

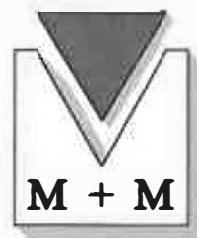
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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
- Wertermittlungstichtag** : 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 Fallingbostal, 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 Baulasten 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 § 2 (4) ImmoWertV	:	19.03.2024
Qualitätsstichtag und Grundstückszustand § 2 (5) ImmoWertV	:	19.03.2024
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 Wohnungseigentümergein- schaft 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 Fallingb. (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)

WoFlV:

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

II. BV:

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

NBauO

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist"

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers

Sommer / Piehler

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und
Sprengnetter, Hans Otto

Sprengnetter, Hans Otto

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verlag Bundesanzeiger

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010)

Haufe : Verlag

Normalherstellungskosten 2010

Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter
GmbH, Sinzig 2015

Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter
GmbH, Sinzig 2015

1.8 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

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

nicht berücksichtigt wurden :

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

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

1.9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Die direkte Verwertung und Vervielfältigung des Gutachtens durch das vorab genannte Amtsgericht im Rahmen des vorgenannten Verfahrens ist von dem vorgenannten Urheberrecht 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

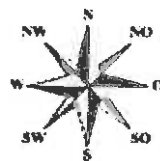
Großräumige Lage

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 ausgebaute 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	-:	<table> <tr> <td>Visselhövede 17km</td><td>Neuenkirchen (Lüneburger Heide) 20km</td><td>Soltau 18km</td></tr> <tr> <td>Walsrode 7km</td><td></td><td>Osterheide 8km</td></tr> <tr> <td>Nienburg (We- ser) 48km</td><td>Hannover 64km</td><td>Celle 47km</td></tr> </table>	Visselhövede 17km	Neuenkirchen (Lüneburger Heide) 20km	Soltau 18km	Walsrode 7km		Osterheide 8km	Nienburg (We- ser) 48km	Hannover 64km	Celle 47km
Visselhövede 17km	Neuenkirchen (Lüneburger Heide) 20km	Soltau 18km									
Walsrode 7km		Osterheide 8km									
Nienburg (We- ser) 48km	Hannover 64km	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 Grundbuches von Fallingbostel, Blatt 4150 folgende Eintragungen :
- Ifdnr. 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.
- Ifdnr. 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 Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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 Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Bebauungsplan	:	Laut Auskunft des LK Soltau / Fallingb. -Bauamt-, liegt für das Grundstück ein Bebauungsplan (§ 30 BauGB) vor. Merkmale : <ul style="list-style-type: none">- 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 Erschließungseinrichtungen 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(m2xa) - 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-Außentreppe, 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 Kelleraußentreppe - 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-Modernisierung – Lagerhölzer, Trapezblechabdeckung- Stahlschwingtoren- Stahlfenster mit Einfach-Glas
Sonstiges	:	- die Garagen sind untereinander nicht abgetrennt, nur Maschendrahtzaun
Baulicher Zustand / Instandhaltung	:	Der bauliche Zustand ist als einfach einzustufen. Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.

3.4 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Betonplatten und Pflaster
Einfriedung	:	- Maschendraht
Gartenanlagen	:	- einfache Rasenflächen – Rasen. Büsche, Sträucher
Sonstiges	:	- - - - -
Baulicher Zustand / Instandhaltung	:	Der bauliche Zustand ist als einfach einzustufen. Die Instandhaltung ist durchschnittlich einzustufen.

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

Als Orientierung für die Beurteilung 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			
Maßnahmen		max. Punkte	tat. Punkte
-	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, ursprüngl.	9 Jahre	21 Jahre	
		Alter Modernisiert	
		49 Jahre	
		Baujahr Modernisiert	
		1975	

Aus dem rechnerischem 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 geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegende Bewertungsfall handelt es sich um ein 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 Teilflächen 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2024
Bodenrichtwert	=	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	m2 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 Gesamtertrags (Grundstücksreinertrag) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirtschaftung %	Bewirtschaftung €	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 Fallingb. 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 schätze ich die Zinssatzerhöhung als durchschnittlich ein $2,22 \% \times \text{Faktor } 1,90 = 4,22 \%$

Unter Berücksichtigung des modellkonformen Ansatzes und den objektspezifischen Faktoren, schätze 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. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Nutzflächenanteil %	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. Pos.	Nutzung	Grundstücks-reinertrag 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' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	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 Miteigentumsanteil 1/12)	- 3.000,00 €
- Reparaturstau an den Balkonunterseiten	
- Reparaturstau an den Putzfassaden	
- Reparaturstau - Kelleraußentreppe	
Wohnung	
- Malerarbeiten in Teilen überaltert	- 1.500,00 €

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

6.5.3 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 Landkreises 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 anzusehen. 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 Miteigentumsanteile 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 Wertermittlungsstichtag 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

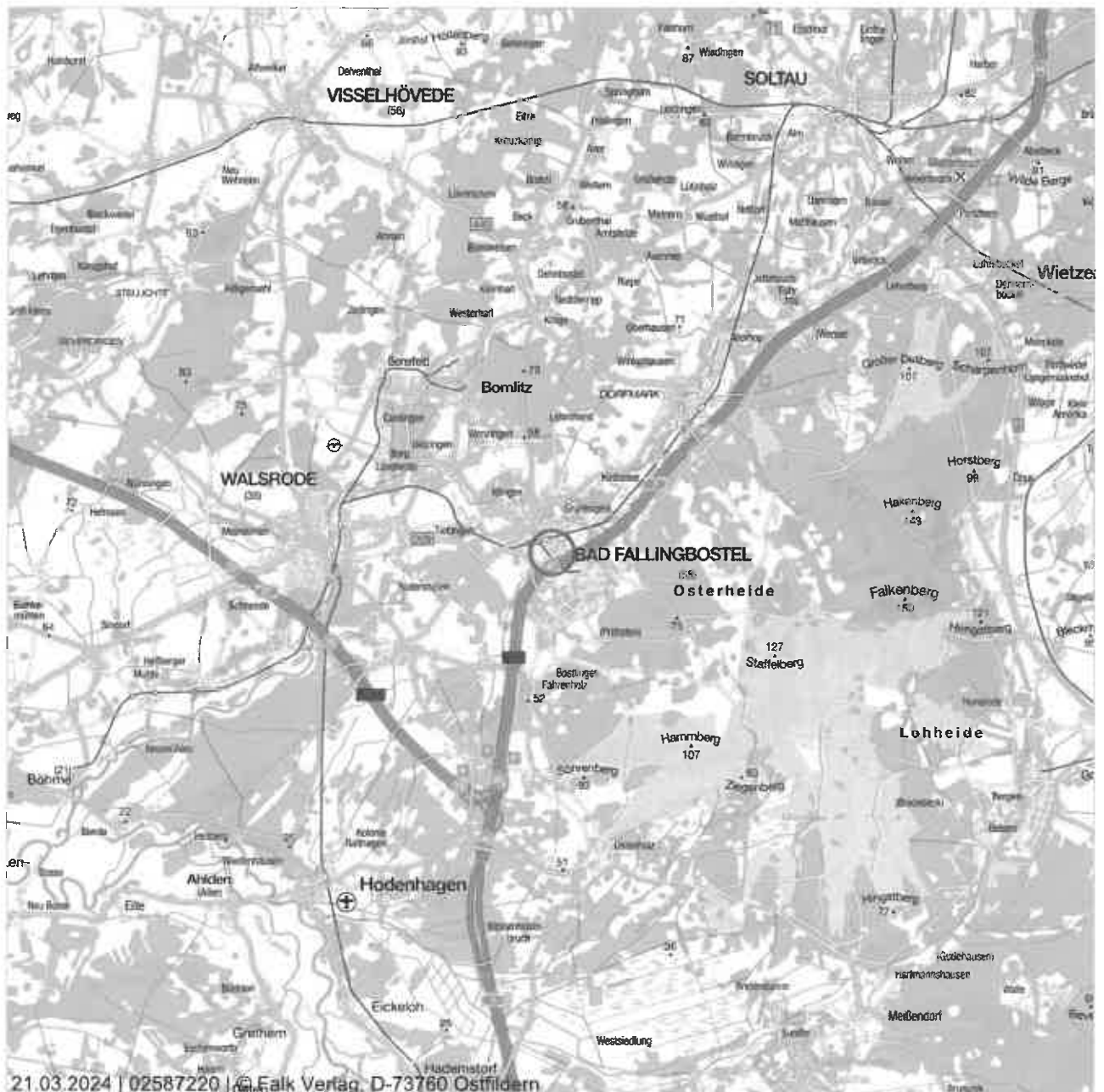
Objekt	Goethering 11, 29683 Bad Fallingb. bostel		
Nutzung	Wohnungseigentum WE 5 EG. L.		
Wertermittlungsstichtag			19.03.2024
Ortstermin			19.03.2024
Abschluss der Recherchen			19.03.2024
Bauliche Nutzbarkeit			W - Wohngebiet
Planungsgrundlage			§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung			Wohnen
Erschließungszustand			beitragsfrei
Zustand und Entwicklung			Bauland
Grundstücksfläche in m2			2.408,00
Bodenwert (relativ) in €/m2	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 m2	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 Fallingbostal, Goethering 11



21.03.2024 | 02587220 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

20.000 m

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

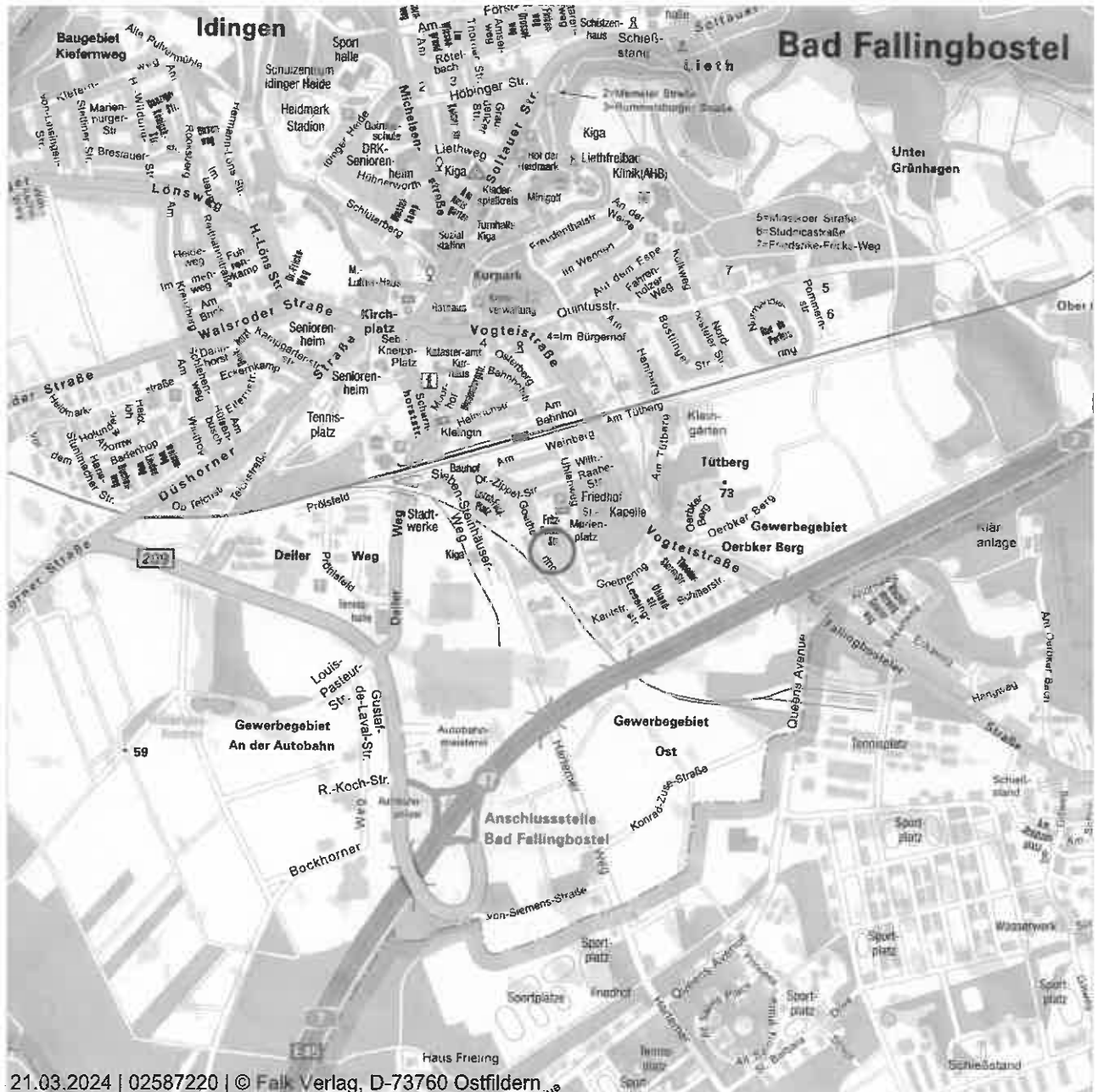
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefüramen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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 Fallingbostal, 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.)

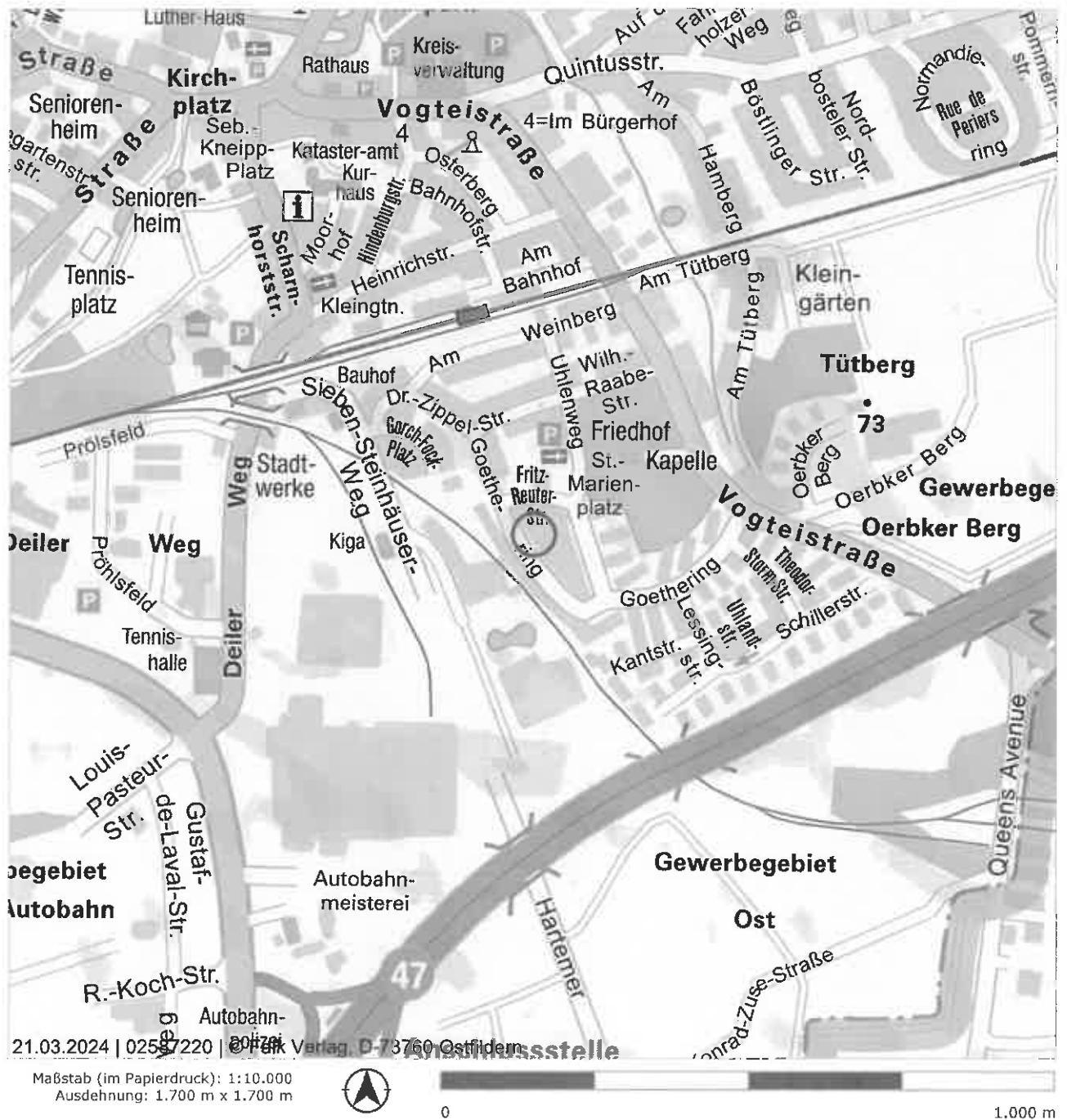
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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 Fallingbostal, 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



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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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 Fallingbostal, Goethering 11



MIKROLAGE

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Fallingbostal (0,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Fallingbostal (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)



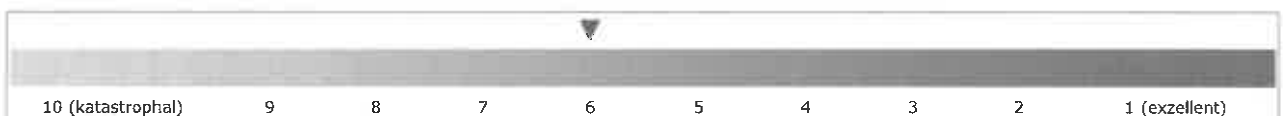
Allgemein_Arzt	(7,1 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,6 km)
EKZ	(20,4 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(5,7 km)
Realschule	(6,9 km)
Hauptschule	(16,3 km)
Gesamtschule	(21,0 km)
Gymnasium	(7,3 km)
Hochschule	(53,4 km)
DB_Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(44,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(36,1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

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 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

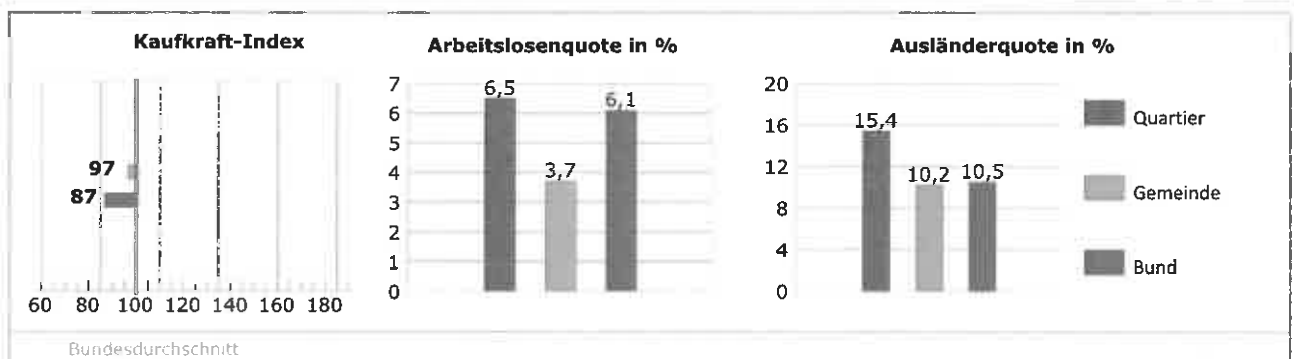
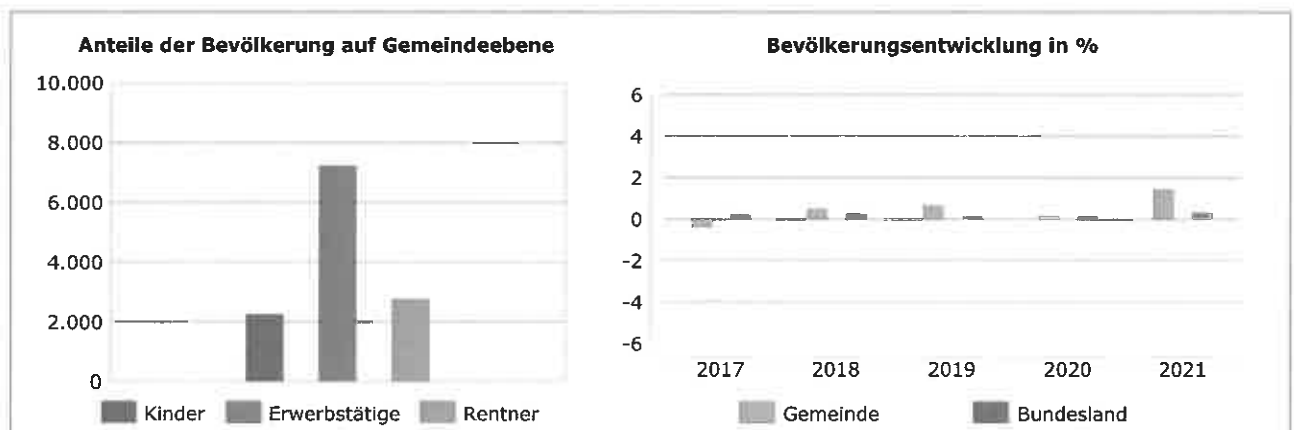


GEBIETSZUORDNUNG

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)

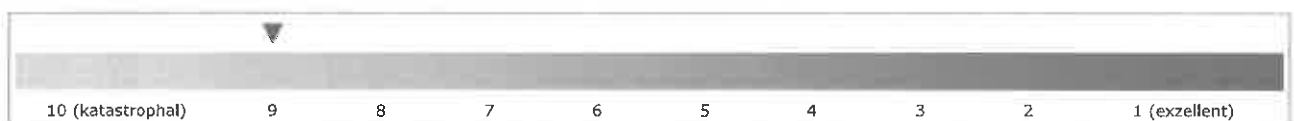
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

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 Fallingbostal - Fallingbostal
Gemarkung: 2336 (Fallingbostal), Flur: 8, Flurstück: 53/78



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

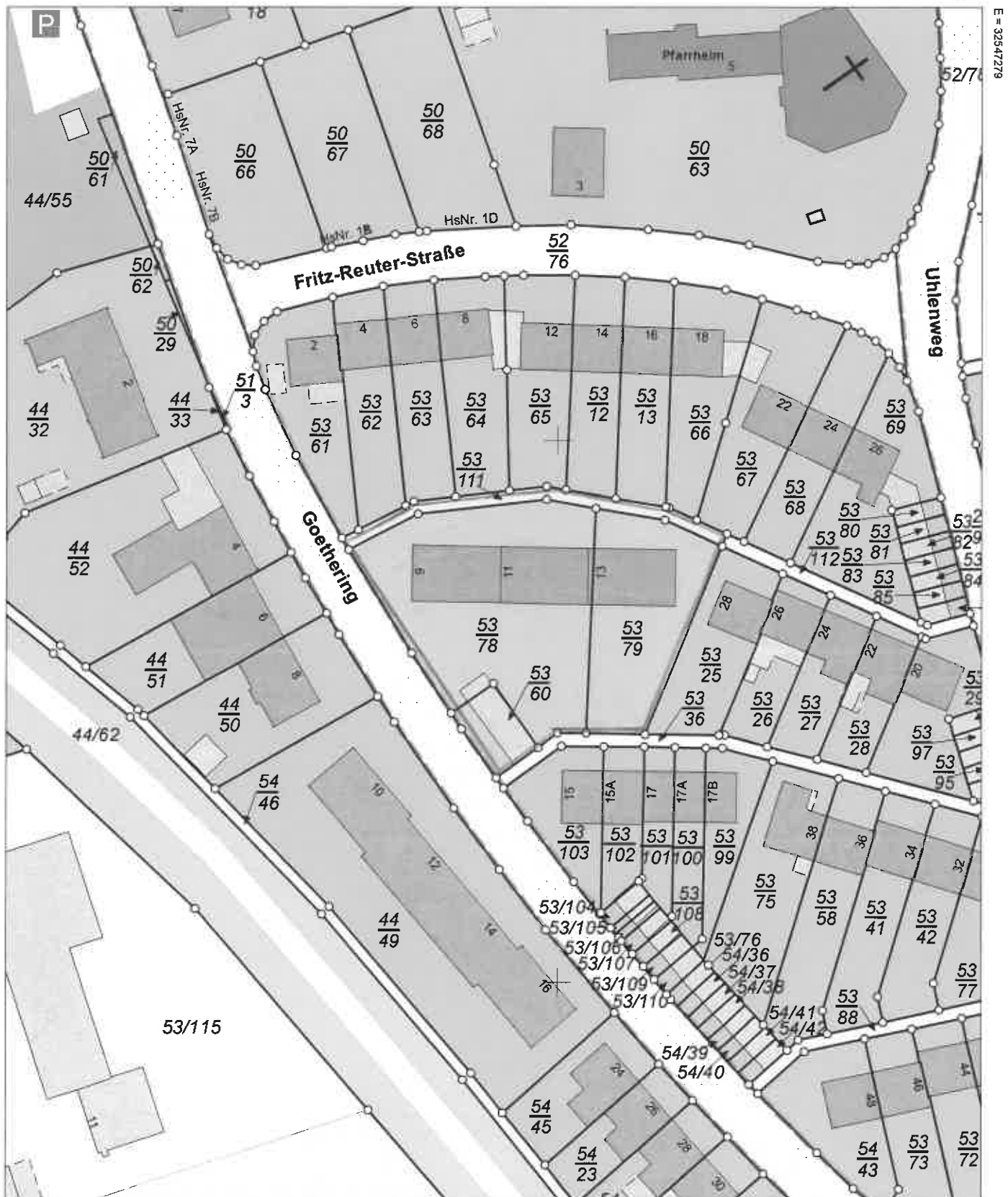
Gemeinde: Bad Fallingb., Stadt
Gemarkung: Fallingbostel
Flur: 8 Flurstück: 53/78

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 12.01.2024
Aktualität der Daten 06.01.2024

N = 5856980



E = 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

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

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 -
Eltzer 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

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

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:

Keine Bedenken

Fallingbostal, den 21 NOV 1963
Stadt Fallingbostal
Der Stadtdirektor

Kreis Fallingbostal
Fallingbostal

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur: Flurstücke:

Ungef. Maßstab 1:

BÄCKERE

LADEN
SZONN
PLAN 5233 A

WUSSOW

Typ: 5439 F
5439 S
5439 S

Die Richtung des vorstehenden
Lageplan nach dem der
Eigentum

Fallingbostal, den

LG 2827 L

LAGEPLAN M. 1 : 1000

AUSCHNITT AUS DEM DURCHFÜHRUNGSPLAN I
FALLINGBOSTAL-WEINBERG

SZONN, GOETHERING
UND 2 X 4 3-ZIMMER WOHNUNGEN

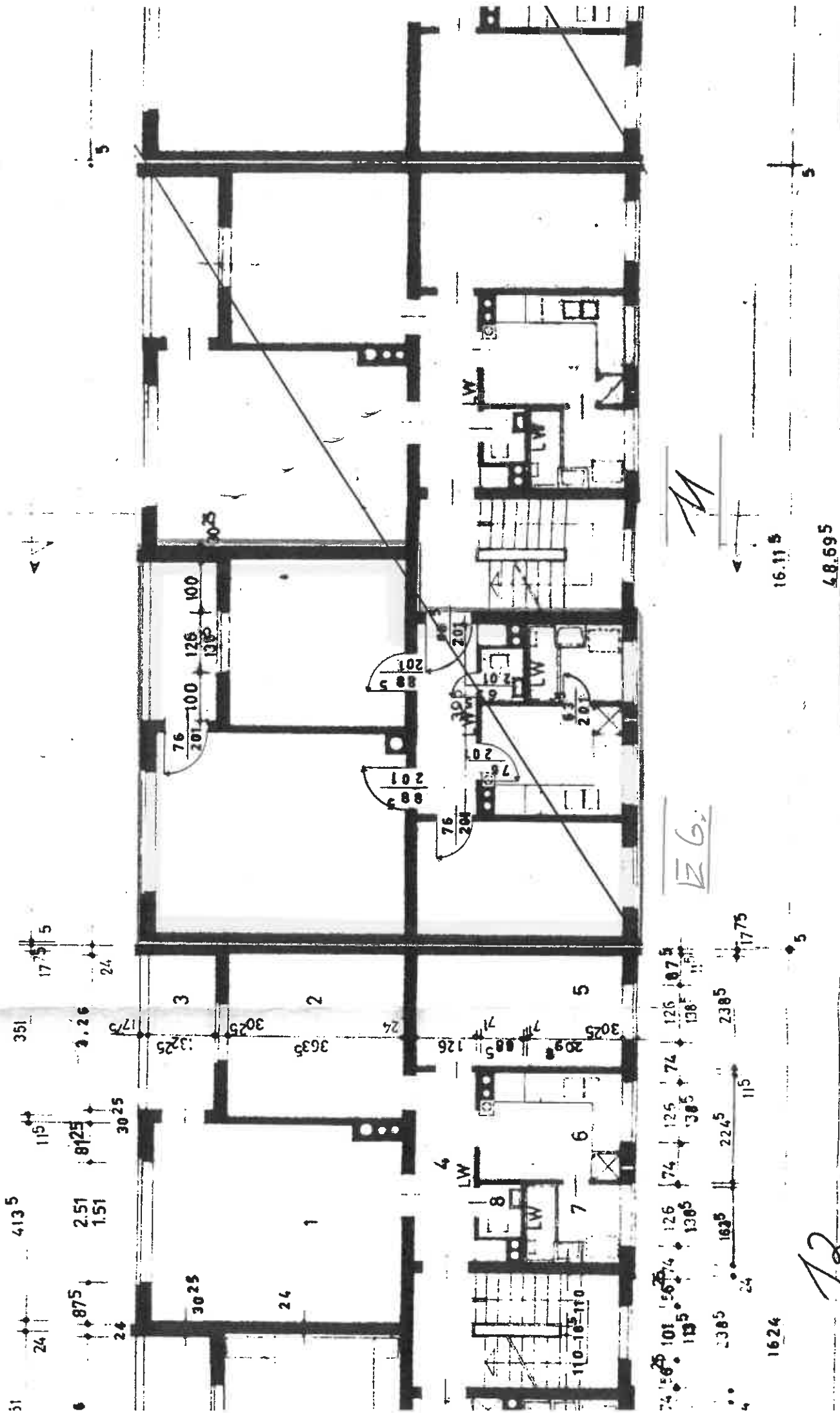
NIEDERSACHSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH
HANNOVER

GEÄND. 14.9.63 (130)

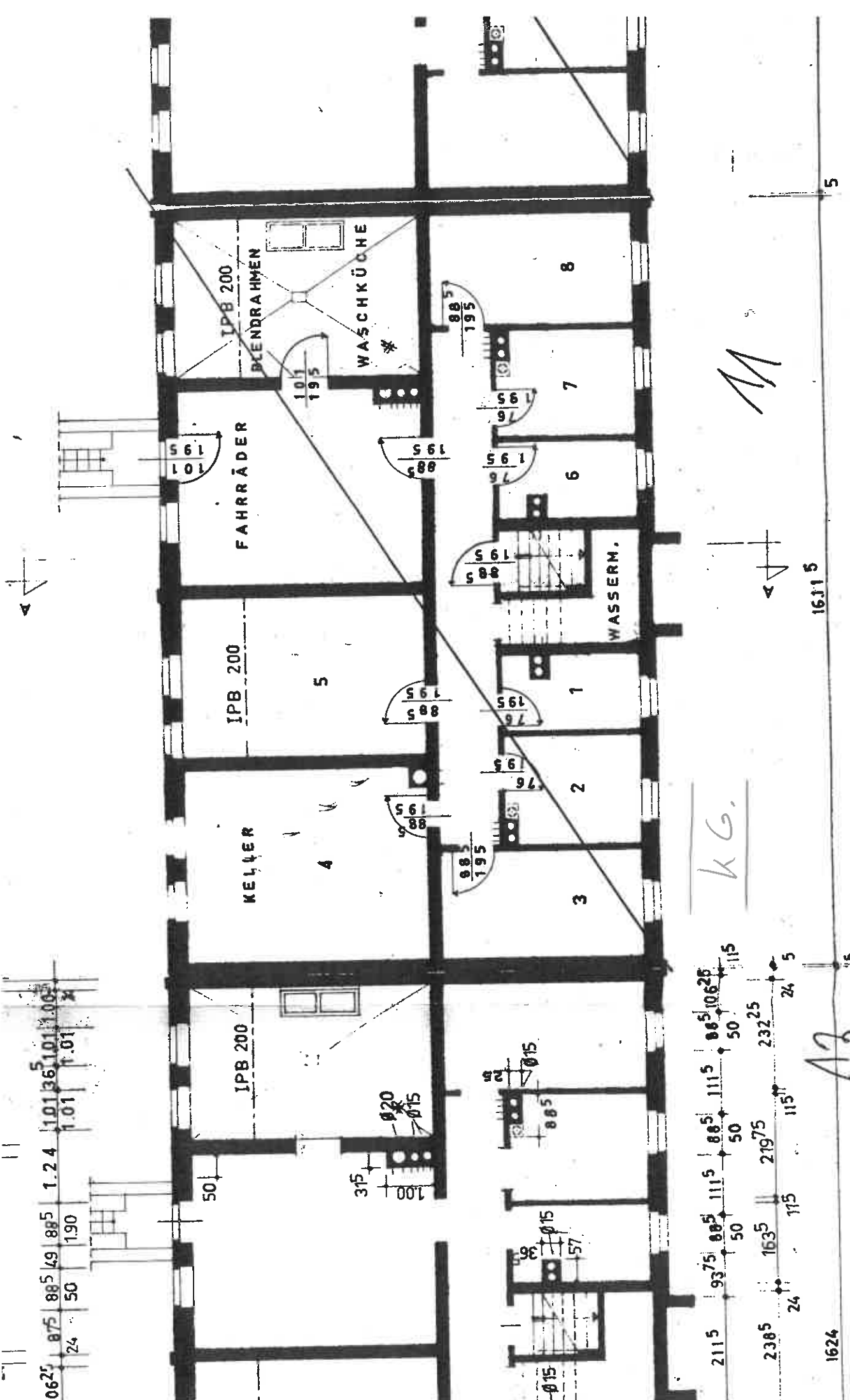
GEÄNDERT 2.11.1962

Anschlussbahn

Der Bauherr



12



10625 875 885 49 885 1.24 10136 101 1005
24 50 190 1.01 1.01

2115 9375 885 1115 885 1115 885 10628
2385 1635 21975 23225
24 115 115 24 5

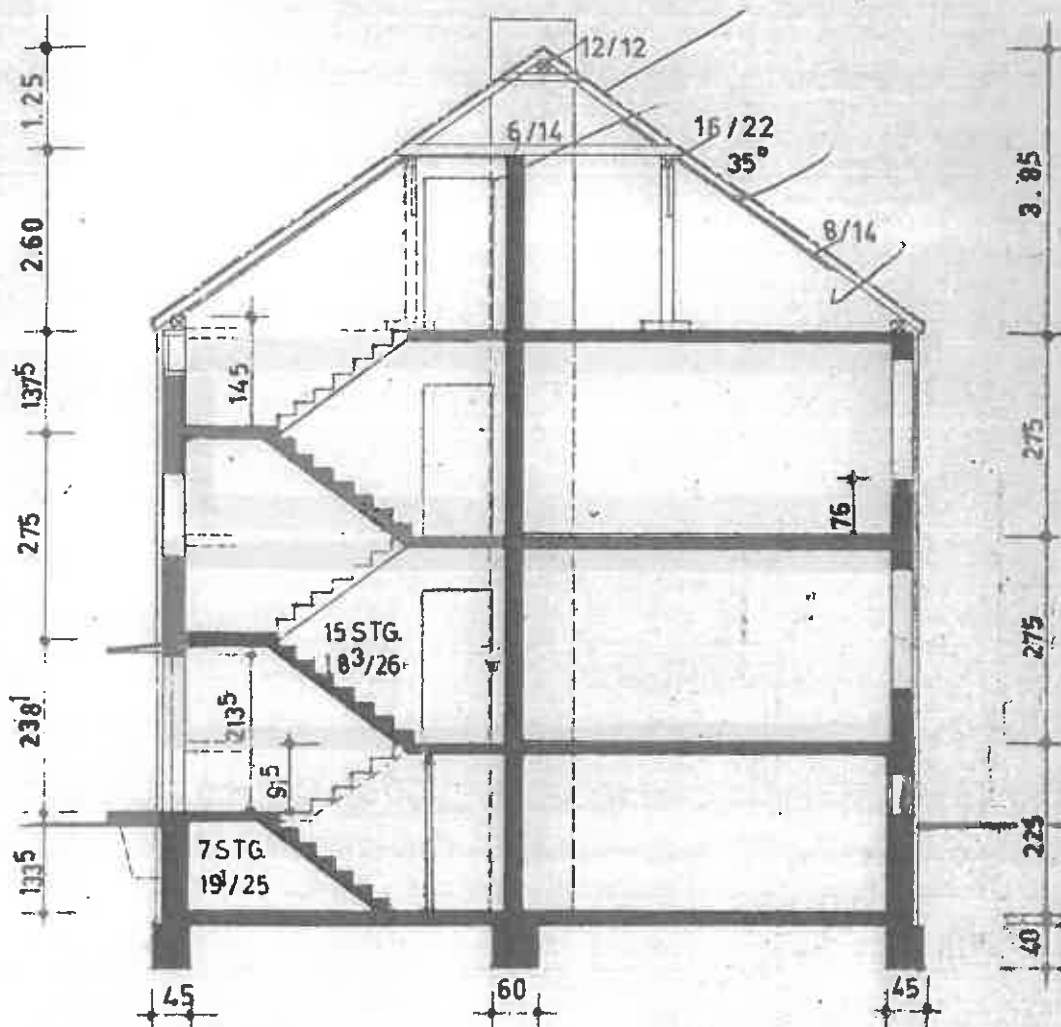
A3

K.G.

11

16315

5



SCHNITT A - A

G e p r ü f t

Landkreis Fallingb. ostel

Der Oberkreisdirektor

Hochbauabteilung

— Bauaufsicht —

Fallingb. ostel, den 4. Dez. 1963

I. A.

Genehmigt

Landkreis Fallingb. ostel

Der Oberkreisdirektor

Hochbau- u. Kulturbauabtg.

— Bauaufsicht —

Bauschein Nr.: 8074/13

Fallingb. ostel, den 6. Dez. 1963

I. A.

Kreisbauamt

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



Der Bauherr:

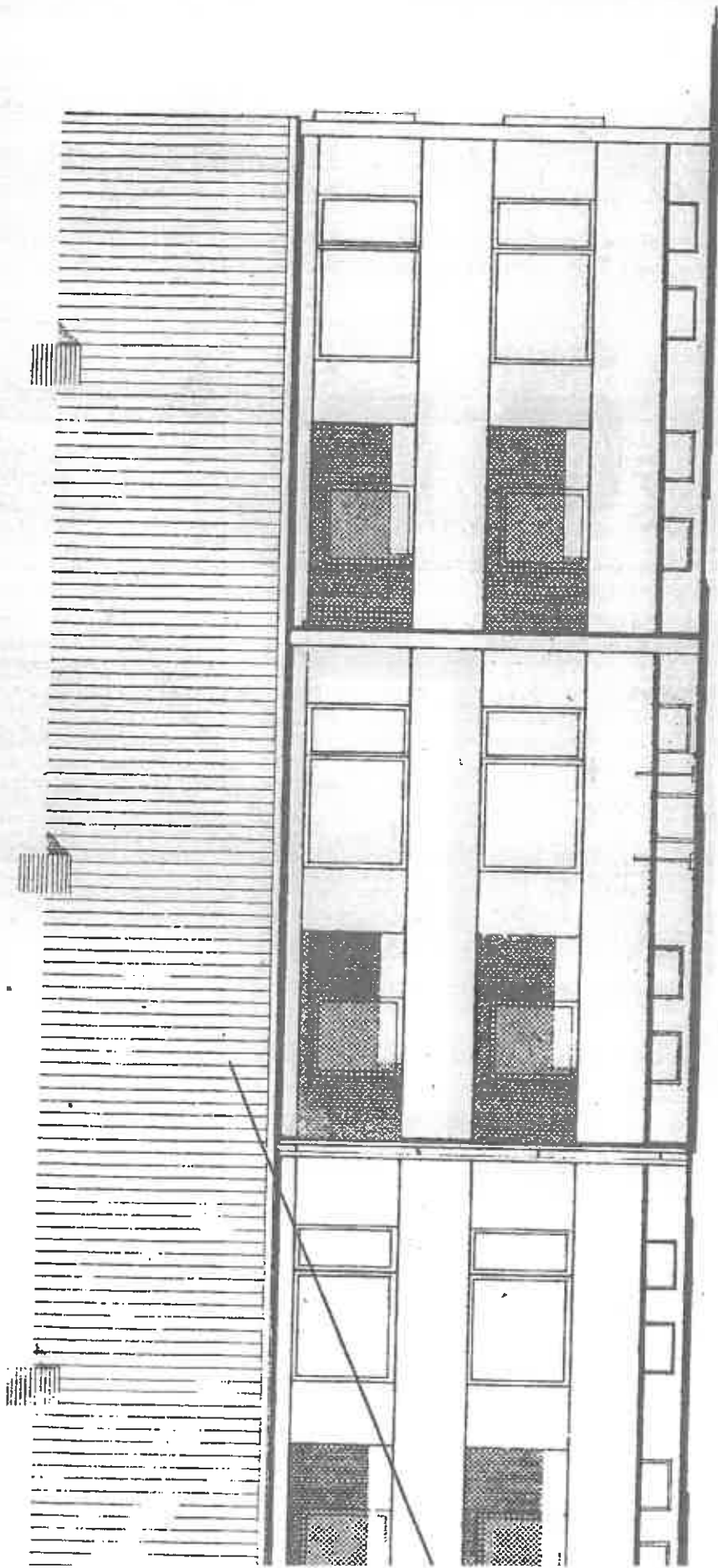
Kaust/Kütz

NIEDERBÄUERISCHE HEIMESSTÄTTE G. M. B. H.		
PLA. 1 NR. 5428 D		
MASSSTAB: 1:100	GEZEHT: 4. 4. 60	ALTEIT NR. 3
ZWEIGESCHOSSIGE MIETWOHNUNGEN ANSICHTEN, SCHNITT		
GEZEHT VON: 4. 4. 60	PLA. 1 NR. 5428 D	
GEZEHT AM: 12. 3. 62		
GEZEHT VON: 12. 3. 62		



19

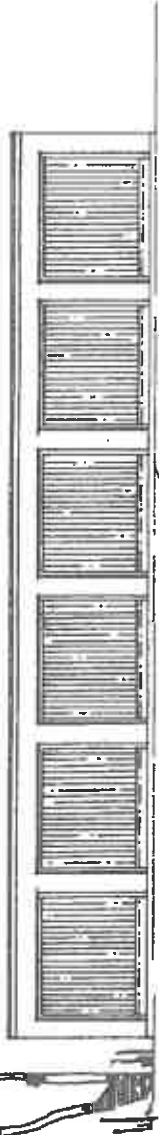
VORDERANSICHT



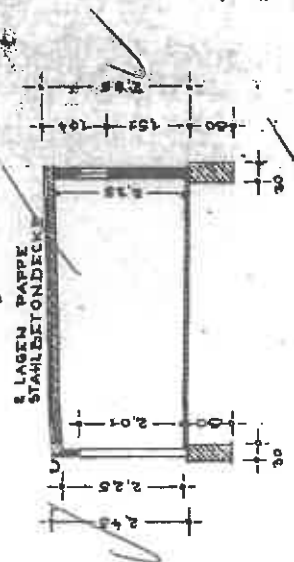
13



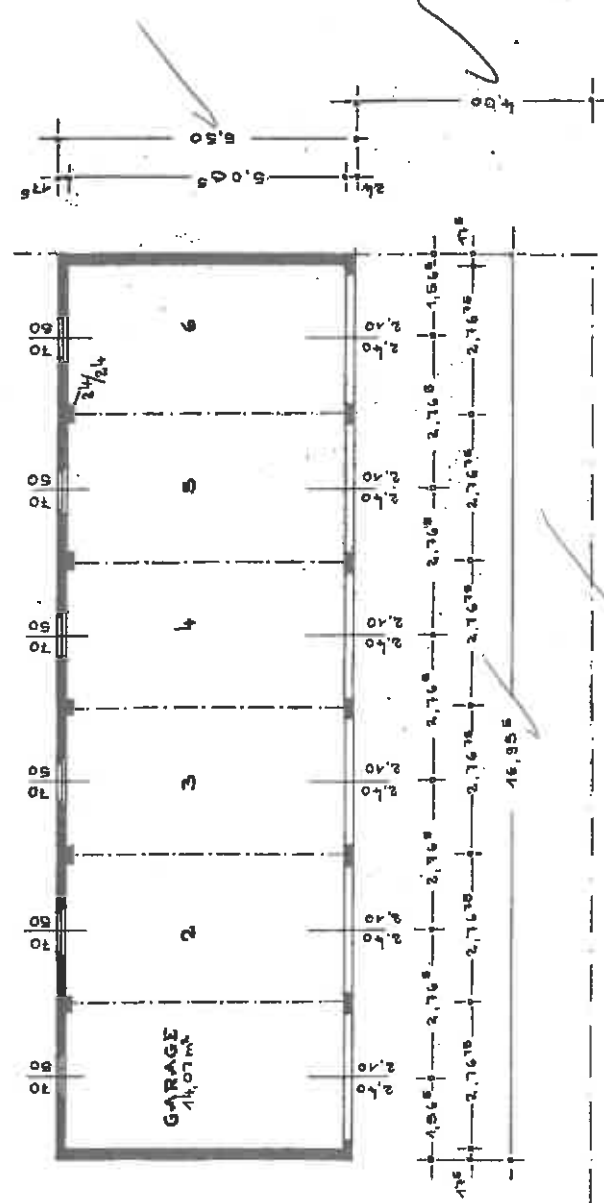
0.00
0.00



STRASSENANSICHT



QUERSCHNITT



GRUNDRISS

**GARAGENNEUBAU
SBZ - BAUVORHABEN
FÜR DIE WOHNUNGSBAUE
FALLINGBOSTEL
IN FALLINGBOSTEL
M. 1:400**

Geprüft
Landkreis Fallingbostal
Der Oberkreisdirektor
Hochbauabteilung
— Bauaufsicht —
Fallingbostal, den 13. Juni 1968
L.A. — *[Signature]*

Wohnungsbaugesellschaft
m. b. H.

Fallingbostal
FALLINGBOSTEL
ARCHITEKT ER
DEB. *[Signature]*

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

Linkes Kopfhaus:A) Bebaute Fläche: $16,265 \times 10,365$

= 168,59

B) Umbauter Raum:Keller: $16,265 \times 10,305 \times (2,25 - 1,10)$ = 192,75 m³Erd.-+Oberg.: $168,59 \times (1,10 + 2 \times 2,75)$

= 1.112,69 "

Dach: $(\frac{10,365 \times 3,85}{2} \times 16,265) \times 1/3$

= 108,16 "

Treppenhaukopf: $(\frac{4,93 + 1,59}{2} \times 2,60) \times 2,865 \times 2/3$

= 15,97 " = 1.429,57 "

Besonders zu berechnende Bauteile: Haus-+Kellereingang!

~ 87,50 = 125.000,-

C) Wohnfläche:Erdgeschoss: Linke Wohnung:Wohnzimmer : $4,135 \times 5,07 - 0,56 \times 0,31$ = 20,79 m² - 3% = 0,62 m² = 20,17 "Elternzimmer: $3,51 \times 3,635$

= 12,76 " - 3% = 0,38 " = 12,38 "

Kinderzimmer: $2,385 \times 4,385$

= 10,46 " - 3% = 0,31 " = 10,15 "

Küche : $2,24 \times 3,05 - 0,625 \times 0,36$

= 6,60 " - 3% = 0,20 " = 6,40 "

Bad : $1,635 \times 2,10$

= 3,43 " - 3% = 0,10 " = 3,33 "

W.C. : $1,135 \times 0,885$

= 1,00 " - 3% = 0,03 " = 0,97 "

Flur : $3,95 \times 1,26 + 0,45 \times 0,70$

= 5,30 " - 3% = 0,16 " = 5,14 "

Loggia : $3,32 \times 1,32 \times 1/4$

= 1,10 " - 3% = 0,03 " = 1,07 "

61,44 m² - 1,83 m² = 59,61 m²Rechte Wohnung:Wohnzimmer : $4,135 \times 5,07 - 0,81 \times 0,31$ = 20,71 m² - 3% = 0,62 m² = 20,09 m²Elternzimmer: $3,51 \times 3,635$

= 12,76 " - 3% = 0,38 " = 12,38 "

Kinderzimmer: $2,385 \times 4,385$

= 10,46 " - 3% = 0,31 " = 10,15 "

Küche : $2,24 \times 3,05 - 0,625 \times 0,36$

= 6,60 " - 3% = 0,20 " = 6,40 "

Bad : $1,635 \times 2,10$

= 3,43 " - 3% = 0,10 " = 3,33 "

W.C. : $1,135 \times 0,885$

= 1,00 " - 3% = 0,03 " = 0,97 "

Flur : $3,95 \times 1,26 + 0,45 \times 0,70$

= 5,30 " - 3% = 0,16 " = 5,14 "

Loggia : $3,32 \times 1,32 \times 1/4$

= 1,10 " - 3% = 0,03 " = 1,07 "

61,36 m² - 1,83 m² = 59,53 m²

61,44 " - 1,83 " = 59,61 "

Linke Wohnung:122,80 m² - 3,66 m² = 119,14 m²

122,80 " - 3,66 " = 119,14 "

245,60 m² - 7,32 m² = 238,28 m²Obergeschoss: wie Erdgeschoss

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

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE

G.M.B.H.

Planungsabteilung

Handwritten signature: H. P. Wolmann

Baubeschreibung

Bauvorhaben:

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

Grundstück und Erschließung

Baugrund: Guter Baugrund — FKLXGanowXYTQXV

Grundwasser: Grundwasserstand unter Kellerfußboden (einf. Feuchtigkeitsschutz)
~~Grundwasserstand unter Kellerfußboden (Schutz gegen Druckwasser)~~
~~Außerhalb des Grundwassers (Sondenschutz DIN 1971)~~
~~Schichtwasser (Drainage)~~

Versorgungsleitungen: Wasser: Ortsnetz — ~~Gruppenversorgungs- u. Hausversorgungs- u. Zonenvers.~~
 Elt: Ortsnetz
 Gas: Ortsnetz — ~~Flussgasanlage~~

Abwasseranlagen: Kanalisation — ~~Kanalisation mit Yonickermox + Kuchta Grobex~~

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

Robbau

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

Außenwände: Ausführung DIN 1053 — 4108 — Mörtelgruppe I oder II
Keller: ~~Rechenwerk~~ — ~~Ytong~~ — Kalksandvollsteine — ~~Zuganker~~ 11,5 cm
Geschosse: ~~Rechenwerk~~ (DIN 105) — Kalksandlochsteine (DIN 108) 24,0 cm Leca
~~Rechenwerk~~ — Hohlblocksteine (DIN 18151) — ~~Gebelux~~
Luftschichtmauerwerk in der Putzwand (Giebel)

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

Haar- u. Wohnungstrennwände: ~~Vollgerüst~~ Kalksandvollsteine — Zweischalig (11,5+3+11,5)

Decken:	Laut statischer Berechnung	Baustahlgewebe
Keller:	Stahlbeton — Stahlbetondecke mit Stahlgewebekorb	
Geschosse:	Stahlbeton — Stahlbetondecke mit Stahlgewebekorb	Baustahlgewebe
Kehlbalken:	Holzbohlen (Einachsbau) — Lehmstrich — Rauspund — 5 cm Dämmplatte)	im Treppenhaus
Dach:	Pfettendach — Holzstuhldecke — Bauholz Gütekl. II — Holzschutz DIN 68 800	
	gebrannte Dachziegel — Schutz vor Verwitterung durch Regen	

Wärmeschutz: DIN 4108

Schallschutz: 4109 mit Beiblatt — DIN 52 211

Ausbau

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

Innenputz: Wandputz-Mörtelgruppe I — Deckenputz-Mörtelgruppe IV

Fußböden: Naßräume: Betonestrich — ~~Ziegelfeststrich~~ — Fliesen — ~~Platten~~

Wohn- und Schlafräume: ~~Holzdielen~~ — Linoleum — ~~Aluminierte PVC-Platten~~ ~~Aluminierte PVC-Platten~~ PVC-Beläge

Treppen: ~~Holztreppen~~ — Massivtreppen — ~~Stahlblechtreppen mit Holzstufen~~ Eternit-Stufen

Fenster: Holzfenster — ~~Fenster mit Metallgitter~~ Stahlfenster im Keller

Türen: ~~Spezialverkleidung~~ — Hartfasertüren
Holzfutter und Bekleidung — Stahlzargen i m Boden

Ausstattung DIN 18022 — DIN 18017

Küchen: Wasserzapfstelle — Spüle — Kohle-/Gas-/Elt-Herd
Arbeitsplatte — Speiseschrank — Besenschrank

Bäder: Badewanne ~~Kristallwanne~~ (eingebaut) — Waschbecken

Duschräume: ~~Dusche mit Waschbecken~~

Aborte: ~~Spülabtritt~~ — Spülabort — Handwaschbecken

Heizung: Ofenheizung — ~~Heizkörperheizung~~ — ~~Wasserwasserheizung~~ — ~~Gasheizung~~

**Warmwasser-
versorgung:** ~~Brennwertkessel~~ — Elt-/Gasspeicher
Elt-/Gas-Durchflußerhitzer (Therme) — ~~Kohleboiler~~

Installation: Wasser: Küche — Bad — Abort — ~~Schlafzimmer~~ — Waschküche
Gas: Küche — Bad
Elt: DIN 18015 (Blatt 1 und 2) in allen Räumen

**Maler- und
Tapeziererarbeiten:** Holzwerk: gestrichen und lackiert
Decken: Leimfarbe
Wände: Leimfarbe — Binder — ~~Tapete~~ — anderer Wandbelag **Steinemaille**

Besondere Einrichtungen

Personen- und ~~ja~~ — nein

Kohlenaufzüge: ~~ja~~ — nein

Müllschlucker: ~~ja~~ — nein

Gem. Antennen: ja (DIN 18015 — VDE 0855 und 0856) — ~~nein~~

Blitzschutzanlage: ~~ja~~ (ABB) — nein

Einbaumöbel: Abstellschrank — Einbau-Küche — Schränke

Gemeinsch. Wasch- u. Hauswaschküche — ~~Küchenwaschküche~~

Trockenräume u. dergl.: Ausstattung: Kohlen-/Gas-Waschkessel — ~~Hauswäschmaschine~~ — ~~Wäschertrommel~~
Trockenboden — Trockenraum mit

Außenanlagen

Einfriedigungen: Jägerzaun — ~~Kettenzaun~~ — ~~Mischvermauerung~~ — Hecke

Gartenanlagen: Vorgarten — Hausgarten (Blumen — Rasen — Sträucher — Bäume)

Wege: ~~Stein- oder Schotter~~ — Platten — ~~Asphalt~~

Einstellplätze für Kfz: ~~Wandbohrer~~ — ~~Ständerbohrer~~ — Einstellplatz

Spielplätze: Spielplätze (einschl. Sandkasten und Spielgeräte) — nein

Hausanschlüsse: Wasser — Gas — Elt — Kanal

Kleinkläranlagen: ~~ja~~ — nein

**Unterbringung
der Mülltonnen:** Mülltonnenanlage — durch Bepflanzung verdeckt — Schrankanlage

Wäschepfähle: Patentwäschepfähle — ~~Betonpfähle~~ — Betonpfähle

**Teppichklopfstange
und dergleichen:** wie vor

Fallingbostel den 31.10. 1963

NIEDERSÄSSISCHE HEIMSTÄTTE
G. m. b. H.
Zweigstelle Hannover-Ost
Nebenstelle Fallingbostel

(Architekt)

(Wohnungsunternehmen)
(Betreuungsunternehmen)

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
FALLINGBOSTEL m.b.H.
Fallingbostel, Vogtelstraße

(Bauteil)
(Kaufmännler)

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	: Rappputz weiß
Außenputz	: einlagiger glatter Außenputz mit Sival- Anstrich
Fußboden	: flachseitiges Ziegelpflaster mit Zement ausgegossen
Tore	: feuerverzinkte Kipptore
Fenster	: Eisenfenster mit Gitter und MD-Verglüsung

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

Berechnung des cbm umbauten Raumes nach DIN 277.

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

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

=====

Berechnung der ungef. Baukosten:

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

=====

Geschaffene Nutzflächen:

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

=====

Aufgestellt:
Fallingbostel, den 2. Mai 1966

ARCHITEKT ERICH SCHÖNING
3082 FALLINGBOSTEL
DINGER HEIDE 18

W. 3/4/66

[Signature]

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

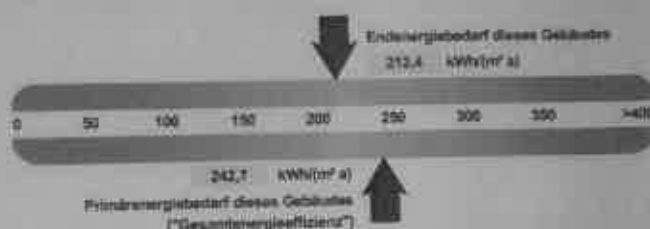
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adressat: Bauherr
Gebäude: 11, 2000 m², 1000 m²
Gebäude: 11, 2000 m², 1000 m²

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 54,2 kg/m² a



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 242,7 kWh/m² a Anforderungswert: 185,3 kWh/m² a

Energetische Qualität der Gebäudedichte ff.

Ist-Wert: 1,06 kWh/m² K Anforderungswert: 0,91 kWh/m² K

Sonstige Wärmequellen (bei Neubau):

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18589

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh(m²) für			Summe in kWh(m²)
	Heizung	Warmwasser	Kühlgelbe ³⁾	
Endg. E	179,9	25,5	6,2	211,6
Strom-Mix				6,2

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☒ Die um 10% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 9 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/m² a

Transmissionskoeffizienten ff.

Verschärfter Anforderungswert: W/m² K

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die in EnEV 10 unterschiedlichen Gebäuden (Zonen) können, insbesondere gegen standardisierte Randbedingungen, werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G).

¹⁾ Erweiterte Angabe

²⁾ Ist bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 EEWärmeG-Wärmegesetz

³⁾ EPH: Effizienzkriterien, MPE: Mehrfachenergieeffizienz

⁴⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 9 Abs. 1 Satz 1 EnEV

⁵⁾ ggf. einschließlich Kühlung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Arrested, Detained,
Gathering, Y. 2002 had 100,000
Arrested, Detained

3

Energieverbrauchs-kennwert



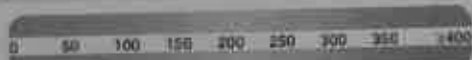
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☐ nicht enthalten

- ☐ 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

[illegible]

Vergleichswerte Endenergiebedarf

[illegible]

Die modelhaft umgestellten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

gesamt wert:
Soll ein Energieverbrauchswert verglichen werden, ist neben Wärmestromanteil auch, ist zu beachten, dass auf die Wärmestromleistung je nach Gebäudegröße (20 - 60 kWh/m²) variieren können.
Soll ein Energieverbrauchswert eines im Fernwärmenetz liegenden Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Eräuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch eines Heizungsbauers eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchswert ab.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 109–116

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse: Osterhof 11
20661 Bf. Fähringstedt

Heiznutzung:
Gebäudekategorie: Mehrfamilienwohnhause

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung
1	Fenster	Austausch der isolierverglasten Fenster (Gasschutz) gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung Austausch des einfachverglasten Dachfensters gegen ein Fenster mit Wärmeschutzverglasung
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke mit 12cm Dämmstoff der Wärmeleitgruppe (WLG) 035
3	Wände	Dämmung der Außenwand mit 14cm Dämmstoff der Wärmeleitgruppe (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	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummer:		1,2	2,3,4,5,6
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]	242,7	201,7	109,7
Einsparung gegenüber Ist-Zustand (%)		16,9 %	54,8 %
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]	212,4	175,9	88,8
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 %	54,8 %

Aussteller:

Ingenieurbüro Dr. Albert
Dr.-Ing. Jörg Albert
Schulte-Mensch-Bt. 19
47199 Duisburg

16.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse: Gärthering 11
20605 Buxtehude

Heizung /
Gebäudehülle

Mehrfamilienwohnhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung
		Hydraulischer Abgleich des Heizungssystems
B	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über den Brennpunkt Kessel (Erdgas El)

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.

