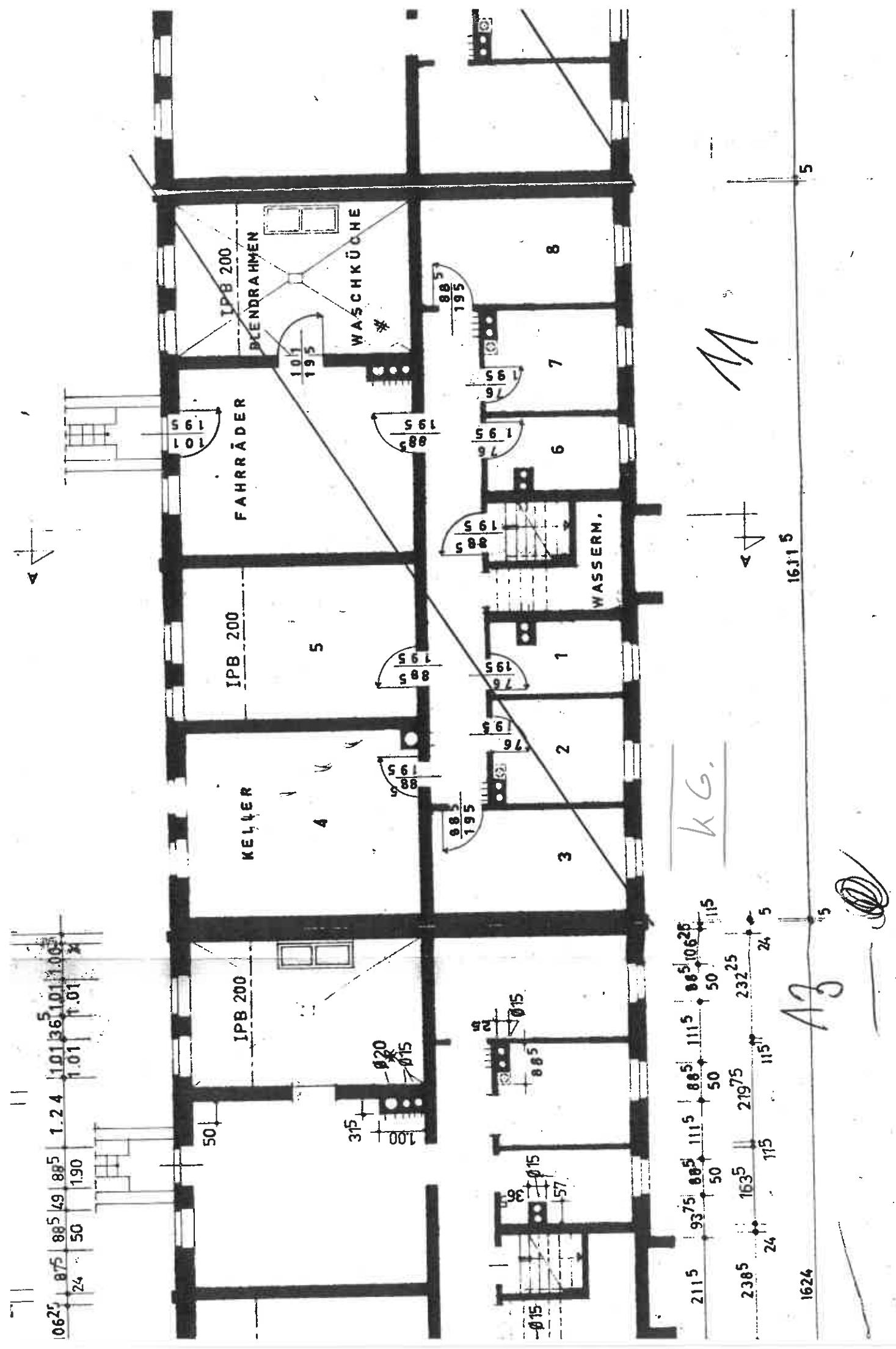
2815

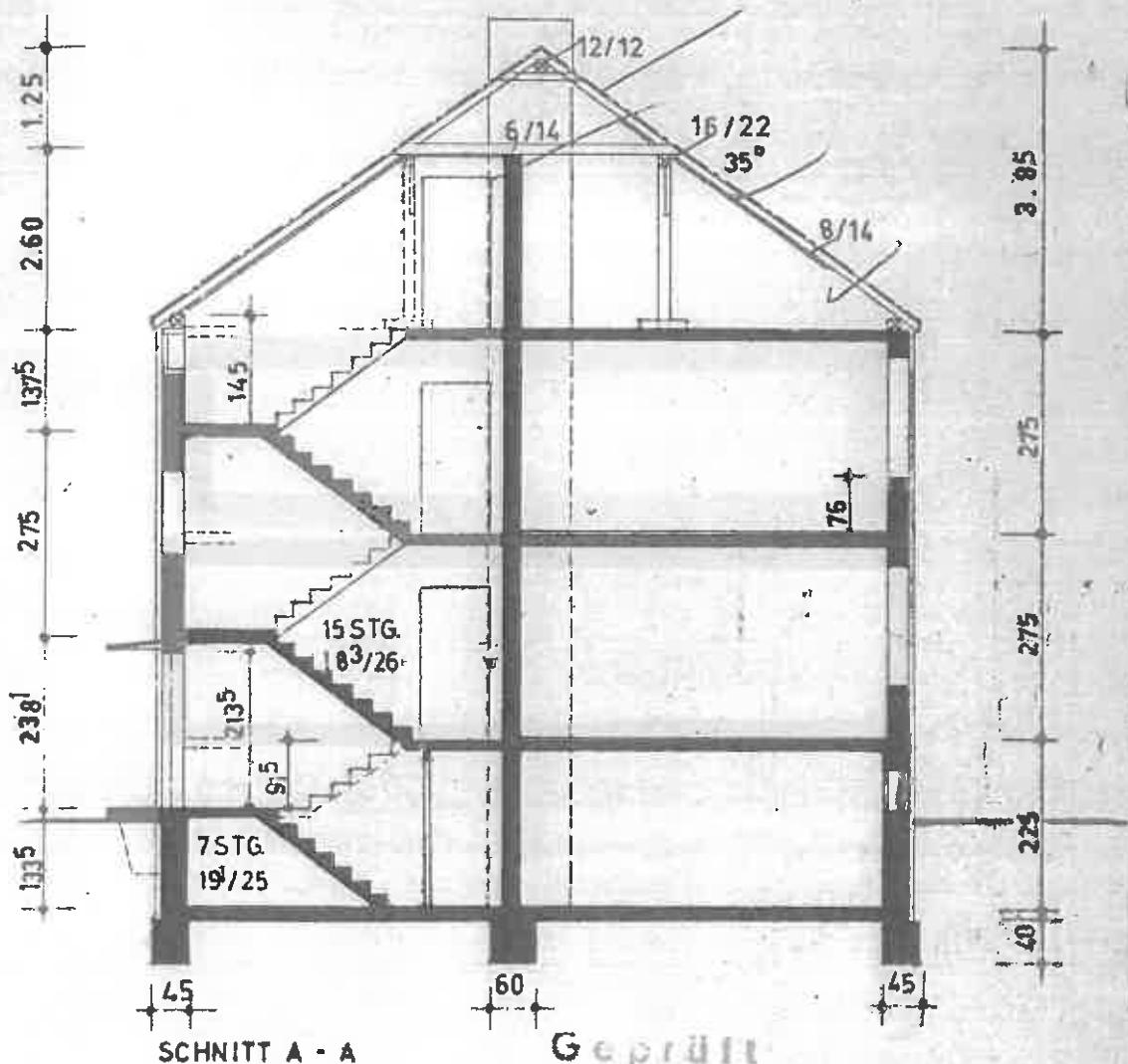
2825

2835

2845







SCHNITT A - A

Geprüft

Landkreis Föhringbostel

Der Oberkreisabschnitt

Hochbauabteilung

— Bauaufsicht —

Fallingbostel, 4. Dez. 1903

14

Kreisbeamte

Genehmigt

Landkreis Fallingbostel

Der Oberkreisdirektor

Wirtschafts- u. Kulturbauabteilung

— Bauaufsicht —

Bauschein Nr.: 80/4/13

Fall in

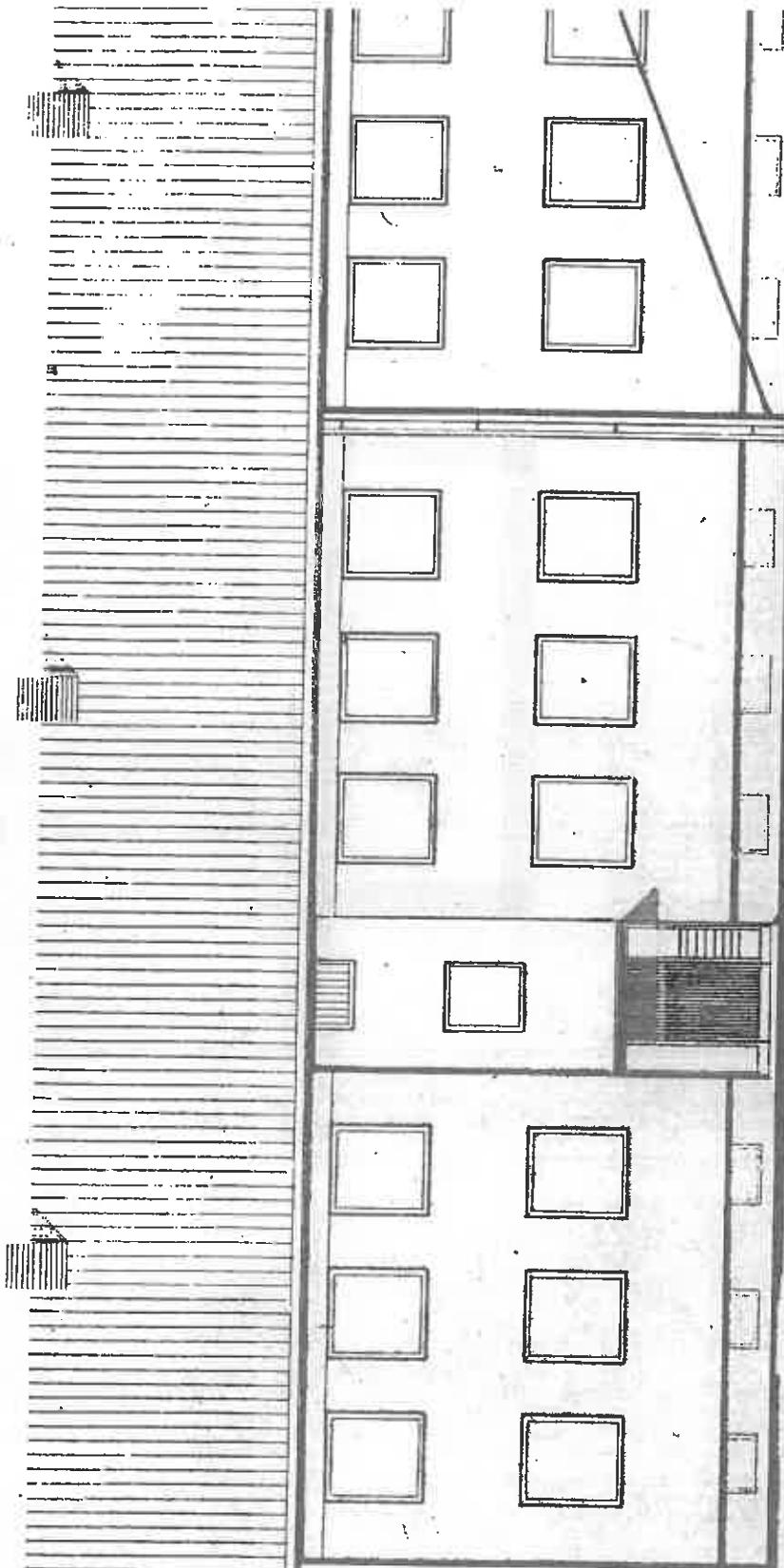
FÜR DIE AUSFÜHRUNG TRAGENDER
BAUTEILE IST DIE STATISCHE BERECH-
NUNG MASSGEBEND.



1911 Dec 29th

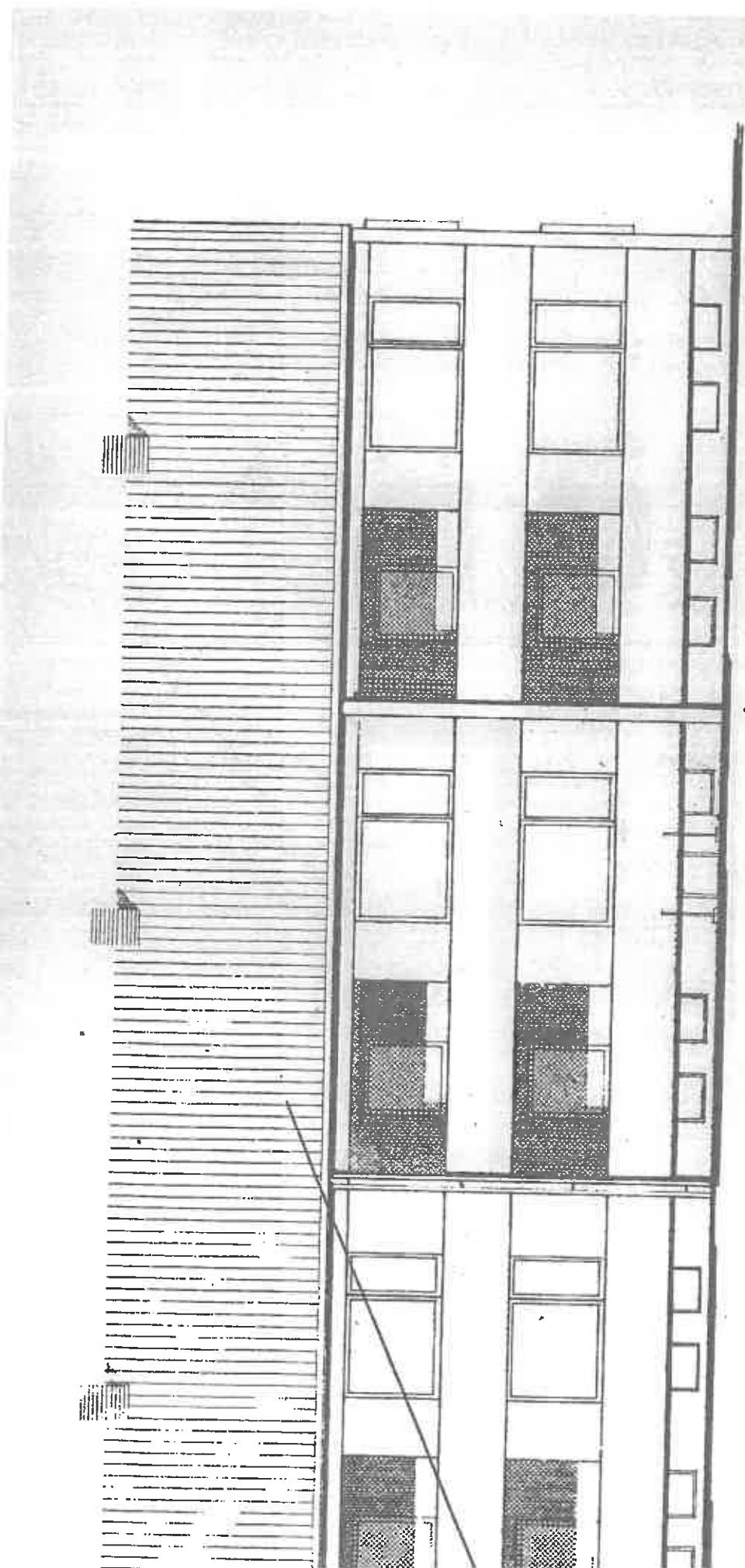
James G. Weller

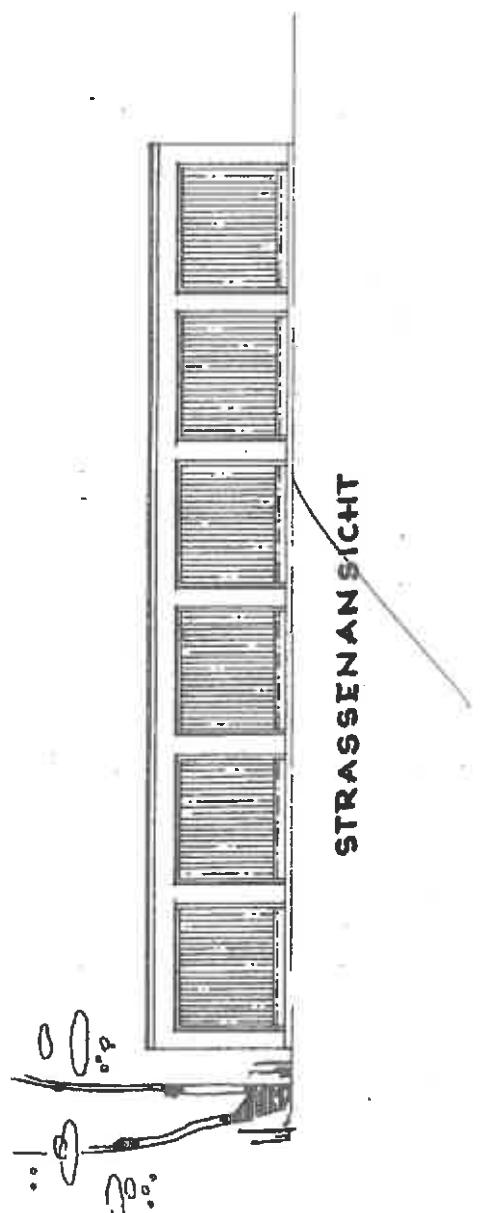
NIEDERLAGERISCHE HANDELSGEMEINSCHEAFT G. M. B. H.	
PLA. 1282 BIELEFELD 10 HANNOVER	
MASSSTAB:	1:100
GEWICHT:	640 g
ZWEIGESCHOSSIGE MIETWOHNUNGEN ANSICHTEN, SCHNITT	
SEAHÖHE:	4 m 40 cm
GRÖSSE:	1:1000
DATA:	12.3.62
UNTERSCHEIBE:	UNTERSCHEIBE
GESCHÄFTSSTADT:	W. DEUTSCHLAND
PLA. I NR.:	5428 D



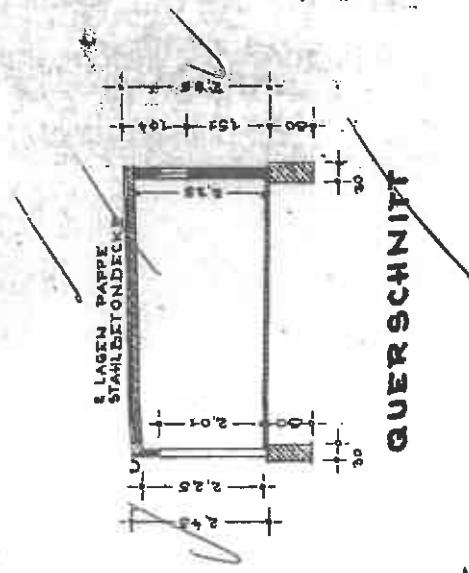
VORDERANSICHT

19





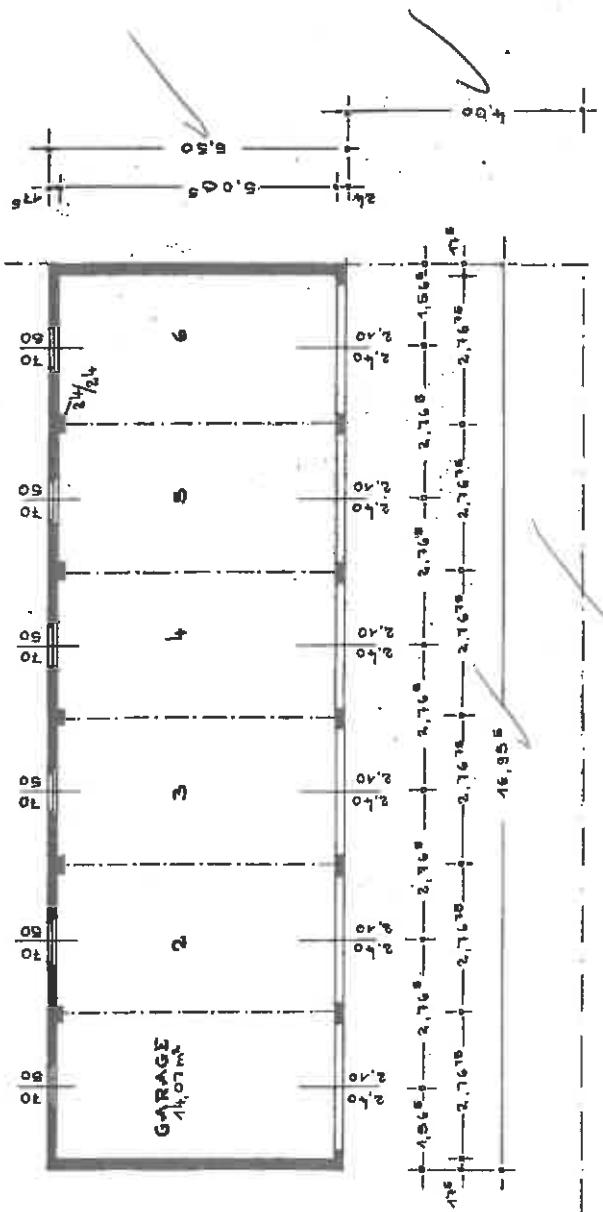
STRASSENANSICHT



QUEER SIGHT

Ge
Landkreis
Hochsauer
Landschaft
L.A.

**GARAGENNEUBAU
SEZ - BAUVORHABEN
FÜR DIE WOHNUNGSBAU GE
FALLINGBOSTEL
IN FALLINGBOSTEL**



GRUNDRISS

G e p r u f t
Landkreis Fallingsbösel
Der Oberkreisdirektor
Hochbaubewilligung
— Bauartisch —
— Fallingsbösel am 13. Juni 1956
Fallingsbösel, den 13. Juni 1956
L.A. —

FALLINGBOST
DEP 1919 A. G. FERR
FALLINGBOST
ARCHITECT ER

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/1950
und der Wohnfläche nach DIN 283/1951 (II.BVO/1957)

Linkes Kopfhaus:

A) <u>Bebaute Fläche:</u> $16,265 \times 10,365$	= <u>168,59</u>
B) <u>Umbauter Raum:</u>	<u>=====</u>
Keller: $16,265 \times 10,305 \times (2,25 - 1,10)$	= <u>192,75 m³</u>
Erd.-+Oberg.: $168,59 \times (1,10 + 2 \times 2,75)$	= <u>1.112,69 "</u>
Dach: $(\frac{10,365 \times 3,85}{2} \times 16,265) \times 1/3$	= <u>108,16 "</u>
Treppenhauskopf: $(\frac{4,93 + 1,50}{2} \times 2,60) \times 2,865 \times 2/3$	= <u>15,97 " = 1.429,57</u>

Besonders zu berechnende Bauteile: Haus-+Kellereingang!

C) Wohnfläche:

Erdgeschoß: Linke Wohnung:

Wohnzimmer : $4,135 \times 5,07 - 0,56 \times 0,31$	= <u>20,79 m² - 3% = 0,62 m² = 20,17 m²</u>
Elternzimmer: $3,51 \times 3,635$	= <u>12,76 " - 3% = 0,38 " = 12,38 "</u>
Kinderzimmer: $2,385 \times 4,385$	= <u>10,46 " - 3% = 0,31 " = 10,15 "</u>
Küche : $2,24 \times 3,05 - 0,625 \times 0,36$	= <u>6,60 " - 3% = 0,20 " = 6,40 "</u>
Bad : $1,635 \times 2,10$	= <u>3,43 " - 3% = 0,10 " = 3,33 "</u>
W.C. : $1,135 \times 0,885$	= <u>1,00 " - 3% = 0,03 " = 0,97 "</u>
Flur : $3,95 \times 1,26 + 0,45 \times 0,70$	= <u>5,30 " - 3% = 0,16 " = 5,14 "</u>
Loggia : $3,32 \times 1,32 \times 1/4$	= <u>1,10 " - 3% = 0,03 " = 1,07 "</u>
	<u>61,44 m² - 1,83 m² = 59,61 m²</u>

Rechte Wohnung:

Wohnzimmer : $4,135 \times 5,07 - 0,81 \times 0,31$	= <u>20,71 m² - 3% = 0,62 m² = 20,09 m²</u>
Elternzimmer: $3,51 \times 3,635$	= <u>12,76 " - 3% = 0,38 " = 12,38 "</u>
Kinderzimmer: $2,385 \times 4,385$	= <u>10,46 " - 3% = 0,31 " = 10,15 "</u>
Küche : $2,24 \times 3,05 - 0,625 \times 0,36$	= <u>6,60 " - 3% = 0,20 " = 6,40 "</u>
Bad : $1,635 \times 2,10$	= <u>3,43 " - 3% = 0,10 " = 3,33 "</u>
W.C. : $1,135 \times 0,885$	= <u>1,00 " - 3% = 0,03 " = 0,97 "</u>
Flur : $3,95 \times 1,26 + 0,45 \times 0,70$	= <u>5,30 " - 3% = 0,16 " = 5,14 "</u>
Loggia : $3,32 \times 1,32 \times 1/4$	= <u>1,10 " - 3% = 0,03 " = 1,07 "</u>

Linke Wohnung:

Obergeschoß: wie Erdgeschoß

<u>61,36 m²</u>	<u>- 1,83 m² = 59,53 m²</u>
<u>61,44 "</u>	<u>- 1,83 " = 59,61 "</u>
<u>122,80 m²</u>	<u>- 3,66 m² = 119,14 m²</u>
<u>122,80 "</u>	<u>- 3,66 " = 119,14 "</u>

245,60 m² - 7,32 m² = 238,28 m²

Hannover, den 18. November 1960.
IVa Stn/Schk

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE

C.M.B.H.

Planungsabteilung

Wolff
Wolff
Wolff

Baubeschreibung

Bauvorhaben:

Mehrfamilienhaus für die
Fallingbosteler Wohnungsbaugesellschaft m.b.H.
in Fallingbostel, Goethering 13

Grundstück und Erschließung

Baugrund: Guter Baugrund — ~~Festigkeit und Wasserdurchlässigkeit~~

Grundwasser: Grundwasserstand unter Kellerfußboden (einf. Feuchtigkeitschutz)
~~Grundwasserschutz unter Kellerfußboden (Schutz gegen Grundwasser)~~
~~Ausgetrocknetes Grundwasser von Sonderstandorten~~
~~Schichtwasser unter Grundwasser~~

Versorgungsleitungen: Wasser: Ortsnetz — ~~Gruppenversorgung~~
Elt: Ortsnetz
Gas: Ortsnetz — ~~Festigkeit und Wasserdurchlässigkeit~~

Abwasseranlagen: Kanalisation — ~~Gruppenversorgung~~

Straßen und Wege: ausgebaut — ~~nicht vorgesehen~~

Rohbau

Fundamente: Betonbankette B 80 DIN 1047 — ~~Stahlbetonplatte~~
~~Stahlbetonplatte~~

Außenwände: Ausführung DIN 1053 — 4108 — Mörtelgruppe I oder II
Keller: ~~Betonplatte~~ — Ziegelstein — Kalksandvollsteine — ~~Zementstein~~ 11,5 cm
Geschosse: ~~Wandstein~~ (DIN 105) — Kalksandlochsteine (DIN 106) 24,0 cm Leca
~~Leichtbeton~~ — Hohlblocksteine (DIN 18151) — ~~Gussbeton~~
Luftschichtmauerwerk in der Putzwand (Giebel)

Innenwände: ~~Vollziegel~~ — Kalksandvollsteine — Leichtwände (DIN 4103)

Haus- u. Wohnungs-Trennwände: ~~Vollziegel~~ — Kalksandvollsteine — Zweischalig (11,5+3+11,5)

Decken: Laut statischer Berechnung
Keller: Stahlbeton — ~~Stahlbetondecke~~ — ~~Stahlbetonvertäfelte~~ ~~Baustahlgewebe~~
Geschosse: ~~Wandstein~~ — Stahlbeton — ~~Stahlbetonvertäfelte~~ ~~Baustahlgewebe~~
Kehlbalken: Holzbalken (Einschub — Lehmschlag — Rauspund — 5 cm Dämmplatte) im Treppenhaus

Dach: Pfettendach — ~~Stahlbetonkonstruktion~~ — Bauholz Gütek. II — Holzschutz DIN 68 800
~~Stahlbetonkonstruktion~~ ~~im Treppenhaus~~
~~gebrannte Ziegel~~ — ~~Schichtdämmung~~

Wärmeschutz: DIN 4108

Schallschutz: 4109 mit Beiblatt — DIN 52 211

Ausbau

Außenputz: glatter Putz mit ~~sozialer~~ Edelputz — Ziegelrohbau gefugt

Innenputz: Wandputz-Mörtelgruppe I — Deckenputz-Mörtelgruppe IV

Fußböden: Naßräume: Betonestrich — ~~Ziegelstein~~ — Fliesen — ~~Platten~~
Wohn- und Schlafräume: ~~Platten~~ — Linoleum — ~~Platten~~ PVC-Beläge

Treppen: Holztreppe — Massivtreppen — ~~Stahlbetonstufen mit Holzstufen~~ Eternit-Stufen

Fenster: Holzfenster — ~~Festigkeitsfestigkeit~~ Stahlfenster im Keller

Türen: ~~Spanplatte~~ — Hartfasertüren
Holzfutter und Bekleidung — Stahlzargen im Boden

Besondere Einrichtungen

Personen- und — nein
Kohlenaufzüge: — nein
Müllschlucker: — nein
Gem. Antennen: ja (DIN 18015 — VDE 0855 und 0856) —
Blitzschutzanlage: (ABB) — nein
Einbaumöbel: Abstellschrank — Einbau-Küche — Schränke
Gemeinsch. Wasch- u. Hauswaschküche —
Trockenräume u. dergl.: Ausstattung: Kohlen-/Gas-Waschkessel - Waschmaschine Waschautomaten
Trockenboden - Trockenraum mit

Außenanlagen

Einfriedigungen:	Jägerzaun — Katzenzaun — Mauerverkleidung — Hecke
Gartenanlagen:	Vorgarten — Hausgarten (Blumen — Rasen — Sträucher — Bäume)
Wege:	Kiesweg — Schotterweg — Platten — Asphaltweg
Einstellplätze für Kfz:	Weg — Garage — Garageneinfahrt — Einstellplatz
Spielplätze:	Spielplätze (einschl. Sandkasten und Spielgeräte) — nein
Hausanschlüsse:	Wasser — Gas — Elt — Kanal
Kleinkläranlagen:	XX — nein
Unterbringung der Mülltonnen:	Mülltonnenanlage — durch Bepflanzung verdeckt — Schrankanlage
Wäschepfähle:	Patentwäschepfähle — Stahlspitzen — Betonpfähle
Teppichklopftstange und dergleichen:	wie vor

Fallingbostel 31.10. 1953

NIEDERSÄSSISCHE HEIMSTÄTTE
G. m. b. H.
Zweigstelle Hannover-Ost
Bebenstelle Fallingsbostel

.....
(Architekt)

(Wohnungsunternehmen)
(Betreuungsunternehmen)

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
FALLING-BOSTEL m.b.H.

Fallingbostel, Vögteistraße

~~Revised~~ 1966

(Bauherr) *(Signature)*
(Kaufmann) *(Signature)*

B a u b e s c h r e i b u n g

Für ein 6-Garagenneubau, der Wohnungsbau G m b H, Fallingbostel in Fallingbostel, Goethering 9-11.

Wie aus anliegender Zeichnung mit Lageplan ersichtlich, beabsichtigt die oben genannte Bauherrin den Neubau von 6 Garagen, auf Ihrem Grundstück vorzunehmen.

Die Garagen sollen im Stil, der schon vorhandenen errichtet werden.

Ausführung der einzelnen Bauteile:

Fundamente	:	Stampfbeton
Geschoßwände	:	Leca-Hohlblockstein 17,5 cm strk. mit Ringanker
Decke	:	Stahlbetondecke mit Baustahlgewebe in erforderlichem Gefälle sauber abgeglättet und mit 2 Lagen teerfreier Pappe beklebt
Innenputz	:	Rappitz geweiß
Außenputz	:	einlagiger glatter Außenputz mit Sival-Anstrich
Fußboden	:	flachseitiges Ziegelpflaster mit Zement ausgegossen
Tore	:	feuerverzinkte Kipptore
Fenster	:	Eisenfenster mit Gitter und MD-Verglasung

Alle noch vorkommenden Arbeiten werden den technischen und baupolizeilichen Vorschriften entsprechend ausgeführt.

Berechnung des cbm umbauten Raumes nach DIN 277.

$$\begin{array}{lcl} \text{Fläche} & : & 16,95^5 \times 5,50 = 93,25 \text{ qm} \\ \text{Höhe} & : & \frac{2,55 + 2,45}{2} = 2,50 \text{ m} \end{array}$$

$$\text{cbm umb. Raum: } 93,25 \text{ qm} \times 2,50 \text{ m} \dots \dots = 233,13 \text{ cbm}$$

Berechnung der ungef. Baukosten:

$$233,13 \text{ cbm} \cdot \text{DM } 56,00 \dots \dots = \text{rd. } 13.100,00 \text{ DM}$$

Geschaffene Nutzflächen:

$$14,07 \text{ qm} \times 6 \text{ Garagen} = 84,42 \text{ qm}$$

Aufgestellt:
Fallingbostel, den 2. Mai 1966

ARCHITEKT ERICH SCHÖNING
8082 FALLINGBOSTEL
DINGER HEIDE 19

W. 3/6/66

Erich Schöning

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 15.04.2024

1

Gebäude:

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus/Häuslehaus	
Adresse	Goscherring 11, 29682 Bad Fallingbostel	
Gebäudeteil	Komplettes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1961	
Baujahr Anlagenanlage ¹⁾	1993 / 1998 / 2004	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A ₁)	292,3 m ²	
Erneuerbare Energien	-	
Lüftung	-	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Geringes (freiliegend)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter verschiedenen Raumbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Basisgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erklärungen - siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Durchmehrung Betrieb/Verbrauch durch:

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiliegende Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist möglichst dazu gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ingenieurbüro Dr. Albert
Dr. Ing. Jörg Albert
Schulte-Merle-Str. 19
47198 Duisburg

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

Autorenkennung Energieausweis-Nr. 12345

15.04.2014

Datum



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäude
Gebäude 11, 80333 Münchener
Luitpoldstr. 10

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionswert: 342,3 kg/m²/a

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes
212,4 kWh/m²/a

0 50 100 150 200 250 300 350 342,3

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
("Gesamtenergieeffizienz")
242,7 kWh/m²/a

Anforderungen gemäß EnEV¹⁾

Erreichbarkeit

ist Wert: 342,3 kWh/m²/a | Anforderungswert: 182,3 kWh/m²/a

Erreichbarste Qualität des Gebäudes/Heizung

ist Wert: 1,09 W/m²K | Anforderungswert: 0,91 W/m²K

Schematischer Wärmetauscher des Heizkessels

□ eingebaut

Für Energieeinsparverordnung zulässiges Wirkmaß

Verfahren nach DIN V 4708-8 und DIN V 4708-10

Verfahren nach DIN V 10029

Vereinbarungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieart	jährlicher Energiebedarf in kWh/m ² /a für			Gesamt in kWh/a
	Heizung	Wärmevers.	Kühlung ²⁾	
Endg. E	178,9	25,5		204,4
Strom/HW			3,0	3,0

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EnEV in m²

Die um 10% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 21 V. m. § 8 EnEV in m²

Die Anforderungswerte für EnEV sind um % verschärft.

verschärft Anforderungswert

Wärmeversorgungsbedarf: kWh/m²/a

verschärft Anforderungswert: W/m²K

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung legt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahrensmaßen zu, die im Ergebnis zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen Randbedingungen. Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückverfolgbarkeit auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Werte berücksichtigen nach der EnEV im Quellenvermerk (Gebäudezertifikat) P₂.

¹⁾ teilweise Angabe

²⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegebot

³⁾ EOH: Emissionsobergrenze, MVE: Mietvertragsvereinbarung

⁴⁾ bei Neubau könnte bei Mietvertragsvereinbarung im Falle des § 7 Nr. 2 EnEV

⁵⁾ MVE: Mietvertragsvereinbarung

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den 35-38 H. Energiesparverordnung (EnEV)

für Wohnnotfälle

Erhöhter Energieverbrauch des Gebäudes

Armenia, Switzerland
Oberholzweg 11, 2966 Gossau (Horgen)
Telephone 01 82 22 11 11

3

Energieverbrauchskenntwert



Erweiterungen der Wettbewerbs-

□ *continued*

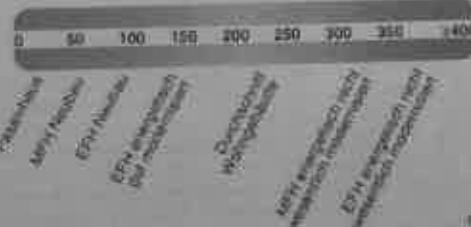
• **right environment**

- Das Gebäude wird auch gekühlt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

• 1000

Vermischtwerte Endenergiebedarf



Die modelhaft erzielten Vergleichswerte beziehen sich auf Gemüse, in dem Vitamine für Reifung und Wachstum durch Reaktionen im Gemüse benötigt wird.

So kann Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Wettbewerbsvorteil entbehrt, auf zu Gewinnzwecken auf die Wettbewerbsverhinderung je nach Geschäftsfeld und Wettbewerbsverhältnissen einzugehen.

große 22-40 kWh/m² werden benötigt. Soll ein Energieverbrauchskennwert ohne die Feste überbaute Flächen definiert werden, so ist zu beachten, dass dies insbesondere um um 10-30 % geringeres Energieverbrauch als bei vergleichbaren Konstruktionen Konsistenz zu gewährleisten.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieeinsparpotenzialen ist durch die Energieeinsparförderung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte des Qualitätsmerkmals Gebäudemitschäfts (A) nach der Energieeinsparförderung. Der tatsächliche Nutzen einer Wärmeversorgung eines Gebäudes weicht meistens wegen des Wissensdefizites und sich ändernder Nutzernachfrage vom einsparförderungseinsparpotenzial ab.

2014 Edition, Version 1.01-43000000000000000000

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energiesparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse: Giesingring 11
29561 Bielefeld-Fahrendorf Hausnummer: 1 Hauszugehörigkeit: Mehrfamilienwohnhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Fenster	Austausch der isolierverglasten Fenster (Gussansatz) gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung Austausch des einfachverglasten Dachfensters gegen ein Fenster mit Wärmeschutzverglasung
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke mit 12cm Dämmstoff der Wärmehilfgruppe (WLG) 035
3	Wände	Dämmung der Außenwand mit 14cm Dämmstoff der Wärmehilfgruppe (WLG) 032
4	Fenster	Austausch der isolierverglasten Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung (komplett) Austausch des einfachverglasten Dachfensters gegen ein Fenster mit Wärmeschutzverglasung
5	Heizung	Installation eines zentralen Gas-Brennwert-Kessels

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	ist-Zustand	Modernisierungswert 1	Modernisierungswert 2
Modernisierung gemäß Nummer:		1,2	2,3 x 5,5
Primärenergiebedarf [kWh/m²a]	242,7	201,7	105,7
Einsparung gegenüber ist-Zustand [%]		16,9 %	54,5 %
Endenergiebedarf [kWh/m²a]	212,4	175,9	95,8
Einsparung gegenüber ist-Zustand [%]		17,2 %	54,4 %
CO ₂ -Emissionen [kg/m²a]	54,2	45,1	24,5
Einsparung gegenüber ist-Zustand [%]		16,8 %	54,3 %

Aussteller:

Ingenieurbüro Dr. Altei
Dr.-Ing. Jörg Altei
Schule-Marsch-Str. 18
47199 Duisburg

16.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energiesparverordnung (EnergieV)

Gebäude

Adresse: Graetherweg 11
29660 Bad Fallingbostel

Wohnung / Geschäftsräume / Mehrfamilienwohnhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenart	Maßnahmenbeschreibung
		Hydraulischer Abgleich des Heizungssystems.
8.	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über den Brennstoff Kessel (Erdgas E)

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.

