

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.meyer-m-m.de

Gutachten

Nr. 25-043-N1 vom 23.12.2025

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
eines mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Erbbaurechtes
(Korrektur nach Einwand Muth vom 18.11.2025)**

- Objekt** : Borsteler Trift 62
27283 Verden
- Auftraggeber** : Amtsgericht Verden
Johanniswall 8
27283 Verden
- Wertermittlungstichtag** : 01. Oktober 2025
- Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 10 K 4/25



Dieses Gutachten umfasst 66 . Seiten und ist in 4 – 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	3
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.6	Kurzbeschreibung.....	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	4
1.9	Bewertungsumfang.....	7
1.10	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	8
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 – Wohnhaus	13
3.2	Baubeschreibung – Garage.....	14
3.3	Baubeschreibung - Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung von Flächen.....	16
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	18
6	Ermittlung des Verkehrswertes	20
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.4	Bodennutzwertanteil des Erbbaurechts	23
6.5	Sachwertverfahren.....	24
6.6	Allgemeine und besondere objektspezifische	34
7	Verkehrswert – Erbbaurecht (ohne Erbbauzins)	36
8	Rechte und Belastungen	37
8.1	Erbbauzins.....	37
9	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren.....	38
10	Wertermittlungsergebnisse.....	39
11	Anlagen	40

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 22.07.2025 und Schreiben des Amtsgericht Verden vom 22.07.2025 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Erbbaugrundbuch von Verden, Blatt 374, lfdnr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

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

Geschäftsnummer: NZS 10 K 4 / 25

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 Grundbuchs eingetragene (belastende) Rechte und Lasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag § 3 ImmoWertV	:	01.10.2025
Qualitätsstichtag und Grundstückszustand § 4 ImmoWertV	:	01.10.2025
Ortsbesichtigung	:	01.10.2025

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

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

Zu dem Ortstermin wurden die beteiligten Parteien am 05.09.2025 zum 01.10.2025 geladen.
Zu dem Termin waren folgende Personen anwesend:

Der Beteiligte zu 2 mit Lebensgefährtin sowie der Unterzeichner.

Die Beteiligte zu 1. ist nicht erschienen.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Garage in Form eines bebauten Erbbaurechtes.

Die baulichen Anlagen konnten innen und außen besichtigt werden.

Das Objekt wird durch den Beteiligten zu 1 genutzt.

Am 01.10.2025 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 Siedlungsgebiet von Verden-Borstel, am südwestlichen Ortsrand. Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut. Es handelt sich um ein bebautes **Erbbaurecht**.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nord-Seite an die Straße „Borsteler Trift. Die Südseite des Grundstücks grenzt an unbebaute landwirtschaftliche Flächen.

Wohnhaus m. Garage

Nutzung	Einfamilien-Wohnhaus mit angebaute Garage
Baujahr	Wohnhaus ca. 1973 / Garage ca. 1987 (Kellergarage)
Bauweise	Mauerwerk, Satteldach, Garage mit Flachdach
Wohnfläche	Wohnfläche rd. 190 m ² (6 Zi, Kü, 2 Bäder, WC)
Zustand	Reparaturstau am gesamten Gebäude Reparaturstau an den Außenanlagen

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück	:	27283 Verden, Borsteler Trift, 62
Auftraggeber	:	Amtsgericht Verden, Johanniswall 8, 27283 Verden
Eigentümer	:	auftragsgemäß keine Angabe
Grundbuch (Erbbaugrundbuch)	Grundbuch von Amtsgericht	: Verden : Verden
	Blatt	: 374 – lfdnr. 1
Grundbuch (Grundstück)	Blatt	: 373 – lfdnr. 2

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Verden	1	82/3	Wohnbaufläche (Erbbaurecht)	374 - 1	1.053,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt					1.053,00 m²

1.8 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

Erbbaurechtsvertrag vom: 08. Dezember 1972
(Urkunde 866/1972 – Notar Wilhelm Schäfer, Verden)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 01.01.1973 – lt. Vertrag
Laufzeit bis: 31.12.2071 - Laufzeit rd. 99 Jahre
Restlaufzeit (am Wertermittlungsstichtag) rd. 46 Jahre

Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: - das gesamte Grundstück

Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

Allgemeine Vereinbarungen:

- § 5 Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
- § 5 Unterhaltungsverpflichtung und Wiederaufbauverpflichtung
- § 6 Versicherungsverpflichtung
- § 7 Zustimmung des Erbbaurechtgebers bei Veräußerung und Belastung.
- § 8 Vorkaufsrecht des Erbbaurechtgebers
- § 10 Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes

**Vereinbarung zur Gebäudeent-
schädigung bei Zeitablauf des
Erbbaurechts:**

- § 9 Heimfall
- § 9 Entschädigung für Bauwerke – 2/3 des Verkehrswertes

Erbbauzins

Ursprünglicher Erbbauzins § 2: ursprünglicher Erbbauzins 1.700 DM pro Jahr (869,20 €)

Wertsicherungsklausel § 3:

- Regelmäßige Anpassung an wirtschaftliche Verhältnisse.
- Ursprüngliche Grundlage: Gesamtlebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe – Vier-Personenhaushalt mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltsvorstandes.
- Zwischenanpassung bei Indexänderung > 15 Punkte nach oben oder unten

(derzeit gezahlter Erbbauzins)

Anmerkung:

Der Index wurde eingestellt, die Fortschreibung des Index erfolgt auf der Basis des Verbraucherpreisindex.

derzeitig gezahlter Erbbauzins

Aus dem Grundbuch ergibt sich in Abt. II – lfdnr. 4 eine bisher letzte Anpassung zum 02.04.2001. Der gesamte **Erbbauzins** beträgt danach **jährlich 2.852,30 DM, entsprechend 1.458,36 €.**

**zum Wertermittlungsstichtag
möglicher Erbbauzins**

Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an den Wertsicherungsrechners des Statistischen Bundesamtes – Destatis (VPI 2020=100)

Verbraucherpreisindex 04/2001	77,2
Verbraucherpreisindex 09/2025	122,6

Es ist eine Anpassung des Erbbauzinses in Höhe von 58,8 % möglich.

Aktuell möglicher Erbbauzins 1.458,36 € x 1,588 = 2.315,87 €

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Das Objekt wird durch den Beteiligten zu 2 bewohnt, daher liegen keine rechtskräftigen Mietverhältnisse vor.

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch den Beteiligten zu 2.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 05.08.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2025, für den Kreis Verden
- Grundbuchauszug vom 23.07.2025
- Angaben der Stadt Verden - Bauamt -
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFlV:

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

II. BV:

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

NBauO

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

ZVG:

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

Literaturverzeichnis

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

1.9 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.

1.10 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 Schadensersatzansprüche 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 Beschaffungsgarantie, 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

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Verden
Einwohnerzahl	:	ca. 28.500 Einwohner
Gemeinde	:	Stadt Verden
Ort	:	27283 Verden
Entfernungen	:-	- ca. 3,50 km bis Verden-Mitte - ca. 22,0 km bis Achim - ca. 25,0 km bis Rotenburg - ca. 37,0 km bis Nienburg - ca. 44,00 km bis Bremen

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Lage im Siedlungsgebiet von Verden
Verkehrslage	:	Gute Verkehrslage (siehe Anlage – Infrastruktur)
Verkehrsmittel	:	- Busverbindungen ca.: 0,40 km - Bahnhof – Verden ca. 2,50 km - Bahnhof ICE – Bremen ca. 36,0 km - Flughafen Bremen ca. 36,00 km - Autobahn – A27 ca. 2,00 km
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Verden vorhanden
Naherholung	:	normal, im Umland
Immissionen Störeinflüsse, Besonderheiten	:	Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.
Bebauung in der Straße	:	Wohnhäuser, Siedlungshäuser
Bebauung im Ortsteil	:	wie vor

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	Durch die Lage in einem - Allgemein Wohngebiet – ist das Grundstück als Gewerbelage auf nicht störendes Gewerbe (Büro, Praxen etc.) beschränkt.
Wohnlage	:	gute Wohnlage
Öffentliche Einrichtungen	:	Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 1 – 3 km vorhanden.
Parkplätze a. d. Grundstück	:	Auf dem Grundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz
Parkplätze, öffentlich	:	Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze in Parkbuchten zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage	:	Die Straße liegt an der Nord-Seite des Grundstücks. Die Garten- und Freiflächen liegen auf der Süd-Seite des Grundstücks.
Grundstückszuschnitt	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige, trapezförmige Grundstückform (siehe Lageplan)
Topografie	:	Das Grundstück liegt auf der Nordseite eben zur Straße. In südliche Richtung fällt das Grundstück ca. 1,00 m ab.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart	:	ausgebaute Anliegerstraße
Straßenausbau	:	Asphaltiert, beidseitiger Fußweg, Parkbuchten
Baugrund, Grundwasser	:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurde keine Besonderheiten festgestellt.
Altlasten	:	Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.
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	:	Es liegt ein Teil des Grundbuchauszuges (Erbbaurecht) vom 23.07.2025 vor. Es liegen folgende Eintragungen vor: Bestandsverzeichnis: Erforderliche Zustimmung des Erbbaurechtgebers bei Veräußerung und Belastung des Grundstücks sowie Angaben zu den Erbbaurechtgebern. Abt. 2 Ifdnr. 1-3 – Erbbauzins mit Sicherung und Vorkaufsrecht. Ifdnr. 4 - Anpassung des Erbbaurechts ab 02.04.2001 auf 1.458,36 € p. a. Ifdnr. 5 – Wohnrecht <i>Anmerkung:</i> <i>Das Recht ist durch Ableben der berechtigten Personen gegenstandslos.</i> Ifdnr. 6 - Zwangsversteigerungsvermerk. <i>Anmerkung:</i> Die Eintragung des Vermerks wirkt sich nicht wertrelevant aus.
------------------	---	--

Bauordnungsrecht : Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) : baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

Beitrags- und Abgabenzustand : Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.
- wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

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

Vorbemerkung

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

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

3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus

Baujahr	:	Baujahr ursprünglich ca. 1972
Nutzung	:	Einfamilienhaus
Modernisierung	:	- KG – Plattenheizkörper im Keller – teilw. laienhafte Installation - Heizungstechnik – Kaminofen mit Wasserführung/Speicher ca. 2016 - Renovierungsarbeiten im Rahmen der Instandhaltung
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise, eingeschossig, Keller, ausgebautes Dachgeschoss
Wärme- / Schallschutz	:	- dem Baujahr entsprechend gering
Energetische Informationen	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - keine Verwendung von erneuerbaren Energien
Außenansicht	:	- Verblendmauerwerk - Sockel - Riemchenverkleidung auf Schwarzanstrich
Fenster	:	- Holz-Fenster mit Dämmglas, teilw. Rollläden, teilw. Kunststofffenster - KG – teilw. Fenster mit Einfachverglasung/Gitter
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion, Unterdach aus Schalung / Pappe
Dacheindeckung	:	- Betondachsteine, Kunststoffrippen
Geschossdecken	:	- massive Decken
Türen - Außen	:	- Haustür – Aluminiumtür mit Verglasung – dem Baujahr entsprechend
Türen – Innen	:	- Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	:	- Bodenfliesen, Parkett, Laminat, KG – teilw. Flexplatten/Stragula
Wandbeläge	:	- normale Malerarbeiten – Anstrich / Raufaser- und Strukturtapeten - Profilholzverkleidungen
Deckenbeläge	:	- überwiegend Profilholzverkleidung, gestrichen
Heizung	:	- Öl-Zentralheizung mit Erdtank – ca. 1997 mit WW-Bereitung/Speicher in Verbindung mit Kaminofen - Fußbodenheizung aus dem Baujahr - teilw. Plattenheizkörper
Sanitär	:	- der Nutzung und dem Baujahr entsprechend, dem Baujahr entsprechend durchschnittlich
Elektroinstallationen	:	- der Nutzung und dem Baujahr entsprechend, dem Baujahr entsprechend einfach - KG – Elt.-Installationen nur mit einer Zuleitung
Treppen	:	- massive Treppen mit Podest, Natursteinbelag, Metallgeländer

Besondere Bauteile	:	- Pumpe im Außenbereich zur Senkung des Grundwasserdrucks - Loggia – Betonplatten, Geländer Stahl/Holz - Eigenkonstruktion
Keller	:	- Keller - Mauerwerk, massive Decke, schalungsrau gespachtelt
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> - KG - Bodenbeläge Reparaturstau – Laminat/Stragula / Feuchtigkeit Sohle - KG – Feuchtigkeitsschäden durch Wasserschaden im Gast-WC EG - EG - Gast-WC – Rohbau nach Wasserschaden (2019) - EG – Parkettböden mit Schäden und Reparaturstau /schadh. Versiegelung - EG -Westseite – abgelöste Tapeten / Feuchtigkeit Wetterseite - EG - Bad – Wanne schadhaft / Korrosion - EG – Wohnen – Fußleisten fehlen - EG - Überlastung Elt.-Installation Küche - EG/DG - Fußbodenheizung n. Schaden deaktiviert (Schaden nicht behoben) - DG - Parkettböden m. Schäden und Reparaturstau /schadh. Versiegelung - DG - Dachflächenfenster schadhaft / Verglasung beschlagen - DG – Reparaturstau und Schäden an Baujahrfenstern und Verglasung - DG - Wannenanlagen laienhaft aufgestellt und gefliest - DG – Kind – Parkettschaden nach Wasserschaden Bad/Wanne - Sockel-Außen – Riemchenverkleidung schadhaft bis abgängig - Südseite – Holzbauteile – Außen - insgesamt m. Reparaturstau und Schäden - Südseite – teilw. laienhafte Verblender-Verfugung am Giebel schadhaft - Südseite – Fußschwellen mit Schäden durch Witterung - Westseite – Verblendung mit Schäden in den Fensterstürzen - Korrosion - Westseite – Loggia entwässert über Fassade, dadurch v. g. Schäden - Nordseite – Haustüreinfassung aus Edelstahl an einer Aluminiumtür - Schornsteinkopf mit Reparaturstau
Sonstiges	:	- Einbauküche altersbedingt dauerhaft entwertet
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Besonderheiten / Beeinträchtigungen	:	-----
Belichtung und Besonnung	:	Die Räume sind durchschnittlich belichtet.

3.2 Baubeschreibung – Garage

Baujahr	:	Baujahr ca. 1987
Nutzung	:	1 KFZ-Stellplatz und Abstellflächen (1 Raum)
Modernisierung	:	- 1 Kunststofffenster
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise (als Kellergarage)
Rohbau	:	- Mauerwerk, Verblendmauerwerk, Putzfassade, massive Decke = Dach - Flachdachabdichtung / teilw. als Gründach / überwiegend Holz-Terrassen - Betonboden - Betonrampe, Wangen aus gestapelten Bordsteinen und Verblendung

Ausbau	:	- Stahlschwinger, Mehrzwecktür, Kunststofffenster/Dämmglas/ Rollläden - teilw. Holzterrasse aus Tropenholz ca. 50 m ²
Haustechnik	:	- einfache Elektroversorgung
Besondere Bauteile	:	-----
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar: - Feuchtigkeitsschaden – Grenzwand, Süd-Seite - Rampe – laienhafte Veränderung der Neigung – Höhenversatz vor Garage (mobile Rampen im Torbereich erforderlich, Tor schließt damit nicht) - Rampengeländer aus Holz abgängig - durch fehlende Rinnen am Rampenkopf – Starkregenwasser in der Garage
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Betonpflaster und Platten
Einfriedung	:	- Maschendrahtzaun und Hecken
Gartenanlagen	:	- normale Gartenanlage mit Rasen, Sträucher, Büschen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse - Terrasse mit Tropenholz (2018) auf altem Betonplattenboden
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung des Altbestand ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung des Altbestand ist als mangelhaft einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevante Mängel oder Schäden erkennbar: - Reparaturstau an den Wegbefestigungen (Wege und Tritte) - RW-Entwässerung schadhaft - Sickerschächte nach örtlichen Angaben mit Pflegestau
Sonstiges	:	-----

4 Ermittlung von Flächen

Bebaute Fläche

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

Bebaute Fläche							
Wohnhaus	14,00	x	8,03	=	112,42	m ²	
	6,57	x	6,88	=	45,20	m ²	
Garage	14,69	x	5,10	=	74,92	m ²	
Bebaute Fläche						232,54	m²
Grundstücksfläche Gesamt						1.053,00	m²
G R Z				232,54	m ²		
			1.053,00	m ²			
G R Z, vorhanden						0,22	
G R Z, zulässig						0,30	

Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Verden übernommen, überprüft und ergänzt.
Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Wohnhaus							
KG	14,00	x	8,03	=	112,42	m ²	
	6,57	x	6,88	=	45,20	m ²	
EG	14,00	x	8,03	=	112,42	m ²	
	6,57	x	6,88	=	45,20	m ²	
DG	14,00	x	8,03	=	112,42	m ²	
	6,57	x	6,88	=	45,20	m ²	
Zwischensumme					472,86	m ²	
Brutto-Grundfläche						473,00	m²
Besondere Bauteile							
Keine							
Garage							
EG	14,690	x	5,100	i. M.	74,92	m ²	
Zwischensumme					74,92	m ²	
Brutto-Grundfläche						75,00	m²
Besondere Bauteile							
Rampe ca. 24 m ²							

Wohnflächen

Die Flächen wurden aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Verden übernommen, überprüft und ergänzt.
Die Wohnflächen im Dachgeschoss wurden örtlich aufgemessen.

Wohnfläche	(6 Zi. Kü, Bad)	Putzabzug
Erdgeschoss		
Wohnen	= 39,40 m ²	0,97 = 38,22 m ²
Kochen	= 14,36 m ²	0,97 = 13,93 m ²
Diele	= 12,51 m ²	0,97 = 12,13 m ²
Eltern	= 15,98 m ²	0,97 = 15,50 m ²
Kind 1	= 13,21 m ²	0,97 = 12,82 m ²
Kind 2	= 11,72 m ²	0,97 = 11,37 m ²
Bad	= 5,43 m ²	0,97 = 5,26 m ²
WC	= 2,85 m ²	0,97 = 2,76 m ²
Flur	= 8,38 m ²	0,97 = 8,13 m ²
Dachgeschoss		
Schlafen	= 26,00 m ²	1,00 = 26,00 m ²
Flur	= 13,20 m ²	1,00 = 13,20 m ²
Bad	= 7,38 m ²	1,00 = 7,38 m ²
Kind	= 16,75 m ²	1,00 = 16,75 m ²

Flächen der Terrassen und Loggien

Terrasse - Küche	= 31,75 m ²
Terrasse - Wohnen	= 32,75 m ²
Loggia - Schlafen	= 6,25 m ²
Loggia - Kind	= 6,18 m ²
Summe der Terrassen und Loggien	= 76,924 m ²

Die Flächen übersteigen einen üblichen Anteil an der Gebäude-Wohnfläche in Höhe von rd 15 % = 27,518 m²

Nachfolgend wird die wohnflächenabhängige Terrassen/Loggia-Fläche berücksichtigt.

Zwischensumme	=	183,45 m ²
Terrassen/Loggien		
Wohnflächenabhängig 15 %WF	27,52 m ² 25%	= 6,88 m ²
Zwischensumme	=	190,33 m ²
Wohnfläche	rd.	190,00 m²

Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche

rd. 2,48

Grundlage für die Marktanpassung im Sachwertverfahren

5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 80 Jahre
Doppelhäuser, Reihenhäuser

Anmerkung :

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 70 Jahre
Doppelhäuser, Reihenhäuser

Garage 60 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 Wertermittlungstichtag 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.

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

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.	1973	Basisjahr	2025
Alter, ursprünglich	52 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzungsdauer, ursprüng.	18 Jahre	20 Jahre	
(ohne Modernisierung)		Alter Modernisiert	
		50 Jahre	
		Baujahr Modernisiert	
		1975	

Grundlage :

Anlage 2 zu ImmoWertV § 12 Absatz 5, Satz 1

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Die angemessene wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird daher mit **20 Jahren** angesetzt. Die Bausubstanz hat damit ein „fiktives“ **Baujahr von 1975**.

Die Garage mit einem ursprünglichen Baujahr von ca. 1987 und dem baulichen Zustand wird ebenfalls auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt, was bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren einem „fiktiven“ Baujahr 1985 entspricht. Des Weiteren ist die Garage als wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus zu betrachten.

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)Marktgesehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die ImmoWertV 2021 sieht vor, dass das Wertermittlungsverfahren zu wählen ist, das der Art des Bewertungsobjekts, den Marktgegebenheiten und der Datenlage am besten entspricht. Für Erbbaurechte ist das Sachwertverfahren in der Praxis häufig das maßgebliche Verfahren, insbesondere bei Einfamilienhäusern, da Vergleichspreise und Ertragsdaten oft fehlen oder nicht marktkonform sind.

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

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

Hierbei sind die Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu beachten.

6.3 Bodenwertermittlung

In einem ersten Schritt wird der „fiktive“ Bodenwert des unbebauten Grundstücks im Realeigentum ermittelt.

In einem zweiten Bewertungsschritt wird der Bodennutzwertanteil des Erbbaurechtes ermittelt, welcher sich aus der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes ergibt, welche über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert wird.

Bodenwertermittlung des unbelasteten Grundstücks

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	=	01.01.2025
Bodenrichtwert	=	190,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA – Allgemeines Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche ca.	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA – Allgemeines Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.053 m ²

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

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert			190,00 €/m ²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x		1,02
Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenwertes vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag			
2. Anpassung an die Lage des Grundstücks	x		1,05
Das Grundstück liegt am Ortsrand mit angrenzenden unbebauten landwirtschaftlichen Flächen. Des Weiteren hat das Grundstück eine Südausrichtung.			
3. Anpassung auf Grundstücksgröße	x		0,96
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.			
Bewertungsgrundstück 1.053 m ²			
Richtwertgrundstück 700 m ²			
Nach Online-Auswertung – Faktor 0,96			
Zwischensumme	=		195,35 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=		195,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes (Realeigentum)

Grundstückgröße (m²) = 1.053,00

Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	1.053,00	195,00	205.335,00 €
Zwischensumme			205.335,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet) im Realeigentum			205.000,00 €

Es handelte sich hierbei um den unbelasteten „realen“ Bodenwert des Grundstücks. Dieser dient als Eingangsgröße für die nachfolgende Ermittlung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechtes.

6.4 Bodennutzwertanteil des Erbbaurechts

Erläuterungen zur Bodenwertanpassung

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodennutzwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z. B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodennutzwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v. g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

Anmerkung zur Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren:

Soll (z. B. für die Zwangsversteigerung) der Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt werden, muss der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins mit Null angesetzt werden.

Ermittlung des Bodennutzwertanteil des Erbbaurechtes

Eingangsgröße

Bodenwert im Realeigentum	205.000,00 €
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	46 Jahre
Liegenschaftszinssatz (in einer Nebenrechnung ermittelt)	1,70 %
Ertragsvervielfältiger	31,735

Ermittlung der realen Bodenwertverzinsung

Bodenwert	205.000,00 €
x Liegenschaftszinssatz	1,70%
= Bodenwertverzinsung pro Jahr	3.485,00 €
x Ertragsvervielfältiger (46 Jahre, 1,70 %)	31,735
= Zwischensumme	110.596,48 €
= Marktgerechter Bodennutzwertanteil (ohne Erbbauzins)	110.000,00 €

6.5 Sachwertverfahren

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Ermittlung der Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen, wertrelevanten Einrichtungen vorhanden.

Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

<i>P.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>NHK - Typ</i>
1.	Wohnhaus KG, EG, DG ausgebaut	1.01
2.	Garage	14.1

Ermittlung des Gebäudestandards nach NHK 2010

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

1. Wohnhaus							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	150,65 €
Dach		1,0				15%	108,75 €
Fenster und Außentüren		1,0				11%	79,75 €
Innenwände und Türen		1,0				11%	79,75 €
Deckenkonstruktion u. Treppen			1,0			11%	91,85 €
Fußböden			0,5	0,5		5%	46,00 €
Sanitäreinrichtung			0,5	0,5		9%	82,80 €
Heizung			0,5	0,5		9%	82,80 €
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	43,50 €
Summe der Anteile	1,0 11%	4,0 44%	2,5 28%	1,5 17%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.01	655,00 €	725,00 €	835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m2 BGF	765,85 €
Gewogener Standard							2,5

2. Garage							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
			3	4	5		
Außenwände				1,0		32%	155,20 €
Konstruktion				1,0		15%	72,75 €
Dach				1,0		21%	101,85 €
Fenster und Außentüren				1,0		15%	72,75 €
Fußböden				1,0		8%	38,80 €
Sonstige technische Ausstattung				1,0		9%	43,65 €
Summe der Anteile	0,0 0%	0,0 0%	0,0 0%	6,0 100%	0,0 0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1			245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m2 BGF	485,00 €
Gewogener Standard							4,0

Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

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

I. Wohnhaus		Gebäudetyp		1.01
Grundwert				765,85 €
Korrektur - Abschlag - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-5,0%	765,85 €	-	38,29 €
Kostenkennwert				727,56 €

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

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

P. Bezeichnung	Bauindex	Kostenkennwert	NHK
1. Wohnhaus		727,56	€/m2
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 01.10.2025	189,5		
= Normalherstellungskosten		1.378,72	€/m2
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.379,00	€/m2
2. Garage		485,00	€/m2
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,895	
Ind. 2010=100 3. Quat. (WST) 2025 01.10.2025	189,5		
= Normalherstellungskosten		919,08	€/m2
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		919,00	€/m2

Brutto-Grundfläche

01 Wohnhaus	473,00	m2
02 Garage	75,00	m2

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01 Wohnhaus			
Normalherstellungskosten-Kennwert		1.379,00	€/m2
x Brutto-Grundfläche		473,00	m2
= Herstellungskosten-Kennwert		652.267,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage			
Keine		0,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Wohnhaus	652.267,00	€

02 Garage			
Normalherstellungskosten-Kennwert		919,00	€/m ²
x Brutto-Grundfläche		75,00	m ²
= Herstellungskosten-Kennwert		68.925,00	€
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage:			
Zulage - Rampe ca. 24 m ²		5.000,00	€
= Herstellungskosten-Kennwert	Garage	73.925,00	€
Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen)		726.192,00	€

Berücksichtigung des Baukostenregionalfaktor

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

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

01 Wohnhaus			
Herstellungskostenkennwert		652.267,00 €	
x Regionalisierungsfaktor		1,00	652.267,00 €
02 Garage			
Herstellungskostenkennwert		73.925,00 €	
x Regionalisierungsfaktor		1,00	73.925,00 €
Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert		726.192,00 €	

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Die Baunebenkosten sind in den Kennwerten der NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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

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

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

Bezeichnung	Alter (ggf. fikiv)	GND	RND	Alterswert Minderungsfaktor
01 Wohnhaus	50	70	20	0,29
02 Garage	40	60	20	0,33

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

01 Wohnhaus	Wert der baulichen Anlage	652.267,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,29	186.362,00 €
02 Garage	Wert der baulichen Anlage	73.925,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,33	24.641,67 €
Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert			211.003,67 €

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

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

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

die sonstigen Anlagen des Grundstücks beziehen sich auf :

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

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlagen - Neuwert - regionalisiert	726.192,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	3,00%
= Zwischensumme	21.785,76 €
+ Besondere Bauteile	Keine
= Neuwert der Außenanlagen	21.785,76 €

Bezeichnung	Alter (ggf. fiktiv)	GND	RND	Alterswert- Minderungsfaktor
Außenanlagen	30	50	20	0,40
Außenanlagen				
	Wert der Außenanlagen		21.785,76 €	
	Alterswertminderungsfaktor		0,40	8.714,30 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert 8.714,30 €

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	211.003,67 €
+	Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	8.714,30 €
=	Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	219.717,97 €

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

	Bodennutzungsanteil des Erbbaurechtes	110.000,00 €
+	Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	219.717,97 €
=	Zwischensumme	329.717,97 €
=	Vorläufiger Sachwert	330.000,00 €

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

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

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025 – Online (für den Kreis Verden) macht keine Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser in Form von bebauten Erbbaurechten, daher wird auf Faktoren für Objekte im Realeigentum zurückgegriffen. Eine Berücksichtigung des Erbbaubaurechtes erfolgt unter der Marktanpassung nach § 7, Abs. 2 ImmoWertV21.

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Verden

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag: 01.01.2025

Vorläufiger Sachwert (€): 330.000

Standardstufe: 2,5

Bruttogrundfläche / Wohnfläche: 2,9

Bodenrichtwert (€/m²): 190

Sachwertfaktor: 0,96
Standardabweichung: ± 0,16

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 614 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Median
Kaufzeitpunkt	05.01.2022	11.12.2024	27.06.2023
Vorläufiger Sachwert (€)	78000	863000	332000
Standardstufe	1,5	4,2	2,4
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,11	3,87	1,83
Baujahr	1833	2020	1973
Bodenrichtwert (€/m²)	24	400	150
Grundstücksfläche (m²)	223	17956	844
Wohnfläche (m²)	50	320	150

↓ Modellbeschreibung

Quelle : Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2025

Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3
in Anlehnung an die Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser
im Realeigentum auf der Grundlage des
Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2025

	330.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss Grundwert 0,96 - Spanne +/- 0,16 (0,80 - 1,12)	0,96	- 13.200,00 €

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

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

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

+/- zusätzliche Marktanpassung nach ImmoWertV21 §7 Abs. 3

Anpassung an das Erbbaurecht

Im Rahmen des Erbbaurechtes entstehen Einschränkungen -10%

gegenüber einem Realeigentum, wie zum Beispiel :

- Zustimmung des Erbbaurechtgebers bei Veränderungen
- Wechsel der Nutzungsart etc.

Hierfür werden in der Fachliteratur für vergleichbare

Objekte Abschläge von -5 - 15 % des Volleigentum

ausgewiesen. Im vorliegenden Fall schätze ich die

Beeinträchtigungen mit einem Abschlag von - 10 % ein.

= Marktanpassungsfaktor	-10%	
Vorläufiger Sachwert	330.000,00 €	
x Marktanpassungsfaktor	-10% -	33.000,00 €

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

	Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen	330.000,00 €
+/-	Marktanpassung nach § 35 Abs. 3	- 13.200,00 €
+/-	Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	- 33.000,00 €
=	Zwischensumme	283.800,00 €
=	"marktangepasster" vorläufiger Sachwert	284.000,00 €

Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechtes von gerundet (ohne Erbbauzins) 284.000,00 €

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

6.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's) (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

6.6.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen Ertragsverhältnisse bzw. besondere Kosten zu berücksichtigen.

6.6.2 Baumängel und Bauschäden - 61.000,00 €

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

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

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

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

Wohnhaus

- KG - Bodenbeläge Reparaturstau – Laminat/Stragula / Feuchtigkeit Sohle
- KG – Feuchtigkeitsschäden durch Wasserschaden im Gast-WC EG
- EG - Gast-WC – Rohbau nach Wasserschaden (2019)
- EG – Parkettböden mit Schäden und Reparaturstau /schadh. Versiegelung
- EG -Westseite – abgelöste Tapeten / Feuchtigkeit Wetterseite
- EG - Bad – Wanne schadhaft / Korrosion
- EG – Wohnen – Fußleisten fehlen
- EG – Überlastung Ekt.-Installation Küche
- EG/DG - Fußbodenheizung n. Schaden deaktiviert (Schaden nicht behoben)
- DG - Parkettböden m. Schäden und Reparaturstau /schadh. Versiegelung
- DG - Dachflächenfenster schadhaft / Verglasung beschlagen
- DG – Reparaturstau und Schäden an Baujahrfenstern und Verglasung
- DG - Warmenanlagen laienhaft aufgestellt und gefliest
- DG – Kind – Parkettschaden nach Wasserschaden Bad/Wanne
- Sockel-Außen – Riemchenverkleidung schadhaft bis abgängig
- Südseite – Holzbauteile – Außen - insgesamt m. Reparaturstau und Schäden
- Südseite – teilw. laienhafte Verblender-Verfugung am Giebel schadhaft
- Südseite – Fußschwellen mit Schäden durch Witterung
- Westseite – Verblendung mit Schäden in den Fensterstürzen - Korrosion
- Westseite – Loggia entwässert über Fassade, dadurch v. g. Schäden
- Nordseite – Haustüreinfassung aus Edelstahl an einer Aluminiumtür
- Schornsteinkopf mit Reparaturstau

Garage

- Feuchtigkeitsschaden – Grenzwand, Süd-Seite
- Rampe – laienhafte Veränderung der Neigung – Höhenversatz vor Garage (mobile Rampen im Torbereich erforderlich, Tor schließt damit nicht)
- Rampengeländer aus Holz abgängig
- durch fehlende Rinnen am Rampenkopf – Starkregenwasser in der Garage

Außenanlagen

- Reparaturstau an den Wegbefestigungen (Wege und Tritte)
- RW-Entwässerung schadhaf
- Sickerschächte nach örtlichen Angaben mit Pflegestau

Anmerkung :

Die Kosten zur Beseitigung der Mängel und Schäden besteht aus zwei Kostenarten:

- 1. Reparaturmaßnahmen, welche zwingend erforderlich, ohne werterhöhenden Einfluss*
- 2. Reparaturmaßnahmen, welche neben der Mangelbeseitigung eine Modernisierung/Renovierung darstellen*

Die Modernisierung und Renovierungskosten sind lediglich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

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

6.6.3 Wirtschaftliche Überalterung / Lage / Zustand des Objektes

Neben den bereits berücksichtigten Baumängeln und Bauschäden sind an dieser Stelle keine weiteren Kosten zu berücksichtigen.

6.6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.6.5 Freilegungskosten

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.6.6 Bodenverunreinigungen

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Nach Angaben des Landkreis Verden, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Neben Eintragung in Abt II des Grundbuchs bezüglich des Erbbauzinses, welche im Anschluss gesondert berücksichtigt werden, sind die Eintragungen nicht wertrelevant und im Fall des Wohnrechtes gegenstandslos.

An dieser Stelle sind keine Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-61.000,00 €

7 Verkehrswert – Erbbaurecht (ohne Erbbauzins)

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage im süd/östlichen Siedlungsgebiet von Verden. Ferner handelt sich dabei um ein bebautes Erbbaurecht.

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

Hierbei sind die Besonderheiten der Bewertung von Erbbaurechten im Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen:

1. In der Bodenwertermittlung wird nur der Bodennutzwertanteil des Erbbaurechtes über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages berücksichtigt.
2. Der Einfluss des Erbbauzins als Recht und Belastung wird im Anschluss gesondert ermittelt.
(Bei dem nachfolgend genannten Wert handelt es sich um einen erbbauzinsfreien Wert)

Das durchgeführte Sachwertverfahren schließt mit einem vorläufigen Wert in Höhe von 284.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von -61.000,00 € festgestellt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 01. Oktober 2025**, schätze ich den erbbauzinsfreien **Verkehrswert** auf rd.

223.000,00 €

(in Worten : zweihundertdreißigtausend 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.

Nachfolgend wird der Wert des Erbbauzins als Recht und Belastung ermittelt.

Dörverden, den 23. Dezember 2025



the 1990s, the number of people with a mental health problem has increased in the UK (Mental Health Act 1983, 1990).

There is a growing awareness of the need to improve the lives of people with mental health problems. The Department of Health (1999) has set out a strategy for mental health care in the UK. The strategy is based on the following principles:

- People with mental health problems should be treated as individuals.
- People with mental health problems should be given the opportunity to participate in decisions about their care.
- People with mental health problems should be given the opportunity to live in their own homes.

The strategy also sets out a number of objectives for the mental health services in the UK:

- To reduce the number of people with mental health problems who are admitted to hospital.
- To improve the quality of care for people with mental health problems.
- To improve the support and services available to people with mental health problems.

The strategy also sets out a number of key messages for the mental health services in the UK:

- People with mental health problems should be treated as individuals.
- People with mental health problems should be given the opportunity to participate in decisions about their care.
- People with mental health problems should be given the opportunity to live in their own homes.

The strategy also sets out a number of key messages for the mental health services in the UK:

- People with mental health problems should be treated as individuals.
- People with mental health problems should be given the opportunity to participate in decisions about their care.
- People with mental health problems should be given the opportunity to live in their own homes.

The strategy also sets out a number of key messages for the mental health services in the UK:

- People with mental health problems should be treated as individuals.
- People with mental health problems should be given the opportunity to participate in decisions about their care.
- People with mental health problems should be given the opportunity to live in their own homes.

The strategy also sets out a number of key messages for the mental health services in the UK:

- People with mental health problems should be treated as individuals.
- People with mental health problems should be given the opportunity to participate in decisions about their care.
- People with mental health problems should be given the opportunity to live in their own homes.

8 Rechte und Belastungen

In Abteilung II. des Grundbuchs von Verden, Blatt 374 sind wertrelevante Belastungen eingetragen.

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

8.1 Erbbauzins

Im Grundbuch ist in Abt. II des Grundbuchs unter den Ifdnr. 1 und 4 ein Erbbauzins für das bebaute Erbbaurecht eingetragen. Der Erbbauzins belastet das Grundstück. Nachfolgend wird der Barwert des aktuell möglichen Erbbauzins ermittelt.

derzeitig gezahlter Erbbauzins	Aus dem Grundbuch ergibt sich in Abt. II – Ifdnr. 4 eine bisher letzte Anpassung zum 02.04.2001. Der gesamte Erbbauzins beträgt danach jährlich 2.852,30 DM , entsprechend 1.458,36 € .				
	Die weitere Entwicklung des Erbbauzins ist durch eine Wertsicherungsklausel geregelt.				
Wertsicherungsklausel § 3:	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Anpassung an wirtschaftliche Verhältnisse. - Ursprüngliche Grundlage: Gesamtlebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe – Vier-Personenhashalt mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltsvorstandes. - Zwischenanpassung bei Indexänderung > 15 Punkte nach oben oder unten <p><i>Anmerkung:</i> <i>Der Index wurde eingestellt, die Fortschreibung des Index erfolgt auf der Basis des Verbraucherpreisindex.</i></p>				
zum Wertermittlungsstichtag möglicher Erbbauzins	<p>Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an den Wertsicherungsrechners des Statistischen Bundesamtes – Destatis (VPI 2020=100)</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Verbraucherpreisindex 04/2001</td> <td style="text-align: right;">77,2</td> </tr> <tr> <td>Verbraucherpreisindex 09/2025</td> <td style="text-align: right;">122,6</td> </tr> </table> <p>Es ist eine Anpassung des Erbbauzinses in Höhe von 58,8 % möglich.</p> <p>Aktuell möglicher Erbbauzins 1.458,36 € x 1,588 = 2.315,87 € p. a.</p>	Verbraucherpreisindex 04/2001	77,2	Verbraucherpreisindex 09/2025	122,6
Verbraucherpreisindex 04/2001	77,2				
Verbraucherpreisindex 09/2025	122,6				

Ermittlung des Barwertes des Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes

Erbbauzins p. a.	2.315,87 €		
x Barwertfaktor			
Restlaufzeit 46 Jahre			
Zinssatz 1,70%			
Barwertfaktor	31,735		73.494,13 €
Barwert des Erbbauzins			- 73.500,00 €

Anmerkung :
Der Liegenschaftszins wurde in einer Nebenrechnung im Rahmen einer Ertragswertermittlung abgeleitet.

9 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

- Mieter* : Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Beteiligten zu 2. genutzt.
Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch den Beteiligten zu 2.

b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Aus der Bauakte konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen abgeleitet werden.

f) liegt ein Energieausweis vor

Es liegt kein Energieausweis vor

g) sind Altlasten bekannt

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.

h) bestehen Baulasten auf dem Grundstück.

Nach Auskunft der Stadt Verden, besteht eine Baulast auf dem Grundstück.

Blatt Nr. 327 - Vereinigungsbaulast nach § 4 NBauO

Die Flurstücke. 82/3 und 82/4. (Hausnr. 62 und 64) bilden baurechtlich im Sinne des §4 NBauO ein Grundstück – siehe Anlage.

10 Wertermittlungsergebnisse

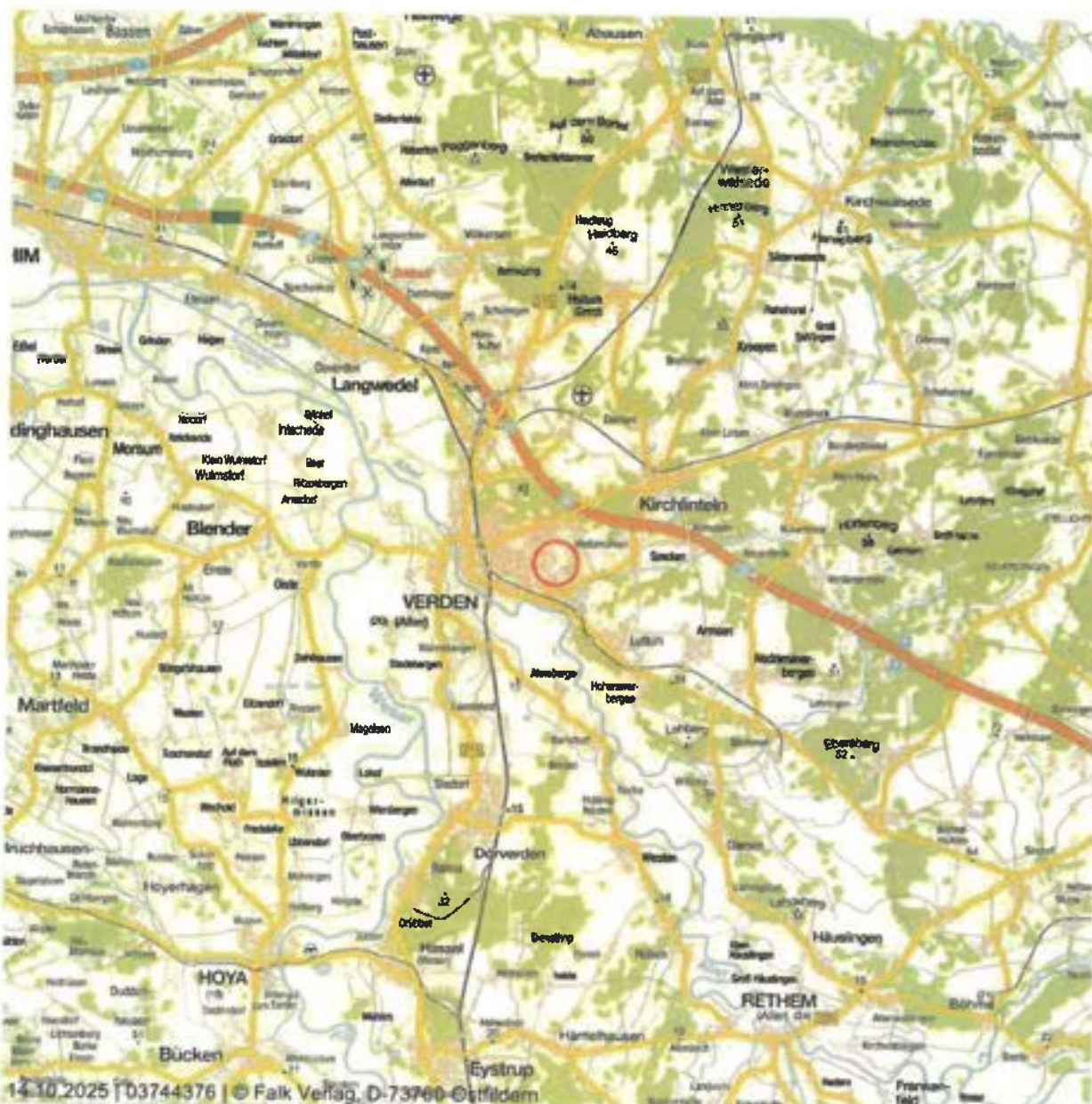
Objekt	27283 Verden, Borsteler Trift 62		
Nutzung	Einfamilienhaus mit Garage (bebautes Erbbaurecht)		
Wertermittlungsstichtag			01.10.2025
Ortstermin			01.10.2025
Abschluss der Recherchen			01.10.2025
Bauliche Nutzbarkeit	WA - Allgemeines Wohngebiet		
Planungsgrundlage	§ 30 BauGB		
Wertrelevante Nutzung	Wohnen		
Erschließungszustand	beitragsfrei		
Zustand und Entwicklung	Bauland		
Grundstücksfläche in m2			1.053,00
Bodenwert (relativ) in €/m2			195,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	205.000,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		1975
Wohnfläche in m2		rd.	190,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		20 Jahre
Bodenwert			205.000,00 €
Sachwert - Gesamt (Erbbaurecht)	o. BoG	ohne Erbbauzins	284.000,00 €
Sachwert - Gebäude	79.000,00 €		
BOG - Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-61.000,00 €
Verkehrswert	ohne Erbbauzins		223.000,00 €
Rechte und Belastungen	Erbbauzins		-73.500,00 €
Verkehrswert	einschl. Erbbauzins		149.500,00 €

11 Anlagen

Anlage	1	Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild
Anlage	2	Angaben zur Makro- und Mikrolage
Anlage	3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage	4	Auszug aus Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch
Anlage	5	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	7	Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage	8	Auszug aus den Bauzeichnungen / Skizzen / Lageplan
Anlage	9	Auszug aus den Gebäudestandardstufen der SW-RL
Anlage	10	Fotodokumentation

Übersichtskarte MairDumont

27283 Verden (Aller), Borsteler Trift 62



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 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 Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03744376 vom 14.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Regionalkarte MairDumont

27283 Verden (Aller), Borsteler Trift 62



14.10.2025 | 03744376 | © 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.)

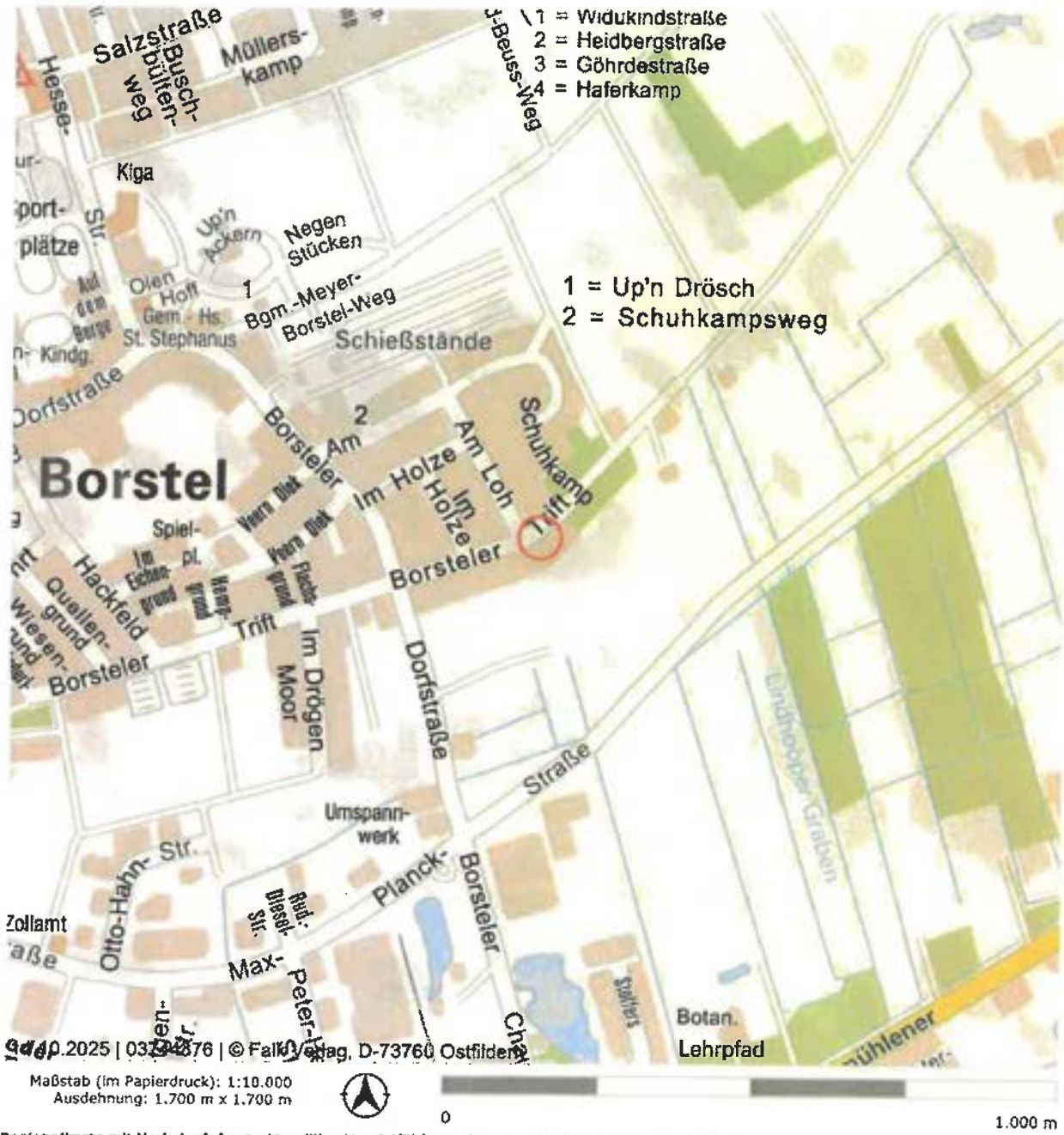
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2025

Regionalkarte MairDumont

27283 Verden (Ailer), Borsteler Trift 62



geoport 2025 | 03744376 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03744376 vom 14.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

27283 Verden (Aller), Borsteler Trift 62



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 40 cm. 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

27283 Verden (Aller), Borsteler Trift 62



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Verden-Ost (1,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Verden (Aller) (2,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Bremen Eingang Ostflügel (35,8 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (35,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Max-Planck-Straße/Block, Verden(Aller) (0,4 km)

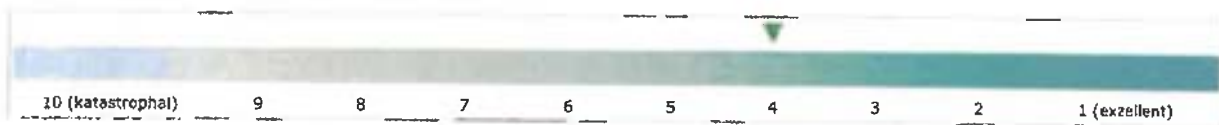
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,4 km)
Zahnarzt	(2,4 km)
Krankenhaus	(2,7 km)
Apotheke	(1,7 km)
LEH Discounter	(1,2 km)
EKZ	(16,0 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(3,8 km)
Hauptschule	(1,6 km)
Gesamtschule	(22,1 km)
Gymnasium	(2,6 km)
DB Bahnhof	(2,4 km)
DB Bahnhof ICE	(35,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 (GUT)

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



Wohnimmobilien Makrolage

27283 Verden (Aller), Borsteler Trift 62

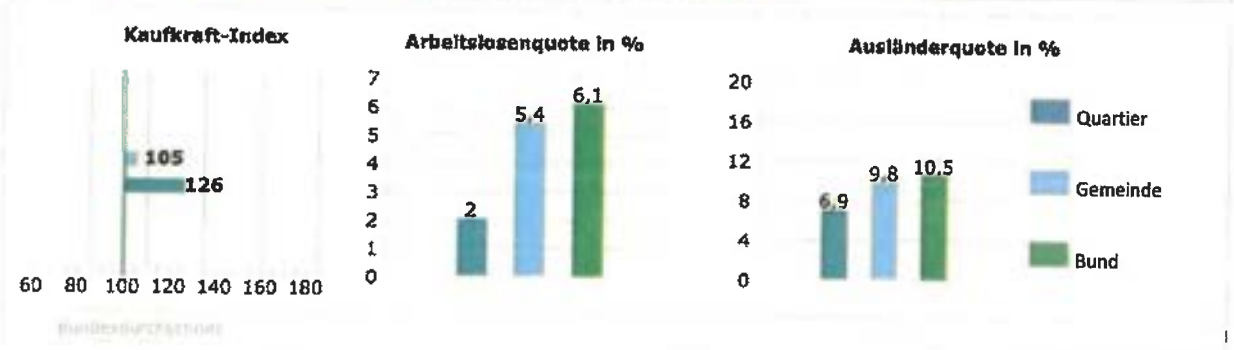
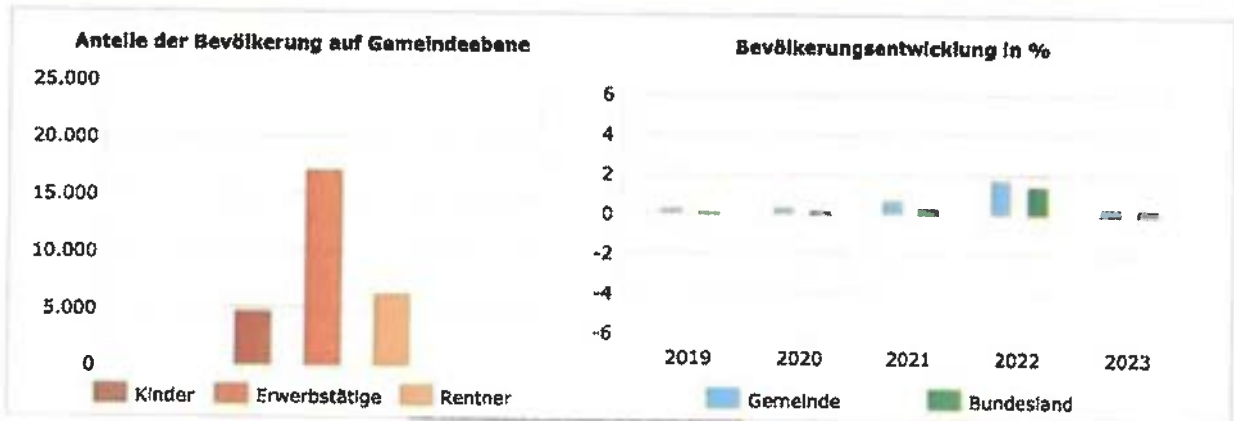


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Verden
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (68,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Verden (Aller), Stadt (3,4 km)

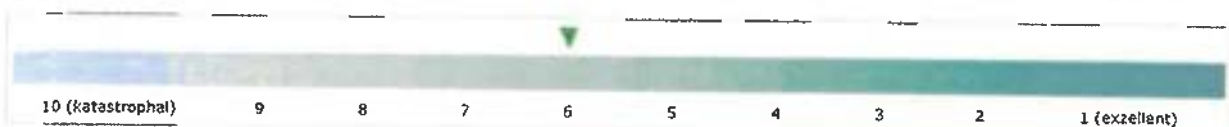
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	27.782	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.662
Haushalte (Gemeinde)	13.724	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	33.128



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.10.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Borsteler Trift 62, 27283 Verden (Aller) - Borstel
Gemarkung: 2133 (Borstel), Flur: 1, Flurstück: 82/3





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03600156

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 190 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 700 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.91825&lng=9.27128&zoom=16.14&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Verden (Alder), Stadt
Gemarkung: Borstel
Flur: 1 Flurstück: 82/3

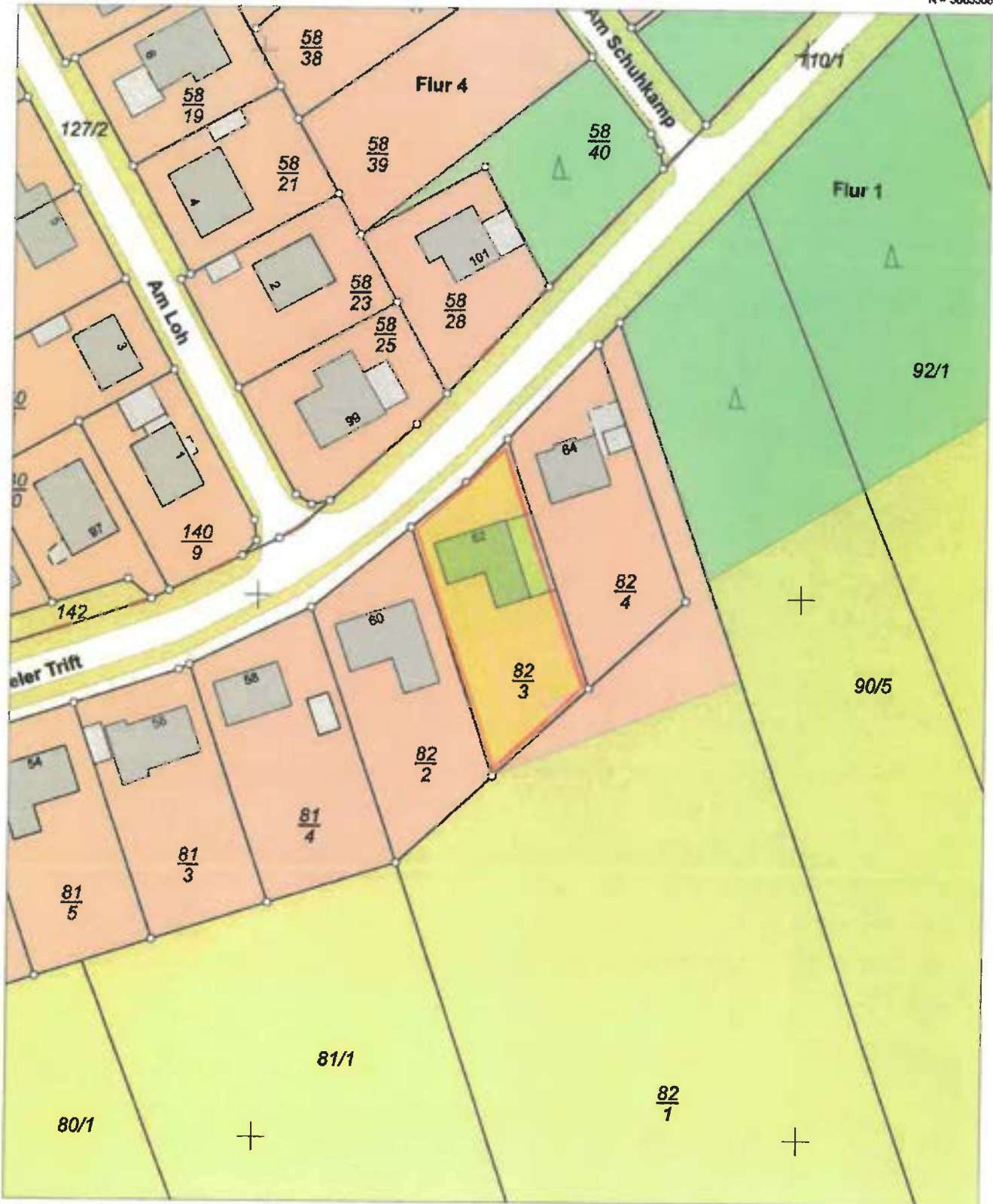
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 05.08.2025
Aktualität der Daten 02.08.2025

N = 5863308

E = 32518154



E = 32518154

N = 5863308

Maßstab 1:1000



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Verden -
Eitzer Straße 34
27283 Verden

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

Zeichen: A-450/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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 82/3, Flur 1, Gemarkung Borstel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Verden (Aller), Stadt
Landkreis Verden

Lage: Borsteier Trift 62

Fläche: 1 053 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 053 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Goh-Bach

Baulast
Ausführende Stelle: Stadt Verden (Aller) Bauverwaltungsamt
Nummer 00327

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Verden (Aller)
Grundbuchbezirk Borstel
Grundbuchblatt 373
Laufende Nummer 0002

Eigentümer: 5.1

5.2

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht

Buchung: Amtsgericht Verden (Aller)
Grundbuchbezirk Borstel
Grundbuchblatt 374
Laufende Nummer 0001

Berechtigte: 2.1

2.2

Baubewilligungsnummer: Stadt Verden (Aller)

Gemarkung
Borstel

JA ASTENVERZEICHNIS

(Bau-) Aktenzeichen des begünstigten Grundstückseigentümers

Flur, Flurstück des belasteten Grundstücks u. begünstigten

1 - 82/3 u. 82/4

Straße und Hausnummer des belasteten Grundstücks u. begünstigten

Borsteler Trift 62

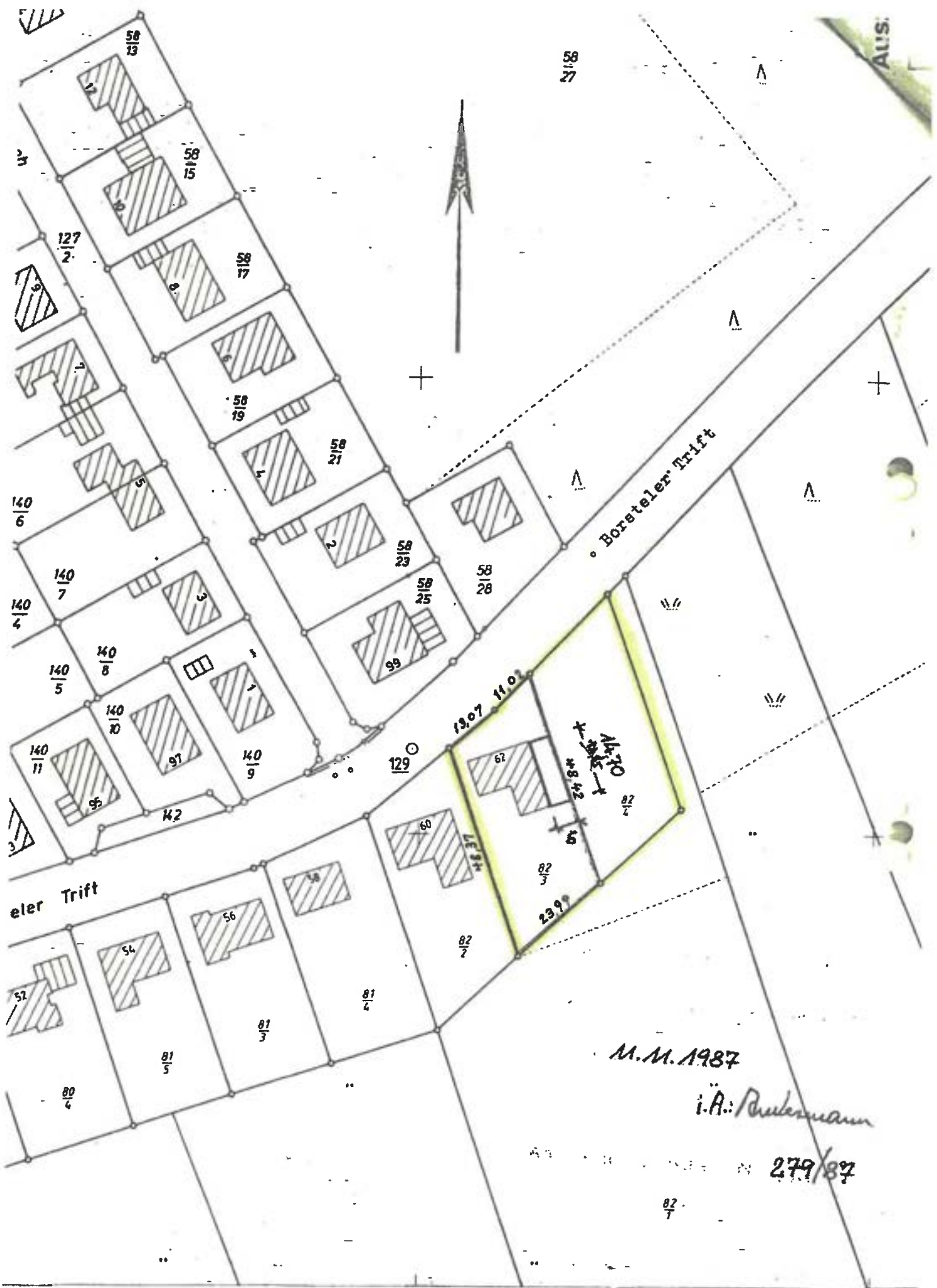
Seite

1

Blatt: 327

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>2</p> <p>1. Die Flurstücke 82/3 und 82/4 Flur 1 Gemarkung Borstel bilden ein Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 NBauO. Alle baulichen Anlagen auf den genannten Flurstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.</p>	<p>3</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfü- gung vom 20.01.1988.</p> <p>Verden (Aller), den 26.01.1988</p> <p style="text-align: center;">J H</p>
		Folgesite

1. Eigentümer des belasteten Grundstücks	2. Eigentümer des begünstigten Grundstücks	ggf. Notar
<p>u. begünstigten</p> <p>Wilhelm Löhns</p> <p>PLZ, Wohnort</p> <p>2810 Verden (Aller)</p> <p>Postfach oder Straße und Hausnummer</p> <p>Im Drögen Moor 4</p>	<p>u. belasteten</p> <p>Eheleute Helga u. K.-H. Muth</p> <p>PLZ, Wohnort</p> <p>2810 Verden (Aller)</p> <p>Postfach oder Straße und Hausnummer</p> <p>Borsteler Trift 62</p>	<p>A. Schulte</p> <p>PLZ, Wohnort</p> <p>2810 Verden (Aller)</p> <p>Postfach oder Straße und Hausnummer</p> <p>Bahnhofstraße 11</p>
		<p>Urk. Rollen-Nr.</p> <p>143/87</p>



Alis

58/27



Boretaler Trift

eler Trift

M.M. 1987

i.A.: Ruckmann

279/87

82/7

58/13
58/15
58/17
58/19
58/21
58/23
58/25
58/28
127/2
140/6
140/7
140/4
140/5
140/8
140/10
140/11
95
97
99
142
129

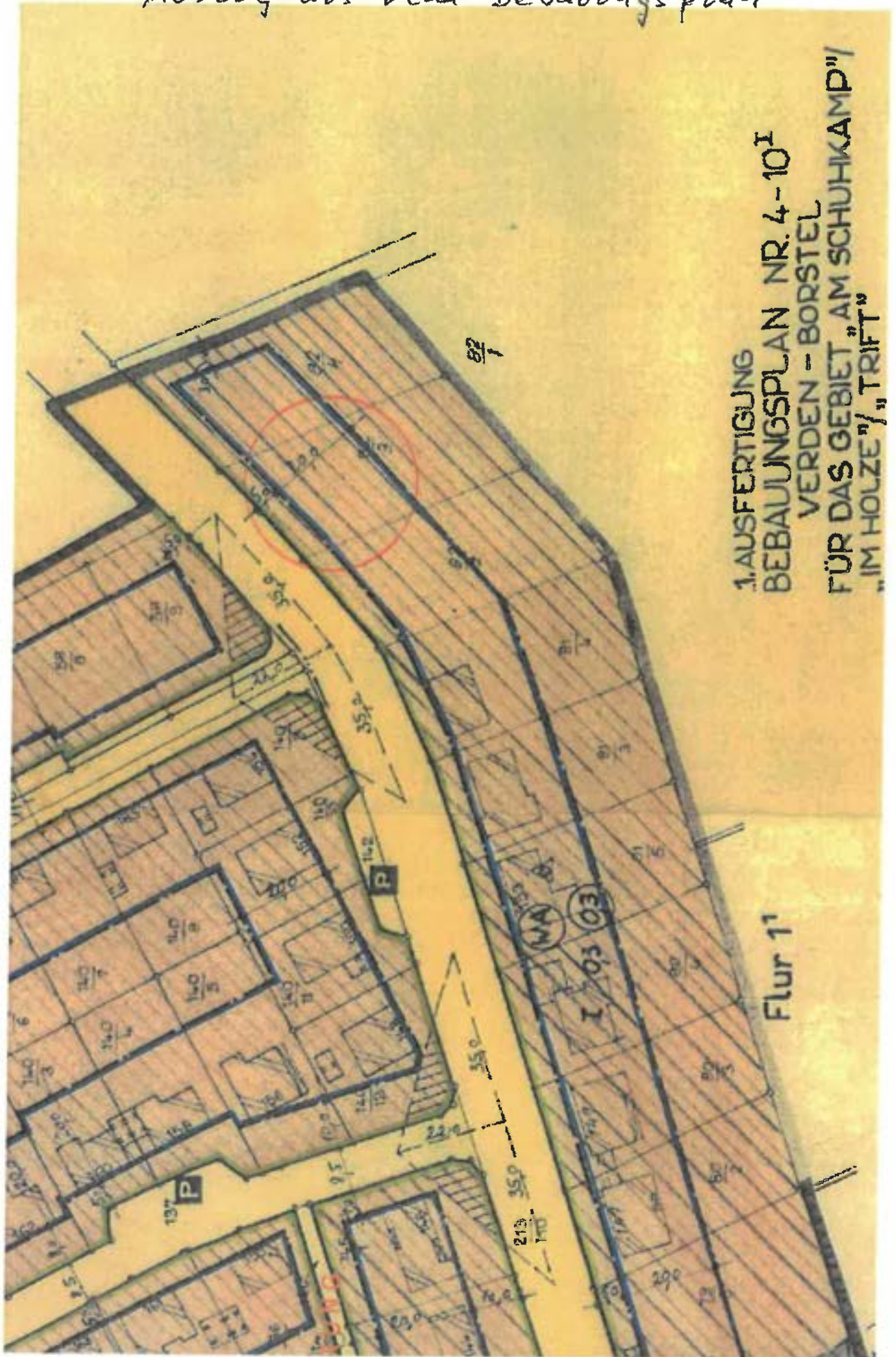
52
54
56
81/5
81/3
81/4
80/4

13.07 11.02
A-70
13.42
82/3
23.9
82/2
60
62
82/2

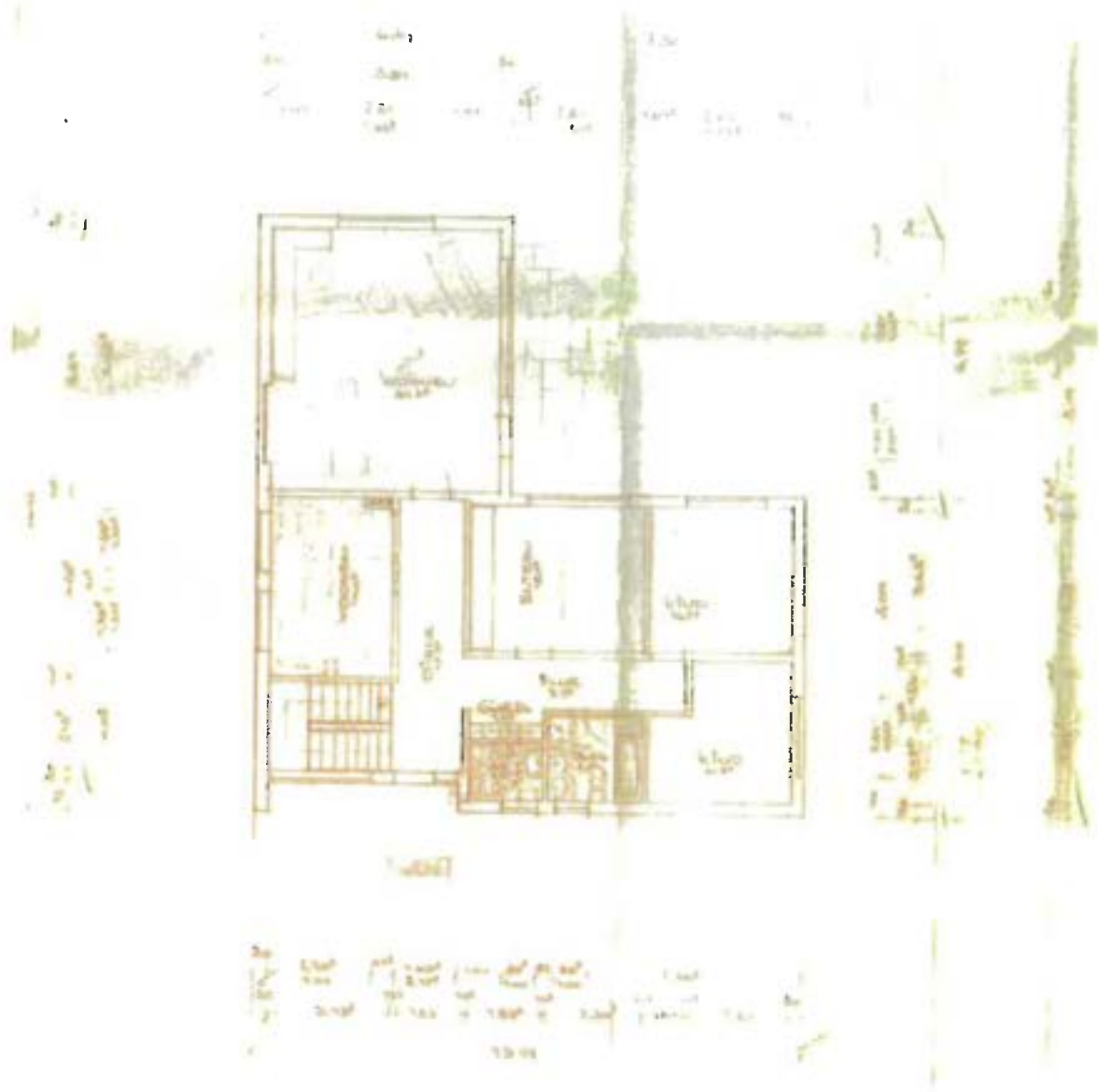
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



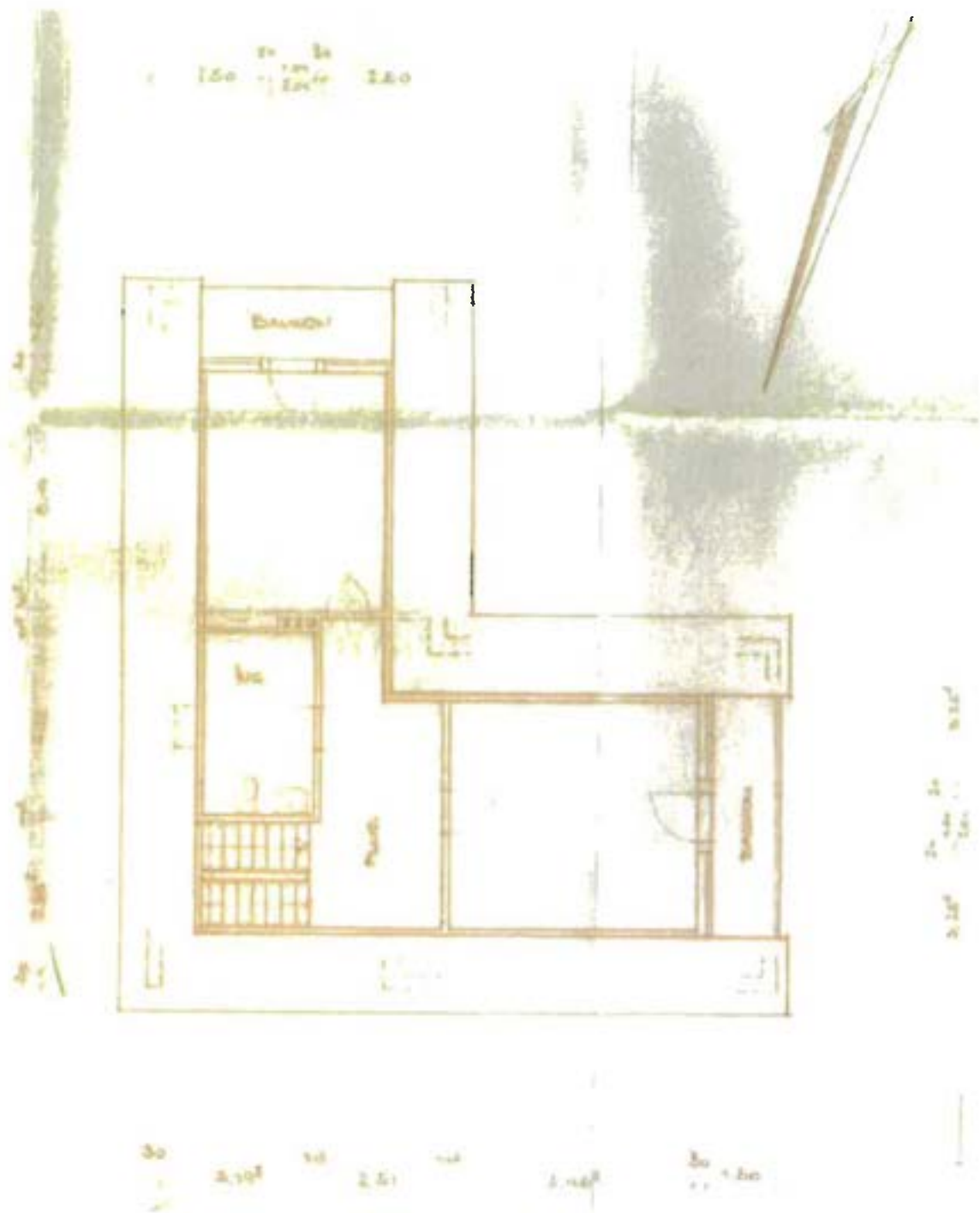
Auszug aus dem Bebauungsplan



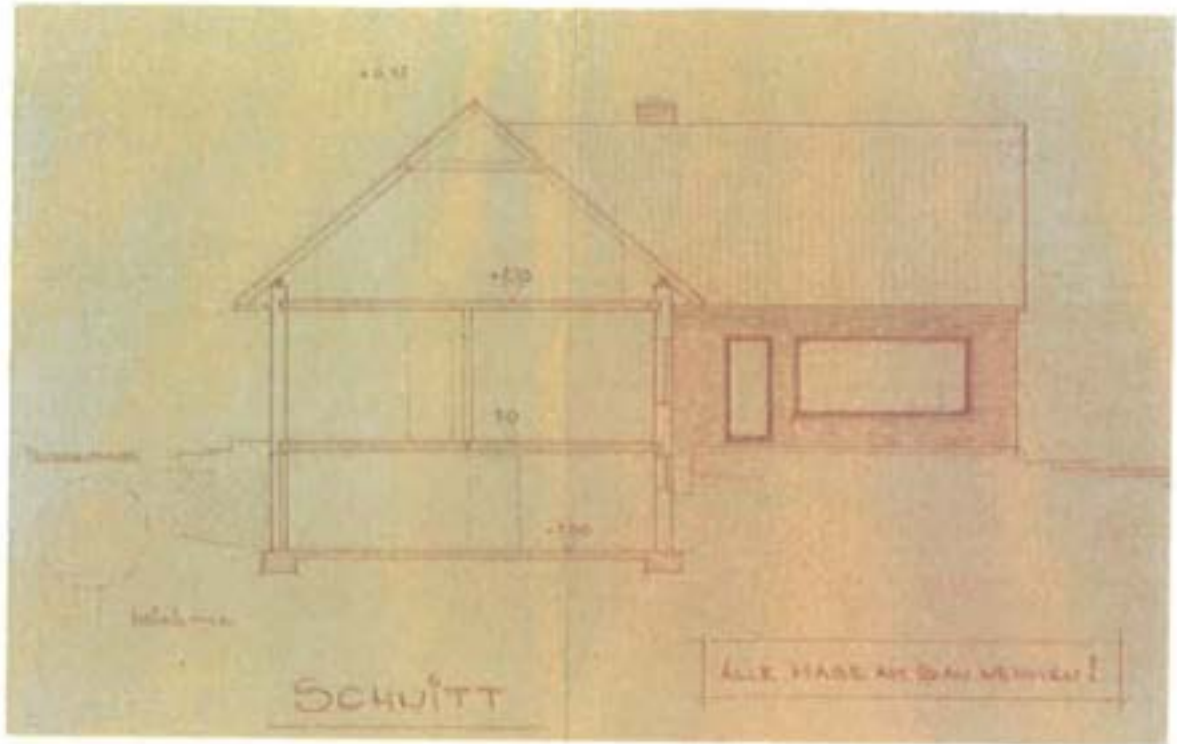
1. AUSFERTIGUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4-10^I
VERDEN - BORSTEL
FÜR DAS GEBIET "AM SCHUHKAMP"
"IM HOLZE"/"TRIFT"



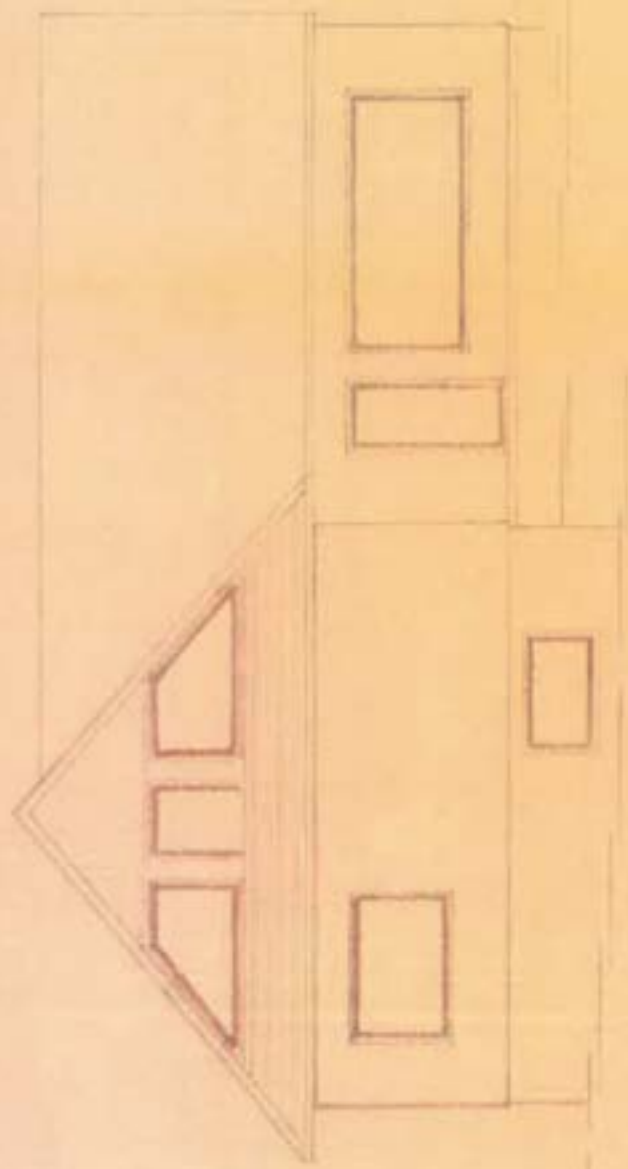
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt



WESTEN

ENJES STRAßEN

VEEBE

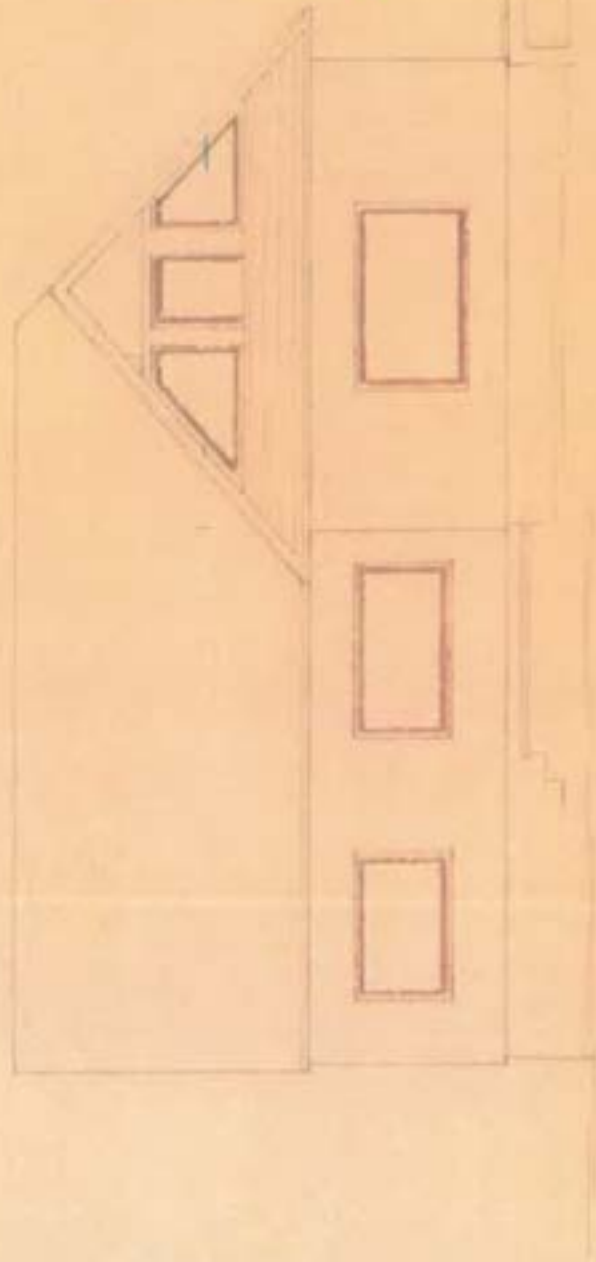
Baurichterlich gezeichnet

Stadtverordneten (Aller) Bauamt

den 11. 11. 1887

i. A. Bauamt

Anzahl zum Baujahr No. 23



SAMTLEICHE ANGELEGENHEITEN
WESSEN BEZUGSWEISE

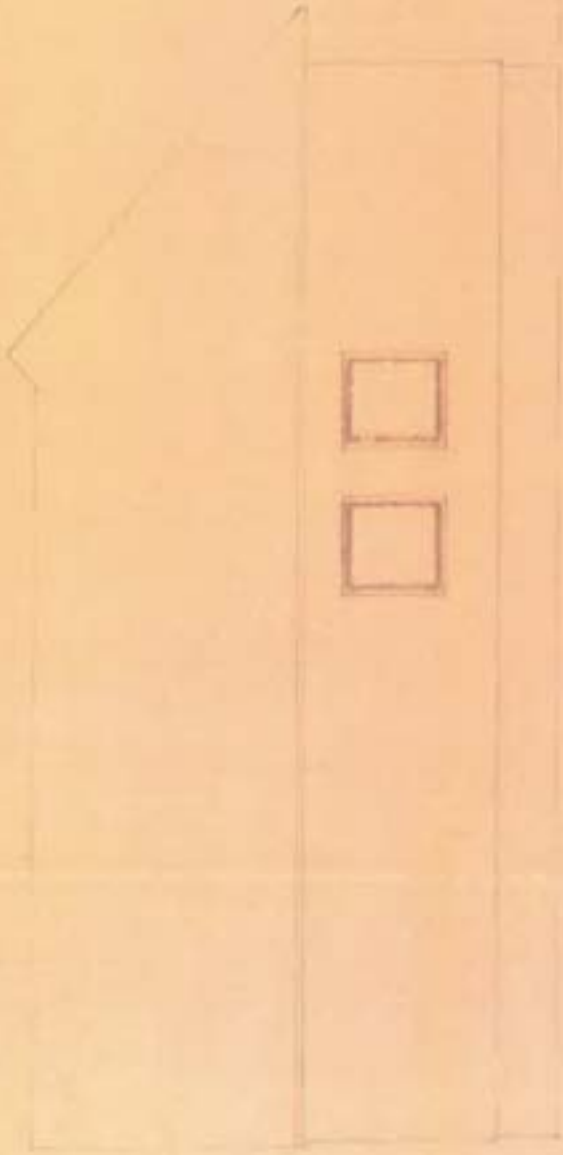
SÜDEN

VERZEICHNIS 10. 2. 73
10. 4. 15

BAUHEER: K. v. ...

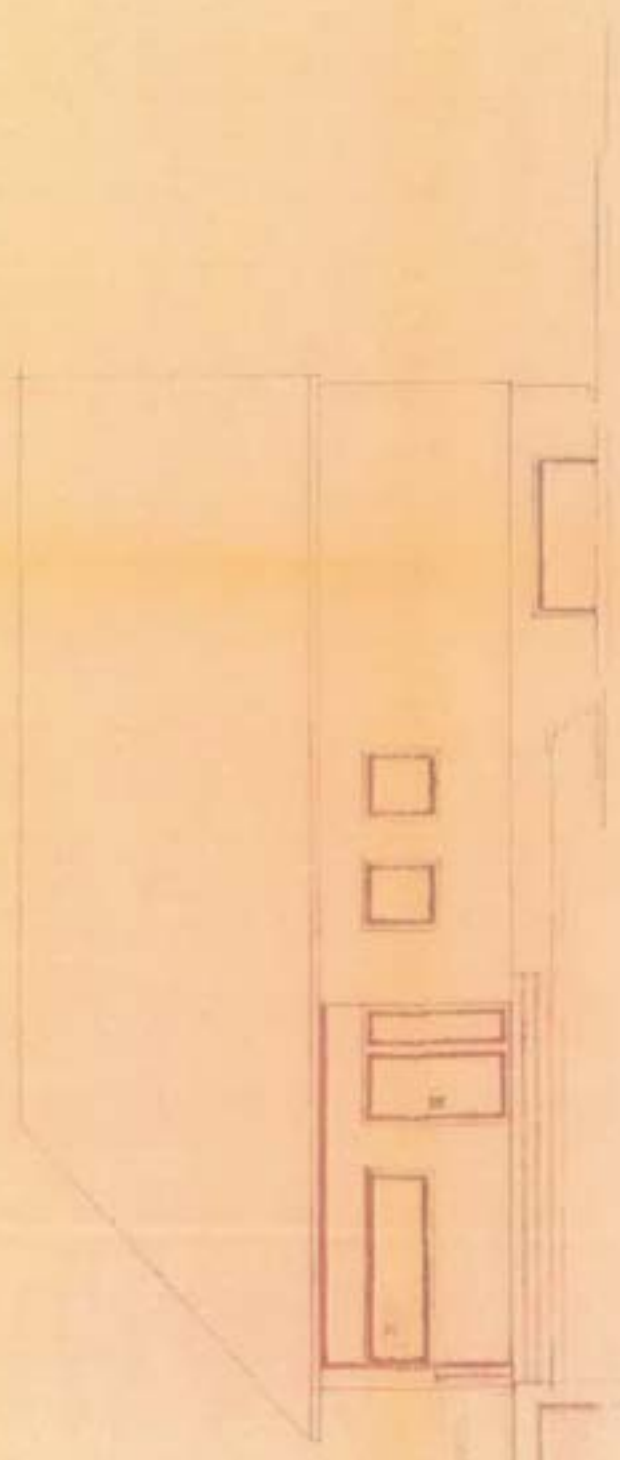
PLANUNG:

10
10



OSTEN





NOEDEN

1880

1880

65-66



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

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmemedienverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestatete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegründung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenstertflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungsstüben, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Standardstufe					Wägungsanteil
1	2	3	4	5	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe; Antriebsanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Antriebsanlage mit hochwertigem Geländer	
Fußböden	ohne Belag	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Öfbaranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, f.w. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Duschen; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerstrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.

