

Ruth Klinge-Pulka

von der Industrie- und Handels-
kammer Hannover öffentlich
bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung
bebauter und unbebauter
Grundstücke

Mitglied im b.v.s Landesverband
Niedersachsen-Bremen

Am Schönen Hoope 15
D-30974 Wennigsen

Fon: 05109 66 35

Fax: 05109 64 426

mobil: 0172 978 22 39

info@klinge-pulka.de

www.klinge-pulka.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG



für das bebaute Grundstück

Am Klosterkamp 4 in 30974 Wennigsen OT Bredenbeck

Verkehrswerte

Flur 4, Flurstück 221/206 – 348.000 €

Flur 4, Flurstück 221/205 – 85.000 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Daten zum Grundstück und Auftraggeber	3
1. Vorbemerkung	
1.1 Auftrag / Besichtigung	4
1.2 Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag)	4
1.3 Grundbuch	5
1.4 Rechte und Belastungen	5
1.5 Hinweise	6
1.6 Angaben gemäß Auftragsschreiben Gericht	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1 Lagemerkmale	7 – 8
2.2 Grundstücksmerkmale	9
3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung	10 – 11
4. Wertermittlungen	
4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren	12
4.1.1 Sachwertverfahren	12 – 13
4.1.2 Ertragswertverfahren	13 – 14
4.1.3 Vergleichswertverfahren	14
4.1.4 Wahl des Verfahrens	14
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.2.1 Kriterien der Bodenwertermittlung	15
4.2.2 Bodenwert	16 – 17
4.3 Bauwert	18
4.3.1 Allgemeines	18
4.3.2 Bestimmung des Ausstattungsstandards – Wohnhaus	18
4.3.3 Kostenkennwerte	19
4.3.3.1 Wohnhaus	19
4.3.3.2 Garage	20
4.3.4 Baupreisindex	20
4.3.5 Alterswertminderung	20 – 21
4.3.6 Bauwertermittlung	21
4.3.7 Grundstückssachwert	22
4.4 Vergleichswertverfahren	23
5. Verkehrswert	24 – 25
Anlage 1	Liegenschaftskarte
Anlage 2	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 3 – 5	Bauzeichnungen
Anlage 6	Berechnungen
Foto 1 – 5	Ortsbesichtigung vom 07. August 2024

Katasteramt	Hameln-Hannover			
Amtsgericht	Wennigsen			
Grundbuch	Bredenbeck			
Gemarkung	Bredenbeck			
Blatt	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Wirtschaftsart und Lage
611	4	221/205	812	Gebäude- und Freifläche, Am Klosterkamp
	4	221/206	948	Gebäude- und Freifläche, Am Klosterkamp 4
Eigentümer	Matthias Rehbürg – zu ½ Anteil Petra Rehbürg-Klein geb. Ziegenmeyer – zu ½ Anteil			
Auftraggeber	Amtsgericht Wennigsen – Vollstreckungsgericht – Hülsebrinkstraße 1, 30974 Wennigsen			
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache Sparkasse Hannover ./. Rehbürg und Rehbürg-Klein Aktenzeichen: 8 K 12/24			
Tag der Ortsbesichtigung	07. August 2024			
Wertermittlungsstichtag	07. August 2024			

1. Vorbemerkung

1.1 Auftrag / Besichtigung

<i>Auftrag</i>	Das Amtsgericht Wennigsen beauftragte mich mit Beschluss vom 17. Juni 2024, in der Zwangsversteigerungssache Sparkasse Hannover ./ Matthias Rehburg u. Petra Rehburg-Klein die vorstehend näher bezeichnete Liegenschaft zu besichtigen und ihren Verkehrswert zu ermitteln.
<i>Besichtigung</i>	Das Bewertungsobjekt – Grundstück einschließlich aufstehender Bebauung – habe ich am 07. August 2024 im repräsentativen Umfang von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Am schriftlich angekündigten Besichtigungstag wurde nicht geöffnet.
<i>Übergebene Unterlagen</i>	Für die Bewertung lagen mir, neben dem am Besichtigungstag angefertigten Besichtigungsprotokoll, folgende Unterlagen vor: • Grundbuchauszug (Ausdruck Stand 18.06.2024)
<i>Eigene Recherchen</i>	• Grundstücksmarktdaten 2024 • Bodenrichtwertauskunft (BorisN) • Bauunterlagen der Region Hannover • Weitere teilmarktspezifische Kenn- und Marktdaten durch Internetrecherchen

1.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

<i>Grundlage der Wertermittlung</i>	Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind gemäß § 2 Satz 2 ImmoWertV künftige Entwicklungen – wie z.B. absehbare anderweitige Nutzungen – zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
<i>Wertermittlungstichtag Qualitätsstichtag</i>	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, der bei der Ermittlung des maßgeblichen Grundstückszustands anzuhalten ist. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung – 07. August 2024.

1.3 Grundbuch

Grundbuch

Das Grundbuch hat vorgelegen. In Abteilung II befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd.Nr. 2 zu lfd.Nr. 2 – des Bestandsverzeichnisses

Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche zur Größe von ca. 1000 Quadratmeter für VESUV Grundbesitz UG (haftungsbeschränkt), Hannover, Register: AG Hannover HRB 222585. Gemäß Bewilligung vom 20.12.2022 (UVZ-Nr. 1300/2022/WT, Notar Wolfgang Tickwe, Hannover) eingetragen am 09.01.2023.

Lfd.Nr. 4 zu lfd.Nr. 2 – des Bestandsverzeichnisses

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1 (Matthias Rehburg): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 15/23). Eingetragen am 11.09.2023.

Lfd.Nr. 5 zu lfd.Nr. 3 – des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (8 K 12/24). Eingetragen am 13.03.2024.

Etwaige Grundpfandrechte in Abteilung III wären nicht verkehrswertrelevant.

1.4 Rechte und Belastungen

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Nach Auskunft der Region Hannover – Schreiben vom 22. Juli 0224 – bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten

Altlasten im Boden, von denen eine aktuelle oder potentielle Gefahr für die Umwelt ausgeht, sind im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt worden. Es wird deshalb unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück frei von Altlasten ist. Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse erfolgte nicht. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung konnte lediglich auf angezeigte Merkmale, die auf wertrelevante Bodenverhältnisse hinweisen, geachtet werden. Es waren jedoch dementsprechende Besonderheiten nicht erkennbar. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine übliche Bodenbeschaffenheit ohne Besonderheiten unterstellt.

1.5 Hinweise

Haftungsausschluss Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Dieses Gutachten dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Weitere Einzelheiten wurden nicht ermittelt.

1.6 Beschränkungen und weitere Angaben gemäß Auftragsschreiben des Gerichtes

<i>Mieter oder Pächter</i>	Das Gebäude wird von der Familie Rehbürg bewohnt. Ob weitere Mieter oder Pächter vorhanden sind, ist mir nicht bekannt.
<i>Wohnungsverwaltung</i>	Keine Angaben möglich
<i>Gewerbebetrieb</i>	Keine Angaben möglich
<i>Maschinen oder Betriebseinrichtungen</i>	Keine Angaben möglich
<i>Verdacht auf Hausschwamm</i>	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte.
<i>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	Es wurden mir keine Beschränkungen und Beanstandungen mitgeteilt.
<i>Energieausweis</i>	Hat nicht vorgelegen
<i>Altlasten</i>	Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

Region/Ort Großraumlage

Region Hannover - Gemeinde Wennigsen
Wennigsen liegt am Höhenzug Deister im Übergangsgebiet zwischen den deutschen Mittelgebirgen und dem norddeutschen Tiefland. Die Gemeinde gehört zur Region Hannover und befindet sich im Calenberger Land, welches eine historische Landschaft südwestlich von Hannover ist.
(Quellen: Homepage der Gemeinde Wennigsen sowie diverse Internetrecherchen)

Einwohnerzahl

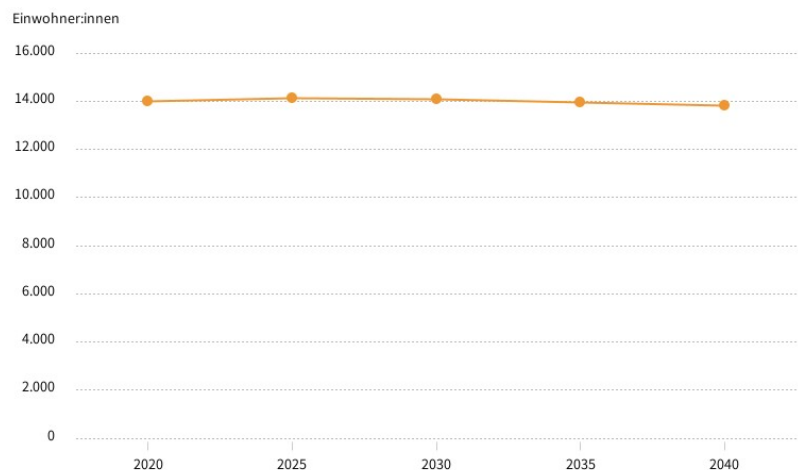
rd. 15.300 Einwohner

Demographische Entwicklung

Wegweiser Kommune

Bevölkerung

Wennigsen (Deister) (in der Region Hannover)



✓ Wennigsen (Deister)

Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Ortsfunktion

Seit der Gebietsreform 1970 besteht die Gemeinde Wennigsen (Deister) aus den Ortsteilen Argestorf, Bredenbeck mit Steinkrug, Degersen, Evestorf, Holtensen, Sorsum, Wennigsen und Wennigser Mark.

Wirtschaftliche Situation

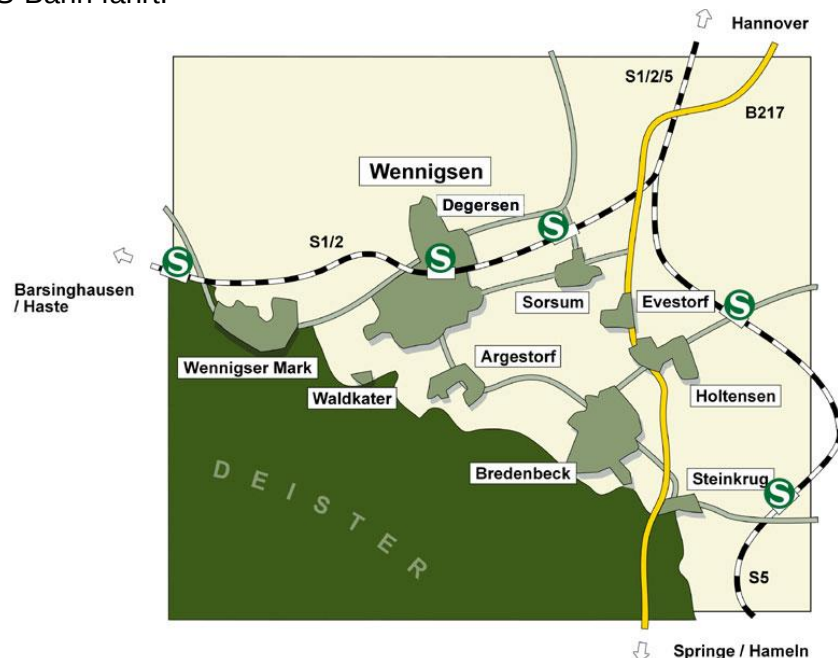
In den vergangenen Jahren hat sich Wennigsen zu einem begehrten Wohn- und Erholungsort vor den Toren Hannovers entwickelt. Heute wird die Gemeinde von den historischen wie landschaftlichen Wurzeln ebenso geprägt wie vom Wachstum der prosperierenden Metropolregion Hannover in einem der größten Wirtschaftsräume Norddeutschlands.

Lage im Raum
Stadtteolfunktion

Bredenbeck ist eine Ortschaft der Gemeinde Wennigsen in der Region Hannover. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Grundschule und Kindergärten befinden sich vor Ort. Es gibt Busverbindungen zum S-Bahnanschluss in Wennigsen, Lemmie, Weetzen und Springe.

Anbindung
Straßen und öffentliche Verkehrsmittel

Die Landeshauptstadt Hannover ist von Wennigsen aus mit Pkw, Bahn und Bus sehr gut zu erreichen. Im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs wurde die Bahnstrecke zweigleisig ausgebaut, so dass nun auf der Deisterstrecke alle 30 Minuten eine S-Bahn fährt.



Bundesstraße B 217 Hannover-Hameln
Busverbindung zu den umliegenden Ortschaften
S-Bahn-Anschluss in Wennigsen und Weetzen

Infrastruktur
ÖPNV

Wennigsen und die Ortsteile sind gut in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden.

Einkauf
Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Wennigsen mit ihren Ortsteilen verfügt über eine gute Infrastruktur. Sie bietet einen guten Wohn- und Freizeitwert. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden. Es gibt ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf. Für die Sport- und Freizeitgestaltung sind ausreichend Spiel- und Sportstätten vorhanden.

2.2 Grundstücksmerkmale

Umgebung

Lage Das Ortsbild im Bereich des Bewertungsobjektes ist geprägt durch Wohnbebauung.

Immissionen Beeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Grundstück – Flur 4, Flurstück 221/205

Grenzverhältnisse Geregelt

Entwicklungszustand Unbebautes Hinterliegergrundstück

Zuschnitt/Form Geneigtes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt – siehe Anlage 1.

Erschließung

Ver- /Entsorgung Versorgungsleitungen im Straßenraum „Am Klosterkamp“

Straßenzustand Zufahrt über einen Stichweg.

Grundstück – Flur 4, Flurstück 221/206

Grenzverhältnisse Offene Bauweise

Bebauung / Nutzung Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Pkw-Garage bebaut.

Tatsächliche Ausnutzung Vorhandene GRZ: rd. 0,21

Zuschnitt/Form Geneigtes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt – siehe Anlage 1.

Erschließung

Ver- /Entsorgung Wasser-, Elt.- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand Das Grundstück liegt in einem seit längerer Zeit bebauten Gebiet. Die Erschließungsstraße für das Grundstück ist ausgebaut. Ich gehe davon aus, dass Beiträge gemäß Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz für das Grundstück und die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Straßenzustand Asphaltierte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, ortsübliche Erschließung

3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 Bereich 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 Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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 wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Beschreibung erfolgt nach den genehmigten Unterlagen (siehe Anlage), da keine Innenbesichtigung erfolgte.

Allgemeines

<i>Bezeichnung</i>	Wohngebäude
<i>Nutzung</i>	Unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
<i>Baujahr</i>	10.03.1971 Baugenehmigung
	Wohnhaus mit Garage
	03.08.1971 Nachtragsgenehmigung
	Wohnhaus mit Garage
	17.12.1971 Nachtragsgenehmigung
	Bau einer Winkelstützmauer
	27.03.1972 Gebrauchsabnahmeschein
	18.06.1979 Garage
	01.09.1999 Wohnhauserweiterung – Zweifamilienhaus

Rohbau

<i>Konstruktionsart</i>	Konventionelle Bauweise – Mauerwerksbau
<i>Geschosszahl</i>	Eingeschossig
<i>Kellernutzung</i>	Abstellflächen, Hausanschlüsse, Duschbad
<i>Dachform</i>	Hölzerne Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
<i>Geschossdecken</i>	Massiv bzw. Holzbalkendecken
<i>Fassade</i>	Sichtmauerwerk, Holzverkleidung

Ausbau

<i>Fenster</i>	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
<i>Innentüren</i>	Keine Angaben möglich
<i>Türen und Tore</i>	Neuwertige Haustür, Stahlschwingtore Pkw-Garagen
<i>Treppen</i>	Keine Angaben möglich
<i>Küchen</i>	Versorgungsanschlüsse
<i>Bad/Sanitär</i>	Wanne bzw. Dusche, WC, Waschbecken (keine Angaben möglich)
<i>Bodenbeläge</i>	Keine Angaben möglich

Technik

<i>Elektro</i>	Entspricht den zum jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung üblichen Vorschriften.
<i>Heizung</i>	Zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung
<i>Warmwasserversorgung</i>	Über die Heizungsanlage
<i>Energieausweis</i>	Keine Angaben möglich

Außenanlagen

Befestigte Hofflächen und Zuwegungen
Rasenflächen mit Baum- und Strauchbewuchs

Flächen – gemäß der Bauunterlagen

<i>Bebaute Fläche</i>	Wohnhaus	148,96 m ²
	Garage 1	30,20 m ²
	Garage 2	19,10 m ²
<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	Wohnhaus und Garage 1	507 m ²
	Garage 2	19 m ²
<i>Wohnflächen</i>	Wohnung 1 (EG + DG)	133,47 m ²
	Wohnung 2 (EG + DG)	82,40 m ²
	Wohnung 2 (EG Büro)	11,82 m ²
	Gesamtfläche	<u>227,69 m²</u>

Besonderheiten und Beurteilung

Bauschäden / Instandsetzungsbedarf

Der Gebäudebestand befand sich zum Bewertungsstichtag in einem optisch guten Zustand.
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

4. Wertermittlungen

4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

Entsprechend dem Gutachtenauftrag ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die vorliegende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilien-Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt. Nach § 8 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter bzw. bebaubarer Grundstücke

- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Vergleichswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Für die nicht-amtliche Erstattung von Gutachten haben sich diese Vorgaben für amtliche Wertermittlungen als Richtschnur und Standard durchgesetzt.

4.1.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren zählt zu den anerkannten, erprobten und sinnvollen Wertermittlungsverfahren. Obwohl es inzwischen teilweise als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird, ist das Sachwertverfahren nach allgemeiner Auffassung eine der wesentlichen Säulen der Wertermittlung und sollte in Fällen, in denen Rentabilität eines Bewertungsobjektes nicht im Vordergrund steht (z.B. wegen überwiegender Eigennutzung) oder bei Mangel an Vergleichsobjekten sowie als Kontrollrechnung nicht außer Acht gelassen werden. Das Sachwertverfahren wird daher überwiegend bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet.

Als Sachwert (Bauwert) wird die Addition der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwertes verstanden. Der Sachwert ist somit ein Zeitwert der Grundstückssubstanz am Wertermittlungsstichtag.

Zur Ermittlung des Bauwertes wird die bebaute Fläche berechnet. Nach Zuordnung eines geeigneten Quadratmeterpreises auf Basis der Normalherstellungskosten NHK 2010, in denen abweichend von früheren Normalherstellungskosten auch die Baunebenkosten eingerechnet sind, des zutreffenden Bauindex, der Einschätzung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer ergibt sich nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und Abnutzung der Gebäudezeitwert.

Der Gesamt-Sachwert eines Grundstücks ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertes zuzüglich des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes der baulichen Anlagen inklusive der Außenanlagen.

Der so ermittelte Sachwert ist abschließend auf die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen und um die objektspezifischen Besonderheiten wie gegebenenfalls erforderliche Abzüge für Reparaturstau o.ä. zu bereinigen.

Die Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse erfolgt über Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren, die aus dem Verhältnis von Substanzwert und örtlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden sind.

4.1.2 Ertragswertverfahren

Bei grundsätzlich vermietbaren Objekten ist nach allgemeinen Marktgegebenheiten die erzielte bzw. die zu erwartende Rendite maßgeblich für die Bemessung von Kaufpreisen und somit maßgeblich für die Verkehrswertbestimmung heranzuziehen. Fremdgenutzte bzw. fremdvermietbare Objekte werden daher in der Regel im Ertragswertverfahren bewertet.

Grundlagen dieses Verfahrens sind eingehende Überlegungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung des Objekts. Hierzu sind insbesondere der marktübliche Rohertrag aus Miet- bzw. Pachtverhältnissen maßgeblich, die üblichen Kosten für die Bewirtschaftung, der Ansatz der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes für die marktübliche Rentabilität sowie der Bodenwert.

Im **allgemeinen Verfahren** wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, wobei der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung zu mindern und der dann verbleibende Reinertrag mit dem aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz abgeleiteten Barwertfaktor zu kapitalisieren ist. Zu diesem Gebäudereinertrag sind der Bodenwert zu addieren sowie gegebenenfalls erforderliche Einflüsse wie Instandsetzungskosten, Mehr- oder Mindererträge hinzuzurechnen.

Im **vereinfachten Verfahren** werden ebenfalls die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde gelegt und um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der Abzug der Bodenwertverzinsung entfällt jedoch an dieser Stelle. Zum kapitalisierten Gebäudeertrag wird der auf den Wertermittlungstichtag abgezinste Bodenwert addiert sowie die sonstigen Einflüsse hinzugerechnet.

Im **periodischen Verfahren** werden aus gesicherten Daten periodisch erzielbare Reinerträge innerhalb eines Betrachtungszeitraumes ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert. Der Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraumes ist ebenfalls auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und zu den Gebäudeerträgen zu addieren.

Das vereinfachte Verfahren eignet sich insbesondere für Grundstücke, welche Gebäude mit stark abweichender Nutzung und Restnutzungsdauer aufweisen. Das periodische Verfahren ist besonders geeignet für Objekte mit über die Restnutzungsdauer stark schwankenden Erträgen.

4.1.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch unbebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise bzw. der Grundstücke scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke muss nämlich ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag angefallen sein. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der infrage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert, sodass das Verfahren allenfalls bei marktgängigen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken angewendet werden kann.

4.1.4 Wahl des Verfahrens

Von den vorstehend genannten drei Verfahren ist das **Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zur Wertermittlung heranzuziehen. Außerdem wird auch der **vereinfachte Vergleichswert** nach dem Marktbericht des Katasteramtes Hannover ermittelt, um dann den Verkehrswert zu plausibilisieren.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren) zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 40 ImmoWertV auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Kriterien der Bodenwertermittlung

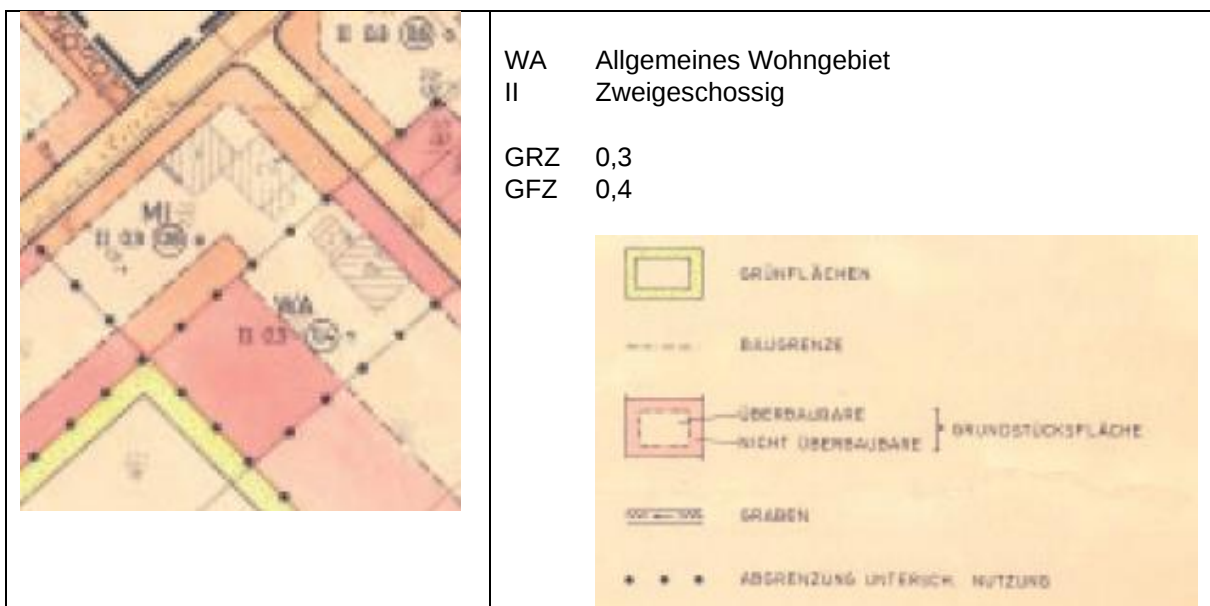
Das zu bewertende Grundstück liegt im Süden von Bredenbeck, einem Ortsteil der Gemeinde Wennigsen. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Das sind insbesondere:

- Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstückes.

Nach der Gesamtheit dieser wertbildenden Faktoren ist die mögliche Art der Nutzung, das ist die Grundstücksqualität, zu bestimmen.

Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung entsprechen den geltenden Vorschriften. Durch den Bebauungsplan Nr. 1 (nachstehender Auszug) ist Art und Weise der möglichen Bebauung festgelegt.



Sonstige Beschaffenheit

Dieses Wertmerkmal umfasst insbesondere den Erschließungsgrad. Wie bereits zuvor ausgeführt, ist das Baugrundstück erschlossen.

Lage

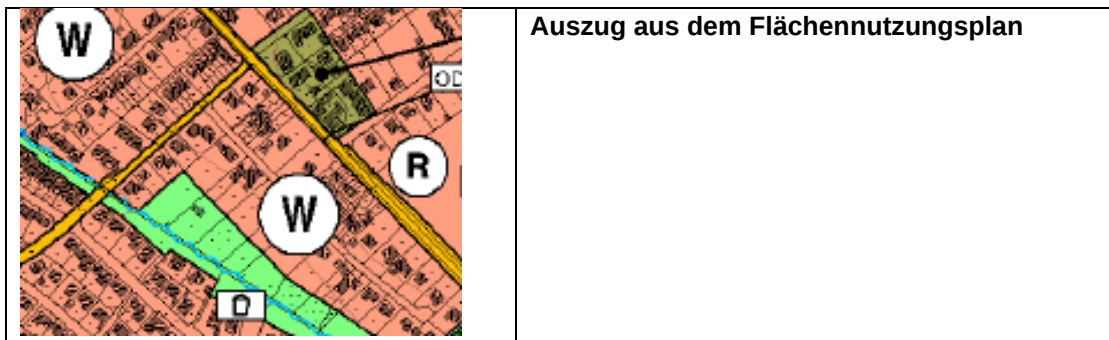
Dieser ebenfalls wertbeeinflussende Faktor wird gemäß einer Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover als gut beurteilt.

4.2.2 Bodenwert

Nach den Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Hameln-Hannover liegt das zu bewertende Objekt in einem „Wohngebiet“, für das der Richtwert zum Stichtag 01.01.2024 mit 210 €/m² (W EFH f500) für das typische Richtwertgrundstück ermittelt wurde. In dem vorstehend angeführten Richtwert sind die Erschließungsbeiträge bereits enthalten.

Bodenwert – Flur 4, Flurstück 221/205

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 1 – siehe Seite 15 – ist dieser Bereich als nicht überbaubare Fläche dargestellt.



Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften ergibt sich der Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“. Gemäß der Bewertungsliteratur ergibt sich ein objektspezifischer Faktor von 0,5 des Wertes von baureifem Land.

Gebäude- und Freifläche Am Klosterkamp	812 m ²	x	210 €/m ² x 0,5	=	85.260 €
					rd. 85.000 €

Bodenwert – Flur 4, Flurstück 221/206

Der Richtwert wird mit Hilfe der vom Katasteramt Hannover veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten auf die vorhandene Größe umgerechnet.

$$210 \text{ €/m}^2 \times 0,96 : 1,00 = \text{rd. } 202 \text{ €/m}^2$$

Gebäude- und Freifläche Am Klosterkamp 4	948 m ²	x	202 €/m ²	=	191.496 €
					rd. 191.000 €



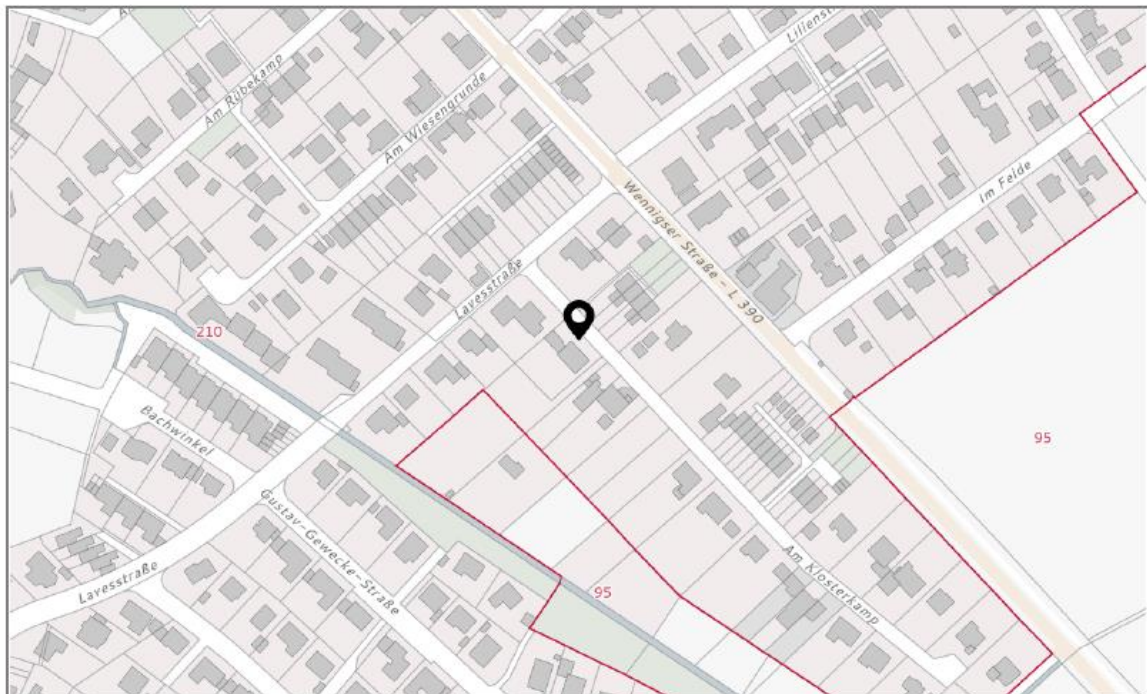
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.08.2024)

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

Adresse: Am Klosterkamp 4, 30974 Wennigsen (Deister) - Bredenbeck
Gemarkung: 4860 (Bredenbeck), Flur: 4, Flurstück: 221/206



30 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzone: 04301961

Bodenrichtwert: 210 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 500 m²

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0430001wflac.pdf>

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Letzte Datenaktualisierung am: 26.03.2024

4.3 Bauwert

4.3.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird von den Normalherstellungskosten 2010, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die Beschreibungen sind beispielhaft und können nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, werden sachverständig eingestuft.

4.3.2 Bestimmung des Ausstattungsstandards – Wohnhaus

Wohngebäude, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
(Tabelle 1-3)

Bauteil	Gewählter Standard aus der Beschreibung	Standard
Außenwände	Ein-/zweischaliges Mauerwerk aus Gitterziegeln oder Hohlblocksteinen; Sichtmauerwerk	2 + 4
Dach	Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	2
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	3
Innenwände und -türen	Massive tragende Innenwände, Türen in Holzzargen	3
Deckenkonstruktion und Treppen	Beton- und Holzbalkendecken, Treppen aus Beton oder Holz	3
Fußböden	Fliesen, PVC- und Textilbelag, Fertigparkett	3 + 4
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, Gäste-WC	3
Heizung	Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel, zusätzlicher Kaminanschluss	3 + 4
Sonstige technische Ausstattung	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen mit Unterverteilung und Kippsicherungen	3

4.3.3 Kostenkennwerte
4.3.3.1 Wohngebäude (Gebäudeart: 1.01)
Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 - 3 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Standardmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Standardstufe						
Außenwände		0,5		0,5		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

Außenwände	0,5	x	23%	x	725	€/m² BGF	=	83
	0,5	x	23%	x	1.005	€/m² BGF	=	116
Dächer	1,0	x	15%	x	725	€/m² BGF	=	109
Außentüren und Fenster	1,0	x	11%	x	835	€/m² BGF	=	92
Innenwände und Türen	1,0	x	11%	x	835	€/m² BGF	=	92
Deckenkonstruktionen und Treppen	1,0	x	11%	x	835	€/m² BGF	=	92
Fußböden	1,0	x	5%	x	920	€/m² BGF	=	46
Sanitäreinrichtungen	1,0	x	9%	x	835	€/m² BGF	=	75
Heizung	1,0	x	9%	x	920	€/m² BGF	=	83
Sonstige technische Ausstattung	1,0	x	6%	x	835	€/m² BGF	=	50
Kostenkennwert (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) x 1,05 für Zweifamilienhaus						€/m² BGF	=	838
							=	880

4.3.3.2 Garage

Standardstufe	3	4	5
Kostenkennwerte Gebäudeart 14.1	245 €	485 €	780 €

Kostenkennwert – Garage	€/m² BGF	=	485
--------------------------------	-----------------	----------	------------

4.3.4 Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex (2015 = 100) vom Basisjahr der NHK 2010

Kostenkennwert für	2010	Febr. 2024	Indexierung	Indexierter Kostenkennwert €/m² BGF
Wohnhaus	90,1	163,3	$880 \times 163,3 / 90,1$	1.595
Garage	90,1	163,3	$485 \times 163,3 / 90,1$	879

4.3.5 Alterswertminderung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist die Alterswertminderung entsprechend §23 ImmoWertV linear anzusetzen, was in der nachfolgenden tabellarischen Berechnung Berücksichtigung findet.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit. Entscheidend ist, wie lange ein Gebäude nach modernen Maßstäben noch wirtschaftlich nutzbar ist. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich jedoch nicht allein durch den Erhaltungszustand, sondern wird maßgeblich auch durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt.

Nach der aktuellen seit 2022 geltenden ImmoWertV beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre. Die Datenlage der Gutachterausschüsse ist jedoch noch nicht angepasst. Gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Durch Modernisierungen kann die Restnutzungsdauer verlängert werden. Die Abschätzung erfolgt in Anlehnung an die Punktetabelle der Sachwertrichtlinie (Anlage 4 SWRL). Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte				
		bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0	0	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	0	0	2	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0	0	0	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	0	0	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	0	0	1	
Modernisierung des Innenausbaus	2	0	0	0	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0	2	

4.3.6 Bauwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	RND	Bebaute Fläche	BGF	€/m²	Neuwert <i>Sp. 5 x Sp. 6</i>	Wert-minderung	Zeitwert
		Jahre	(m²)	(m²)		€	(%)	€
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wohngebäude	30	179,16	507	1.595	808.665	57	347.726
2	Garage	30	19,10	19	879	16.701	57	7.181
Zuschlag für besonders zu berechnende Bauteile, Hof- und Wegeflächen, Außenanlagen, Hausanschlüsse etc. (Zeitwert) und zur Aufrundung Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten enthalten.								354.907 18.093
Bauwert rund								373.000

4.3.7 Grundstückssachwert

Bodenwert – Flur 4, Flurstück 221/206	191.000 €
Bauwert	373.000 €

Bau- und Bodenwert (Substanzwert)	564.000 €
-----------------------------------	-----------

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Anpassung an die Marktlage gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses Hameln-Hannover

Veröffentlichte Korrekturfaktoren

• Ermittelter vorläufiger Sachwert / Bodenrichtwertniveau	)	
• Restnutzungsdauer (30 Jahre)	)	0,71
• Standardstufe (rd. 3)	)	

Somit errechnet sich der Sachwert des unbelasteten Grundstückes:

564.000 € x 0,71 =	400.440 €
--------------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Da lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme erfolgte, wird ein pauschaler

Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10% vorgenommen.	- 40.000 €
---	------------

Angepasster marktorientierter Sachwert

360.440 €
rd. 360.000 €

4.4 Vereinfachtes Vergleichswertverfahren

Gemäß der Grundstücksmarktdaten 2024 für den Bereich der Region Hannover werden auf Grundlage von Kaufpreisen typischer Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preisniveaus abgeleitet. Neben Lage und Alter werden für die Wohnflächengröße, die Ausstattung, die Grundstücksgröße, Unterkellerung und Fassadengestaltung durch Zu- und Abschläge Differenzierungen vorgenommen. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche enthält den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens sowie einer Garage.

Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß
Grundstücksmarktdaten 2024 in Abhängigkeit von Lage und Baujahr:

2.300 €/m²

Korrekturfaktoren

• Abweichende Wohnfläche (rd. 228 m ²)	0,77
• Standardstufe (rd. 3)	1,00
• Grundstücksgröße (948 m ²)	1,06
• Zweifamilienhaus	0,95
• Unterkellerung (vorhanden)	1,00
• Garage (zwei Pkw-Garagen)	1,01

Der Vergleichswert ergibt sich daraus wie folgt:

$$2.300 \text{ €/m}^2 \times 0,77 \times 1,00 \times 1,06 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,01 = \text{rd. } 1.801 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Gesamtwert des Objektes:

$$228 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.801 \text{ €/m}^2 = 410.628 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Da lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme erfolgte, wird ein pauschaler
Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10% vorgenommen.

- 41.000 €

Vereinfachter Vergleichswert

369.628 €

rd. 370.000 €

5. Verkehrswert

Definition:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es wurde ermittelt:	Angepasster Sachwert	=	360.000 €
	Vereinfachter Vergleichswert	=	370.000 €
	Unbebautes Grundstück – Flurstück 221/205	=	85.000 €

Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird der Verkehrswert in der Regel vom Sachwert abgeleitet. Der Sachwert eines bebauten Grundstücks stimmt nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses und auch laut Fachliteratur nicht mit dem Verkehrswert überein. Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung, die die Schwankungen des Marktgeschehens und wirtschaftliche Überlegungen kaum berücksichtigen kann.

Der Sachwert ist daher ein Ausgangswert, der noch an die Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Gemäß der Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses Hameln-Hannover ist bei Objekten mit einem Sachwert dieser Größenordnung ein **Marktabschlag** (dies erfolgte unter Punkt 4.3.7) von 29% vorzunehmen. Da keine detaillierte Besichtigung erfolgte, wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% vorgenommen (dies erfolgte ebenfalls unter Punkt 4.3.7). Der ebenfalls ermittelte Vergleichswert stützt diesen Wert gut.

Die Preisentwicklung betrug von Oktober 2023 (Index: 152,43) bis Januar 2024 (Index: 147,22) ein Minus von rd. 5 Prozentpunkten. Der ermittelte Sachwert wird mit den veröffentlichten Indexzahlen angepasst.

$$360.000 \text{ €} : 152,43 \times 147,22 = \text{rd. } 348.000 \text{ €}$$

Somit beträgt der Verkehrswert des vorstehend näher bezeichneten, bebauten Grundstückes „Am Klosterkamp 4 in 30974 Wennigsen OT Bredenbeck“ zum Wertermittlungstichtag (07. August 2024)

348.000 €

(in Worten: Dreihundertachtundvierzigtausend Euro)

und der Bodenwert des unbebauten Flurstückes 221/205 der Flur 4 Gemarkung Bredenbeck

85.000 €

(in Worten: Fünfundachtzigtausend Euro).

Wennigsen-Bredenbeck, 14. August 2024



Ruth Klinge-Pulka



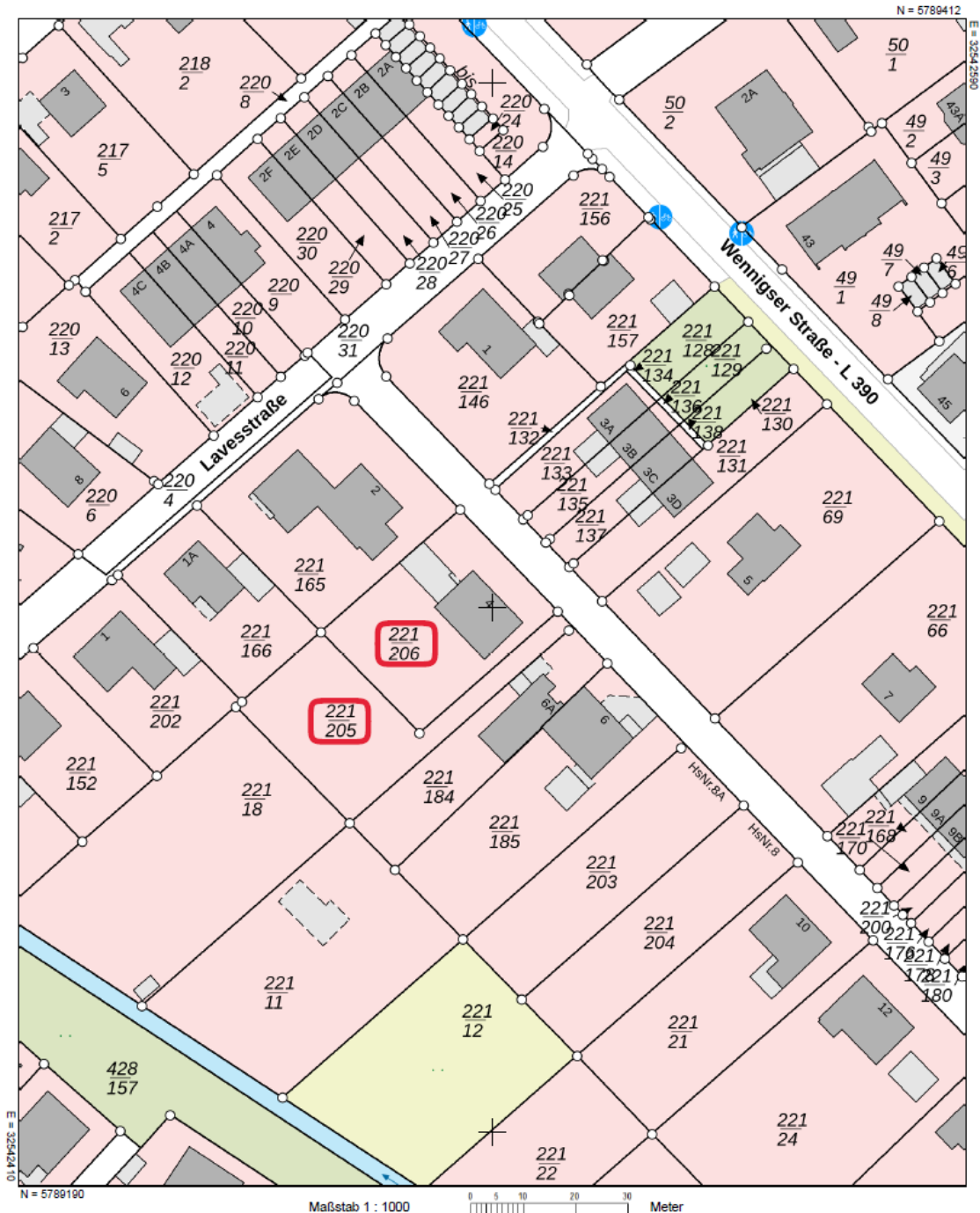
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Wennigsen (Deister)
Gemarkung: Bredenbeck
Flur: 4 Flurstück: 221 / 206

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 14.08.2024



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Hannover - Stand: 10.08.2024
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20240814_86102

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.



Region Hannover

Region Hannover · Postfach 147 · 30001 Hannover

Sachverständigenbüro
Klinge-Pulka
Am Schönen Hoope 15
30974 Wennigsen

Der Regionspräsident

ServiceTeam	63.02
Dienstgebäude	Höltzstraße 17 30171 Hannover
Postanschrift	Hildesheimer Str. 20 30169 Hannover
AnsprechpartnerIn	Nils Rubi
Durchwahl	+49 (511) 616-28452
E-Mail	baulasten@region- hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 22.07.2024

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Aktenzeichen: 63.02|BLA|19|02013-2024

Ihr Zeichen:

Verfahren: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Lage: Wennigsen, Bredenbeck, Am Klosterkamp 4
Gemarkung Bredenbeck, Flur 4, Flurstücke 221/205, 221/206
()

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 19.07.2024 teile ich Ihnen mit, dass auf dem/ den Flurstück/en keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Sollten Baulasten vorhanden sein, finden Sie den Inhalt dieser in den diesem Schreiben beigefügten Unterlagen.

Die Bearbeitung der Anfrage auf Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine kostenpflichtige Amtshandlung nach dem Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz (NVwKostG). Die Höhe der Kosten wird nach der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung - BauGO -) festgesetzt und belaufen sich auf:

60,00 €

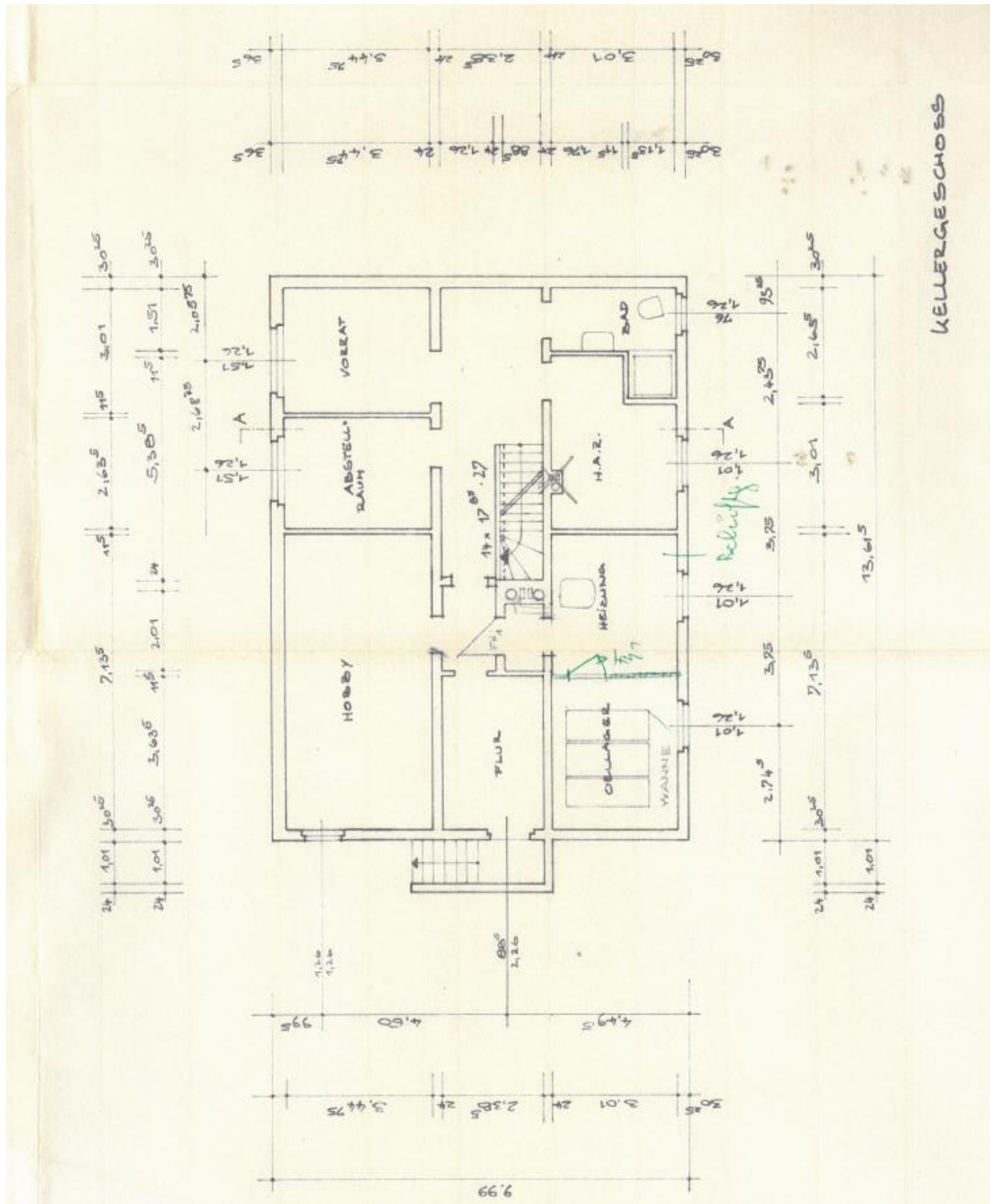
Da sich Ihre Kostenübernahmepflicht aus der Anfrage ergibt, bitte ich, den Gesamtbetrag innerhalb eines Monats unter Angabe des Kassenzeichens:

Sprechzeiten	Station Aegidientorplatz
Termine nach Vereinbarung	Bus 100, 120, 200 Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11 Schlägerstraße auch 1, 2, 8

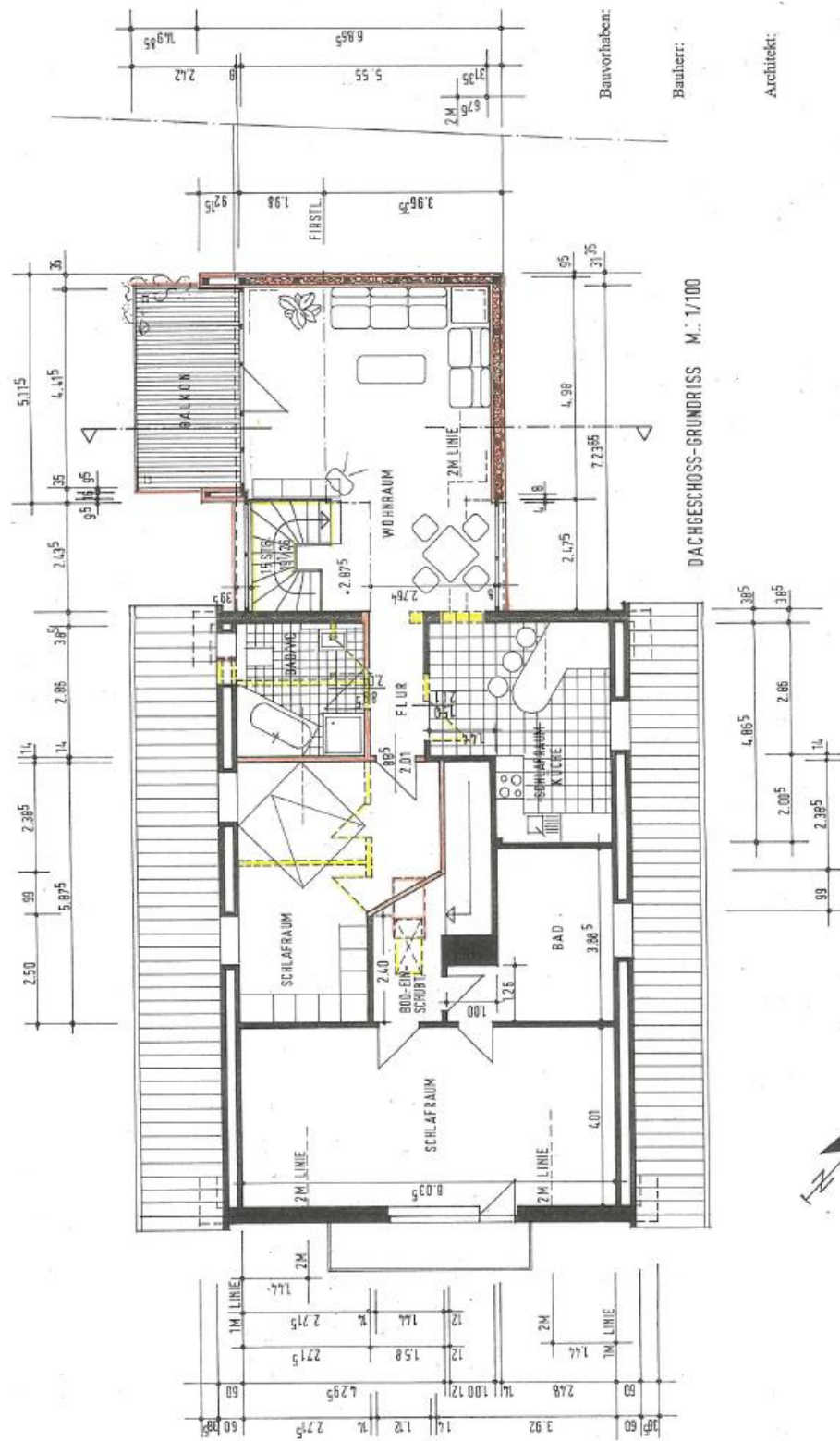
Bankverbindungen
Sparkasse Hannover
IBAN: DE36 2505 0180 0000 0184 65
BIC: SPKHDE2H

Postbank Hannover
IBAN: DE51 2501 0030 0001 2593 06
BIC: PBNKDEFF

HANNOVER







A. Berechnung der Bebauten Fläche
nach Bau NVO

vorh. Wohnhaus:

$$\begin{aligned} 13,62 & \times 10,00 = 136,20 \text{ m}^2 \\ + 2,485 & \times 5,135 = 12,76 \text{ m}^2 \\ & = 148,96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

vorh. Garage:

$$\begin{aligned} 5,025 & \times 6,01 = 30,20 \text{ m}^2 \\ + 3,02 & \times 6,01 = 18,15 \text{ m}^2 \\ + 0,315 & \times 6,01/2 = 0,95 \text{ m}^2 \\ & = 49,30 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bebaute Fläche gesamt = 198,26 m²

B. Berechnung der Brutto-Geschoßfläche
nach BauNVO

Erdgeschoß:

wie Punkt A vorh. Wohnhaus = 148,96 m²

Dachgeschoß:

Fläche > 2,20 m Höhe

vorh. Wohnhaus:

$$13,62 \times 4,57 = 62,24 \text{ m}^2$$

neu:

$$\begin{aligned} 5,115 & \times 4,684 = 23,96 \text{ m}^2 \\ + 2,435 & \times 3,687 = 8,98 \text{ m}^2 \\ & = 32,94 \text{ m}^2 \\ & = 95,18 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$148,96 \text{ m}^2 \times 2/3 = 99,31 \text{ m}^2$$

95,18 m² < 99,31 m², d.h. das DG ist kein Vollgeschoß nach § 2 Abs. 4 NBauO.

C. Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)
der Geschoßflächenzahl (GFZ)

Grundstücksgröße: 1.760,00 m²

Bebaute Fläche: 198,26 m²

$$\text{GRZ} = \frac{198,29 \text{ m}^2}{1.760,00 \text{ m}^2} = 0,11$$

Grundstücksgröße: 1.760,00 m²

Brutto-Geschoßfläche: 148,96 m²

$$\text{GFZ} = \frac{148,96 \text{ m}^2}{1.760,00 \text{ m}^2} = 0,08$$

D. Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) nach DIN 277, Blatt 1

neu:

Erweiterung über Garage/Eingang:

2.1.1.a BRI, der allseitig umschlossen und überdeckt ist.

$$\begin{aligned} 5,115 \times 5,9435 &= 30,40 \text{ m}^2 \times 1,852 \text{ m} = 56,30 \text{ m}^3 \\ + 3,9635 \times 5,115 &= 20,27 \text{ m}^2 \times 2,933 \text{ m}/2 = 29,73 \text{ m}^3 \\ + 1,98 \times 5,115 &= 10,13 \text{ m}^2 \times 2,933 \text{ m}/2 = 29,73 \text{ m}^3 \\ /. 1,98 \times 5,115 &= 10,13 \text{ m}^2 \times 1,465 \text{ m}/2 = 7,42 \text{ m}^3 \\ + 2,435 \times 5,6885 &= 13,85 \text{ m}^2 \times 1,709 \text{ m}/2 = 23,67 \text{ m}^3 \\ + 2,435 \times 5,6885 &= 13,85 \text{ m}^2 \times 2,104 \text{ m}/2 = 14,57 \text{ m}^3 \\ \text{BRI nach 2.1.1.a gesamt} &= 146,58 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

2.1.1.b BRI, der nicht allseitig umschlossen, jedoch überdeckt ist.

$$\begin{aligned} 0,9215 \times 5,115 &= 4,73 \text{ m}^2 \times 2,638 \text{ m} = 12,48 \text{ m}^3 \\ + 0,9215 \times 5,115 &= 4,73 \text{ m}^2 \times 0,682 \text{ m}/2 = 1,61 \text{ m}^3 \\ \text{BRI nach 2.1.1.b gesamt} &= 14,09 \text{ m}^3 \\ \text{BRI gesamt} &= 160,67 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

E. Ermittlung der Herstellungs- und Rohbaukosten einschl. Umbaukosten

umbauter Raum	DM/m ³	Herstellungskosten (brutto) DM	Rohbaukosten 45% DM
160,67 m ³	672,19 DM	108.000,- DM	48.600,- DM

F. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283, Blatt 2

WOHNUNG 1 (vorhanden)

Erdgeschoss

Wohnen:

$$\begin{aligned} & 9,385 \times 3,385 = 31,77 \text{ m}^2 \\ + & 5,76 \times 2,75 = 15,84 \text{ m}^2 \\ ./ & 0,40 \times 1,10 = \underline{0,44 \text{ m}^2} \\ & = 47,17 \text{ m}^2 \times 0,97 = 45,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Essen:

$$8,01 \times 3,01 = 24,11 \text{ m}^2 \times 0,97 = 23,39 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,51 \times 3,01 = 10,57 \text{ m}^2 \times 0,97 = 10,25 \text{ m}^2$$

WC:

$$1,26 \times 1,885 = 2,37 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,30 \text{ m}^2$$

Flur:

$$\begin{aligned} & 5,75 \times 2,51 = 14,43 \text{ m}^2 \\ + & 1,26 \times 3,76 = 4,74 \text{ m}^2 \\ ./ & 1,00 \times 4,25 = \underline{4,25 \text{ m}^2} \\ & = 14,92 \text{ m}^2 \times 0,97 = \underline{14,47 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Wohnfläche EG Wohnung 1 gesamt} = 96,16 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

Schlafraum:

$$\begin{aligned} & 8,035 \times 4,01 = 32,22 \text{ m}^2 \\ ./ & 4,01 \times 1,44 = \underline{5,77 \text{ m}^2} \\ & = 26,45 \text{ m}^2 \times 0,97 = 25,66 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bad:

$$\begin{aligned} & 2,48 \times 3,885 = 9,63 \text{ m}^2 \\ + & 1,00 \times 1,26 = 1,26 \text{ m}^2 \\ ./ & 3,885 \times 1,44/2 = \underline{2,80 \text{ m}^2} \\ & = 8,09 \text{ m}^2 \times 0,97 = 7,85 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Flur:

$$\begin{aligned} & 1,44 \times 2,40 = 3,46 \text{ m}^2 \\ + & 1,44 \times 0,99/2 = \underline{0,71 \text{ m}^2} \\ & = 2,75 \text{ m}^2 \times 0,97 = \underline{2,67 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Übertrag} = 36,18 \text{ m}^2$$

$$\text{Übertrag} = 36,18 \text{ m}^2$$

Balkon:

$$1,00 \times 4,50 = 4,50 \text{ m}^2 \times 0,25 = \underline{1,13 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche DG Wohnung 1 gesamt} = \underline{37,31 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche EG + DG Wohnung 1 gesamt} = \underline{\underline{133,47 \text{ m}^2}}$$

WOHNUNG 2 (neu)

Flur:

$$\begin{aligned} 2,46 \times 2,78 &= 6,84 \text{ m}^2 \\ \text{./} 0,90 \times 2,16 &= \underline{1,94 \text{ m}^2} \\ &= \underline{4,90 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Wohnfläche EG Wohnung 2 gesamt} = 4,90 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

Wohnraum:

$$\begin{aligned} 5,55 \times 7,2365 &= 40,16 \text{ m}^2 \\ \text{./} 2,46 \times 0,2085 &= 0,51 \text{ m}^2 \\ \text{./} 3,887 \times 0,90 &= \underline{3,50 \text{ m}^2} \\ &= 36,15 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Küche:

$$\begin{aligned} 3,92 \times 4,865 &= 19,07 \text{ m}^2 \\ \text{./} 1,44 \times 2,005 &= 2,89 \text{ m}^2 \\ \text{./} 1,44 \times 4,865/2 &= 3,50 \text{ m}^2 \\ + 1,00 \times 0,385 &= \underline{0,39 \text{ m}^2} \\ &= 13,07 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Flur:

$$1,12 \times 3,245 = 3,63 \text{ m}^2$$

Schlafraum:

$$\begin{aligned} 2,715 \times 5,875 &= 15,95 \text{ m}^2 \\ + 1,58 \times 0,99/2 &= 0,78 \text{ m}^2 \\ + 1,58 \times 2,385 &= 3,77 \text{ m}^2 \\ \text{./} 1,44 \times 5,875/2 &= \underline{4,23 \text{ m}^2} \\ &= \underline{16,27 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Übertrag} = 69,12 \text{ m}^2$$

$$\text{Übertrag} = 69,12 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,715 \times 2,86 = 7,76 \text{ m}^2$$

$$\text{./. } 1,44 \times 2,86/2 = \underline{2,05 \text{ m}^2}$$

$$= 5,71 \text{ m}^2$$

Balkon:

$$2,42 \times 4,415 \times 0,25 = \underline{2,67 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche DG Wohnung 2 gesamt} = \underline{77,50 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche EG + DG Wohnung 2 gesamt} = \underline{\underline{82,40 \text{ m}^2}}$$

Nutzfläche EG:

Büro (Wohnung 2):

$$3,51 \times 3,385 = 11,88 \text{ m}^2$$

$$+ 0,13 \times 2,385 = \underline{0,31 \text{ m}^2}$$

$$= 12,19 \text{ m}^2 \times 0,97 = 11,82 \text{ m}^2$$

Garage 1 (vorh.):

$$4,385 \times 5,26 = 23,07 \text{ m}^2$$

$$\text{./. } 0,12 \times 0,885 = \underline{0,11 \text{ m}^2}$$

$$= 22,96 \text{ m}^2$$

Garage 2 (vorh.):

$$2,60 \times 5,26 = 13,68 \text{ m}^2$$

$$+ 0,20 \times 5,26/2 = \underline{0,53 \text{ m}^2}$$

$$= \underline{14,21 \text{ m}^2}$$

Nutzfläche EG gesamt

$$= \underline{\underline{48,99 \text{ m}^2}}$$



01
Südostansicht



02
Nordostansicht



03
Ostansicht



04
Westansicht



05
Gartenfläche