

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB der Liegenschaft

27308 Kirchlinteln, Am Kreuzberg 7a, Wohnung Nr. 3



Verkehrswert zum Stichtag 01.07.2024

118.000,00 €

Sven Vogt

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

VOGT Sachverständigen- & Ingenieurbüro GmbH
Artur-Schnitger-Weg 14
28355 Bremen

Telefon: 0421 33029873
E-Mail: info@ingvogt.de
Internet: www.ingvogt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Auftrag.....	6
1.2	Zweck des Gutachtens.....	6
1.3	Definition Verkehrswert (Marktwert)	6
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	6
1.5	Unterlagen.....	7
1.6	Grundbuchdaten	7
1.7	Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
2.	Lage	10
2.1	Makrolage.....	10
2.1.1	Basisdaten von Kirchlinteln	11
2.1.2	Wirtschaftskraft.....	12
2.1.3	Beschäftigung und Arbeitslosigkeit	13
2.1.4	Intrastruktur	14
2.2	Mikrolage.....	15
2.2.1	Verkehrsinfrastruktur	16
2.2.2	Immissionen	16
2.2.3	Informationen zur Nachbarschaft	16
2.2.4	Beurteilung der Mikro- und Makrolagemerkmale	16
3.	Grundstück	17
3.1	Grundstücksbeschreibung.....	17
3.2	Bodenbeschaffenheit	17
3.3	Erschließung	17
3.4	Grenzverhältnisse	18
3.5	Baurechtliche Situation	18
3.6	Baulasten	19
3.7	Altlasten.....	19
3.8	Instandhaltungsrücklage	19
3.9	Hochwassergefährdung.....	20
3.10	Sonstiges.....	20
4.	Gebäudebeschreibung	21
4.1	Eigentumswohnung.....	21
4.1.1	Konstruktive Merkmale	21
4.1.2	Gebäudegliederung	22

4.1.3	Wesentliche Ausstattungsmerkmale.....	22
4.1.4	Energetische Eigenschaften.....	23
4.1.5	Barrierefreiheit.....	24
4.1.6	Baumängel und Schäden.....	24
4.1.7	Denkmalschutz.....	24
4.2	Außenanlagen.....	25
4.3	Kfz-Stellplätze.....	25
4.4	Instandhaltung.....	25
4.5	Modernisierung.....	25
5.	Wertermittlungsverfahren.....	27
5.1	Vergleichswertverfahren.....	27
5.2	Ertragswertverfahren.....	27
5.3	Sachwertverfahren.....	28
6.	Wertermittlung.....	29
6.1	Flächen und Stellplätze.....	29
6.1.1	Vorbemerkungen.....	29
6.1.2	Grundstücksgröße.....	29
6.1.3	Wohnfläche.....	29
6.1.4	Kfz-Stellplätze.....	30
6.2	Bodenrichtwert.....	30
6.3	Basisdaten für die Wertermittlung.....	31
6.3.1	Baujahr / Gebäudealter.....	31
6.3.2	Gesamtnutzungsdauer.....	31
6.3.3	Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen.....	31
6.3.4	Modifiziertes Baujahr.....	33
6.3.5	Standardstufe.....	33
6.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	34
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	41
6.5.1	Bauschäden und Mängel.....	41
6.5.2	Instandhaltung.....	42
6.5.3	Modernisierung.....	42
6.5.4	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.....	42
6.5.5	Baulasten.....	42
6.5.6	Altlasten.....	42
6.6	Besondere Bauteile.....	42
6.7	Vergleichswert.....	43

6.8	Verkehrswert.....	43
7.	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	43
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
9.	Verzeichnis der Anlagen	45

Übersichtsblatt

Objektart	Eigentumswohnung
Objektadresse	Am Kreuzberg 7a 27308 Kirchlinteln
Auftraggeber/ -in	Amtsgericht Verden (Aller) Johanniswall 8 27283 Verden (Aller)
Eigentümer/ -in	gemäß gesondertem Begleitschreiben ¹
Wertermittlungsstichtag ²	01.07.2024
Qualitätsstichtag ³	01.07.2024
Auftragsdatum	29.05.2024
Ausfertigungsdatum	28.08.2024
Verkehrswert	118.000,00 €

1 Auf Wunsch des Amtsgerichts Verden werden die personenbezogenen Daten des Eigentümers bzw. der Eigentümerin aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

2 § 2 Abs. (4) ImmoWertV: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

3 § 2 Abs. (5) ImmoWertV: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

1. Allgemeine Angaben

Dieses Wertgutachten wurde der Auftraggeberin in vierfacher Ausfertigung in gedruckter und gebundener Form sowie digital zur Verfügung gestellt. Eine digitale Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen des Sachverständigen.

1.1 Auftrag

Dem Sachverständigen wurde der Auftrag erteilt, zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 01.07.2024 ein Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB zu erstatten.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Wertgutachten ist erforderlich für Zwecke der Zwangsversteigerung.

1.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“⁴

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat am 01.07.2024 stattgefunden.

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Sven Vogt, Sachverständiger

Zum Ortstermin waren Vertreter der Gläubiger und der Schuldnerin geladen. Sämtliche geladenen Parteien haben dem Sachverständigen vorab mitgeteilt, dass sie an der Ortsbesichtigung nicht teilnehmen möchten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das gesamte Objekt in Augenschein genommen werden.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 30.05.2024
- Teilungserklärung vom 03.11.1994
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte vom 25.08.1994
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.11.1994
- Lageplan

Folgende Unterlagen und Informationen hat der Sachverständige erstellt oder beschafft:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Geschäftszeichen R2-95, 2024
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen am Tage der Ortsbesichtigung
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Internetabruf am 01.07.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024 vom 04.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskarte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) vom 07.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Verden, Der Landrat, vom 05.06.2024
- Auszug über Altlasten des Landkreises Verden, Der Landrat, vom 13.06.2024
- Mikro- und Makroagedaten ongeo GmbH vom 06.08.2024
- ZÜRS Hochwassergefährdungskarte vom 06.08.2024
- Standortdaten komsis.de, Internetabruf vom 06.08.2024
- Bebauungsplan Nr. 11 „Am Kreuzberg“ nebst 2. vereinfachter Änderung
- Straßenkarte, Stadtplan, Übersichtskarte aus openstreetmap.de

1.6 Grundbuchdaten

Grundbuch	Amtsgericht Verden Grundbuch von Kirchlinteln Wohnungsgrundbuch Blatt Nr. 1216 Auszug vom 30.05.2024
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte ¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kirchlinteln

Flur 2

Flurstück 66/17

Gebäude- und Freifläche

Am Kreuzberg 7 A

Größe: 1.166 m²

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Wohnung im Dachgeschoss links mit Spitzbodenraum Nr. 3 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blätter 1214 bis 1217.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 2 zu 1

Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) an dem Flurstück 66/18 (inzwischen 66/30 und 66/31).

Lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) an dem Flurstück 66/19

Abteilung I

Eigentümer

Lfd. Nr. 4

Gemäß gesondertem Begleitschreiben⁵

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (10 K 5/24).
Eingetragen am 04.03.2024.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaig vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Hinweis

Der Grundbuchauszug wurde vor dem Auftragsdatum erstellt. Dem Sachverständigen wurde der Auftrag erteilt, das Gutachten auf Grundlage des vorliegenden Grundbuchauszugs zu erstatten. Dem Sachverständigen wurde ausdrücklich nicht der Auftrag erteilt, einen aktuellen Grundbuchauszug zu

⁵ Auf Wunsch des Amtsgerichts Verden werden die personenbezogenen Daten des Eigentümers bzw. der Eigentümerin aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

beschaffen. Für dieses Wertgutachten wird unterstellt, dass Veränderungen im Grundbuch zwischen dem Druckdatum des Grundbuchauszugs und dem Auftragsdatum nicht stattgefunden haben. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.7 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Das Bewertungsobjekt ist derzeit leerstehend. Über Miet- und Pachtverhältnisse ist dem Sachverständigen nichts bekannt oder bekanntgegeben worden. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Über behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nicht bekannt oder bekanntgegeben worden.

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt oder bekanntgegeben worden.

Das Wohnhaus wird verwaltet von der Hausverwaltung Bischoff GmbH Hausverwaltung, Herrenkamp 54, 27299 Langwedel.

2. Lage

2.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

27308 Kirchlinteln, Am Kreuzberg 7 A

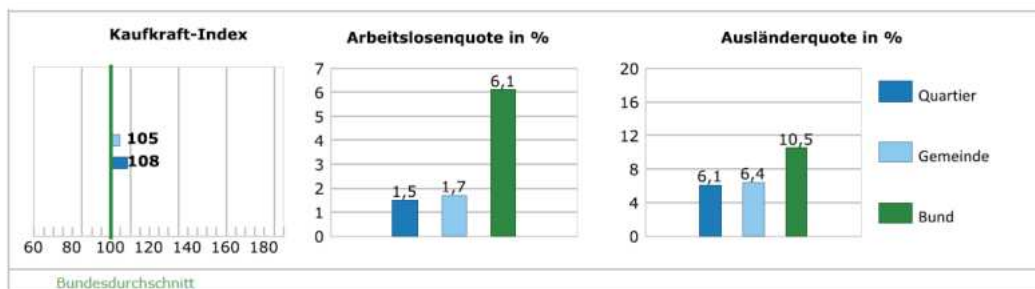
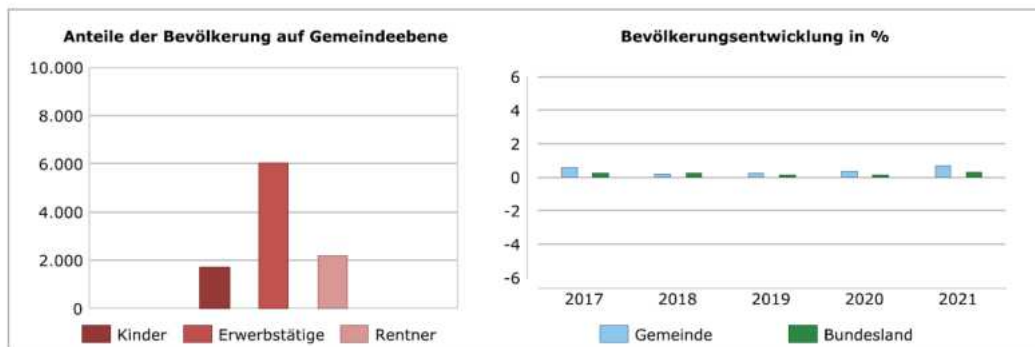


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Verden
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (69,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Verden (Aller), Stadt (5,9 km)

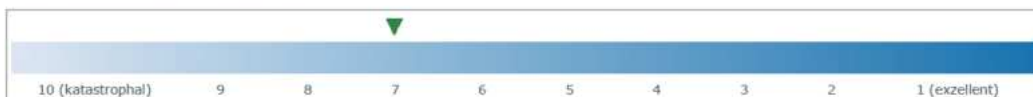
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.933	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.929
Haushalte (Gemeinde)	4.424	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.877



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

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



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

2.1.1 Basisdaten von Kirchlinteln

Bundesland	Niedersachsen
Landeshauptstadt	Hannover
Höhe	45 m über Normalhöhennull
Fläche ca.	ca. 175 km ²
Gemeindeschlüssel ⁶	03 3 61 005
Bevölkerungsdichte	58,9 Einwohner je Quadratkilometer
Nachbargemeinden	Landwedel, Ahausen Westerwalsede Kirchwalsede Visselhövede Walsrode Häuslingen Dörverden Verden

Kirchlinteln ist eine Einheitsgemeinde im Landkreis Verden in Niedersachsen im Osten des Kreisgebiete. Kirchlinteln ist die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Verden und liegt im Dreieck der Großstädte Bremen, Hannover und Hamburg, circa 40 Kilometer östlich von Bremen.

⁶ Gemeindeschlüssel: 8-stelliger Schlüssel zur eindeutigen Identifizierung einer Gemeinde

2.1.2 Wirtschaftskraft

	€ je Einwohner (Landkreis Verden)	im Bundesvergleich (Bund=100 %)
Bruttoinlandsprodukt 2021:	33.806	78 %
<hr/>		
	€ je Erwerbstätigem (Landkreis Verden)	im Bundesvergleich (Bund=100 %)
Bruttowertschöpfung 2021:		
- Produzierendes Gewerbe:	83.001	92 %
- Dienstleistungsbereiche:	57.923	86 %
<hr/>		
	€ je Einwohner (Kirchlinteln)	im Landesvergleich (Land=100 %)
Gewerbesteuereinnahmen (netto) 2022:	289,70	49 %
Gemeindeanteil an Einkommensteuer 2022:	566,60	114 %

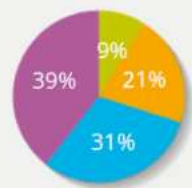
2.1.3 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Beschäftigung²:

	Gesamt:	Weiblich:	Männlich:
Beschäftigte:	1.703	826 (48,5 %)	877 (51,5 %)
Veränderung zum Vorjahr:	57 (3,5 %)		
Beschäftigtenquote:	66,7 %		

Stand: 30.06.2023

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten:



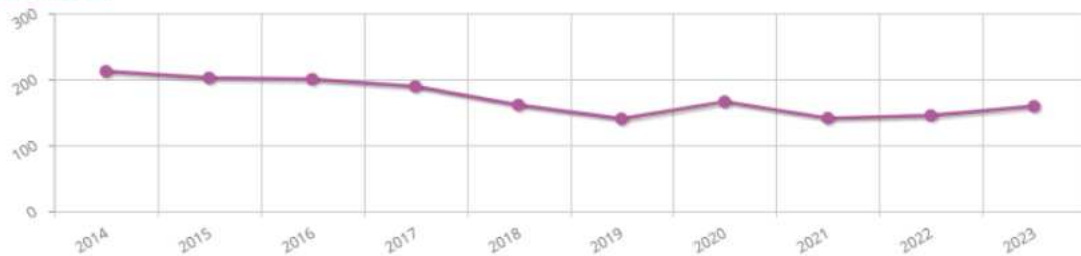
- Land- und Forstwirtschaft
- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr
- Dienstleistungen

	Einpendler:	Auspender:	Saldo:
Pendler:	1.062	3.684	-2.622

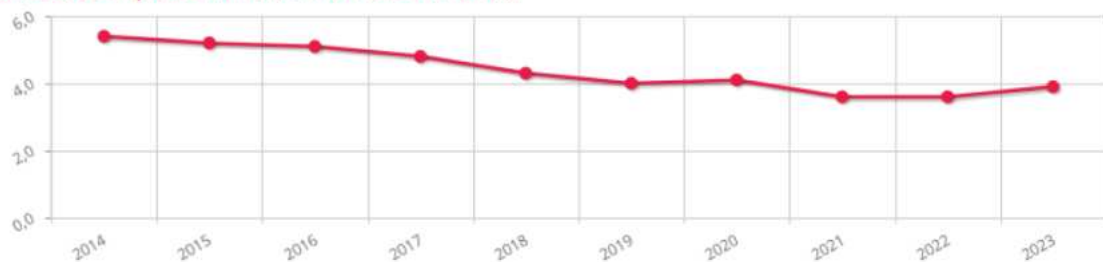
Stand: 30.06.2023

Arbeitslosigkeit³:

Arbeitslose:



Arbeitslosenquote in % (Landkreis Verden):



2.1.4 Intrastruktur

Bildungseinrichtungen²:

Allgemeinbildende Schulen 2022 (Kirchlinteln)

Grundschulen: 2

Oberschulen: 1

Berufsbildende Schulen 2022 (Landkreis Verden)

Berufsschulen: 2

Berufsfachschulen: 1

Fachoberschulen: 1

Berufliche Gymnasien: 1

Fachschulen: 1

Quellen 2.1.2 bis 2.1.4:

Komsis.de

Deren Quellen:

¹ Eigene Erhebung (Letzte Aktualisierung des Profils am 28.12.2021)

² LSN <<http://www.statistik.niedersachsen.de/>> - Landesamt für Statistik Niedersachsen,
Statistisches Landesamt Bremen <<http://www.statistik.bremen.de/>> (Stand: wie angegeben)

³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit <<http://statistik.arbeitsagentur.de/>> (Stand: wie angegeben)
Die Statistikdaten wurden auf dem neuesten, verfügbaren Stand eingelesen am 20.05.2024

2.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

27308 Kirchlinteln, Am Kreuzberg 7 A



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Verden-Ost (3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Verden (Aller) (6,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Bremen Eingang Ostflügel (37,6 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (38,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kirchlinteln, Alte Mühle (0,2 km)

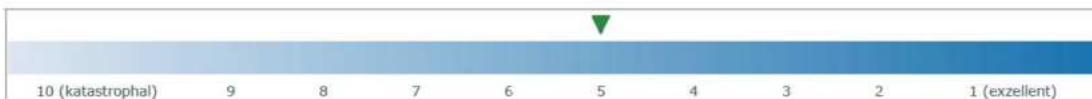
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(5,2 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(7,0 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(16,6 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(5,4 km)
Realschule	(0,7 km)
Hauptschule	(5,9 km)
Gesamtschule	(18,3 km)
Gymnasium	(6,6 km)
DB_Bahnhof	(6,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



2.2.1 Verkehrsinfrastruktur

Straßenanbindung	Die Erschließungsstraße ist eine öffentliche Straße.
Bundesautobahn	Kirchlinteln ist über die Autobahn A27 Bremen-Walsrode erschlossen.
Flughafen	Der internationale Flughafen Bremen befindet sich im Süden Bremens.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die Ortschaften der Gemeinde Kirchlinteln sind über Linienbusse an Verden (Aller) angeschlossen. An den Kreisgrenzen besteht an einzelnen Stellen Anschluss an Linienbusverbindungen nach Rotenburg (Wümme) und Walsrode. Innerhalb Kirchlintelns existiert ein Bürgerbussystem, das den Osten und den Süden der Gemeinde erschließt.
Eisenbahn	Regional- und Güterzüge durchqueren das Gemeindegebiet derzeit ohne Halt. Die Wiedereinrichtung eines Haltepunktes in Kirchlinteln ist im Dezember 2026 vorgesehen.

2.2.2 Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Wohnstraße mit überwiegendem Anliegerverkehr in einer Tempo-30-Zone. In der Straße verkehren Busse der Linien 713 und 715.

Eine Bahnlinie ist in einer Entfernung von ca. 25 m gelegen. Mit Lärmimmissionen ist zu rechnen.

Nach der Recherche des Sachverständigen handelt es sich bei der Bahnstrecke derzeit um eine nicht elektrifizierte Strecke von geringer Bedeutung. Es bestehen seit Jahren Planungen für einen Ausbau der Strecke. In Kirchlinteln ist ein neuer Haltepunkt für den Personenverkehr geplant. Mit zukünftig erhöhten Immissionen ist zu rechnen.

2.2.3 Informationen zur Nachbarschaft

Die nähere Umgebung ist geprägt von der Bebauung mit Wohnhäusern in überwiegend eingeschossiger Bauweise. Einige Gebäude vermitteln den Eindruck landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Prägung. In der Nähe befindet sich ein Friedhof.

2.2.4 Beurteilung der Mikro- und Makrolagemerkmale

Die Wirtschaftsstruktur, das Angebot an Bildungseinrichtungen, die Mikrolage verbunden mit der Verkehrsinfrastruktur und der Anbindung an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs entspricht den Erwartungen an eine einfache bis mittlere Lage in einer ländlichen Gemeinde.

3. Grundstück

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an dem Flurstück 66/17. Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das zu bewertende Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit geraden Grenzverläufen. Das Grundstück liegt auf Höhe des Straßenniveaus und ist eben. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück mit einer Größe von 1.166 m² eingetragen.

Der Sachverständige hat die Grundstücksgröße dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen.

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

Der Auszug aus der Liegenschaftskarte ist diesem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen von Grund und Boden hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

3.3 Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen, das heißt in erforderlichem Maße an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträge vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Eine Anliegerbescheinigung der Gemeinde liegt nicht vor.

Der Sachverständige unterstellt, dass es sich bei der Erschließungsstraße um eine öffentliche Straße handelt. Das Flurstück 66/17 liegt in zweiter Reihe hinter den Flurstücken 66/19, 66&30 und 66/31. Zulasten dieser Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Bewertungsobjektes Leitungs- und Wegerechte eingetragen (Herrschervermerke).

Die Straße ist voll ausgebaut und asphaltiert. Sie verfügt beidseitig nicht über befestigte Fußwege.

Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

3.4 Grenzverhältnisse

Eine Grenzbebauung wurde nicht festgestellt.

3.5 Baurechtliche Situation

Bebauungsplan

Es gelten der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Kreuzberg“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Kreuzberg“ wurde am 22.08.1981 in amtlichen Verkündungsblättern bekanntgemacht. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wurde am 24.1.1992 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht.

WA = allgemeines Wohngebiet

Vollgeschosse = 1 maximal

GRZ⁷ = 0,25

GFZ⁸ = 0,30

Nur Einzelhäuser zulässig

Die Angaben zum Bebauungsplan hat der Sachverständige von der Gemeinde Kirchlinteln erhalten.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der übergebenen Pläne, des realisierten Vorhabens und der Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden die materielle und die formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

⁷ Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt den Flächenanteil des Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

⁸ Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zur Grundstücksfläche des Baugrundstückes an.

3.6 Baulasten

Aus dem Baulastenverzeichnis gehen die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde hervor, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen.

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Wertgutachten als Anlage beigelegt. Danach sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht erfolgt.

3.7 Altlasten

Als Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes werden Altablagerungen und Altstandorte bezeichnet, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Ursächlich hierfür können die unsachgemäße Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen und der unsachgemäße Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sein. Letztendlich kann nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten.

Eine entsprechende Untersuchung wurde nicht beauftragt und würde den Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sprengen.

Der Sachverständige geht im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus.

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Altlastenkataster vor. Die Auskunft aus dem Altlastenkataster ist diesem Wertgutachten als Anlage beigelegt. Danach sind Eintragungen im Altlastenkataster nicht erfolgt.

3.8 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage ist eine Rückstellung für die langfristige Erhaltung der Marktwerte von Eigentumswohnungen gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Instandhaltungsrücklage ist die Ansammlung einer angemessenen Geldsumme durch regelmäßige Zuführungen, aus der notwendige Instandsetzung und Instandhaltung, Reparaturen, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

Informationen zur Instandhaltungsrücklage liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht Bestandteil der Bewertung. Etwaiges Guthaben ist gesondert zu berücksichtigen.

3.9 Hochwassergefährdung

Nach der ZÜRS Hochwassergefährdungskarte liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Gefahrenklasse GK1 (sehr geringe Gefährdung).

3.10 Sonstiges

Der Sachverständige hat Untersuchungen und Nachforschungen zu Naturschutz, Wasserschutz, zur Radonbelastung und zu Grundwasserverunreinigungen nicht vorgenommen. Eine entsprechende Untersuchung wurde nicht beauftragt und würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

4. Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bebaut. Auf dem Grundstück stehen außerdem Carports und Schuppen. Bewertet wird die im Dachgeschoss links gelegene Wohnung.

Bewertet wird der Ist-Zustand der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie die vom Sachverständigen beschafften Unterlagen. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft.

Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, diese sind jedoch nicht wertrelevant.

4.1 Eigentumswohnung

4.1.1 Konstruktive Merkmale

Gebäudeart:	Eigentumswohnung
Baujahr(e):	ca. 1994
Geschosse:	Das Gebäude verfügt über Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie einen ausgebauten Spitzboden. Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoss und im Spitzboden.
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Unterkellerung:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Fundamente:	Betonplatte auf Betonstreifenfundamenten.
Bauweise:	Massive Bauweise (Mauerwerk und Stahlbeton).
Fassade:	Verblendmauerwerk
Dach:	Das Gebäude verfügt über ein mit Dachsteinen eingedecktes Satteldach. Das Dach verfügt über Gauben.

4.1.2 Gebäudegliederung

Im Dachgeschoss des Wohnhauses liegt die zu bewertende Wohnung auf der linken Hausseite. Die Wohnungsabschlusstür bietet Zugang zum Verteilerflur. Im Uhrzeigersinn gehen von dem Flur das Bad, die Küche, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer ab. Hinter der Küche ist der Hauswirtschaftsraum gelegen. Vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer besteht Zugang zum Balkon. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Im Wohnzimmer ist eine ortsfeste Treppe, die in den Spitzboden führt, eingebaut. Die im Grundriss eingezeichnete Einschubtreppe in den Spitzboden wurde nicht festgestellt. Die im Grundriss eingezeichnete Tür von der Küche in das Wohnzimmer wurde ebenfalls nicht festgestellt.

4.1.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Haupteingang:	Die Haupteingangstür ist eine Holzrahmentür als Drehtür mit teilweise Glasausschnitt und Seitenteil. Im Türelement befindet sich die Klingel- und Gegensprechanlage.
Treppe(n):	Die Treppe ist eine geflieste Betontreppe mit farblich beschichtetem Stahlhandlauf.
Innentüren:	Die Türen sind Holztüren in Holzzargen mit Kunststoffbeschichtung, teilweise mit Glasausschnitt.
Bodenbeläge:	Überwiegend Fußböden in Laminat, teilweise verschlissen. Der Flur und der Hauswirtschaftsraum hinter der Küche sind gefliest.
Wandbekleidung:	Die Wände sind überwiegend gestrichen, tapeziert oder tapeziert und gestrichen.
Deckenbekleidung:	Die Decken sind überwiegend gestrichen, tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen.
Fenster/Balkontüren:	Die Fenster und die Balkontüren sind Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung. Vereinzelt scheinen Scheiben teilweise blind.
Küche:	Der Fußboden in der Küche ist gefliest. Die Wände sind im Arbeitsbereich mit einem Wandschild in Holz oder Holzoptik ausgestattet. Die Küche hat entsprechende Wasser, Abwasser und Elektroanschlüsse. Die Einbauküche ist nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitär:	Das Vollbad ist mit dunklem Fliesenboden ausgestattet und die Wände sind Tür hoch hell gefliest. Die restlichen Wandteile sind tapeziert oder tapeziert und gestrichen. Das Bad wird über ein Fenster und belüftet. Teilweise sind Fliesen gerissen oder weisen Abplatzungen auf.

Sanitärelemente:	Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie, Duschtasse mit Duschtrennung und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie, Stand-WC mit Aufputz Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie.
Elektroinstallationen:	Die Elektroinstallationen stammen aus der Bauzeit. Sie sind auf die Wohnnutzung ausgelegt und überwiegend unter Putz verlegt. Der Sicherungskasten ist mit Kippsicherungen und einem Fehlerstromschutzschalter ausgestattet. Ein Abdeckstreifen im Zählerkasten fehlt.
Heizung/Warmwasser:	Die Heizung befindet sich in einem separaten Haustechnikraum im Spitzboden. Die Heizung ist eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Warmwasserspeicher und entsprechender Gaszuleitung. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um ein Gerät des Herstellers Viessmann, Baujahr 1994. Das Baujahr der Heizungsanlage hat der Sachverständige dem Typenschild der Heizungsanlage entnommen.
Leitungssysteme:	Die Leitungssysteme stammen – soweit augenscheinlich erkennbar - aus dem Baujahr.
Wärmeverteilung:	Die Wärmeverteilung erfolgt durch Heizkörper mit Thermostatventilen.

4.1.4 Energetische Eigenschaften

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht dem technischen Stand der Bauzeit.

Wärmedämmung Dach:	Entsprechend der Wärmeschutzverordnung aus der Bauzeit.
Wärmedämmung Fassade:	Entsprechend der Wärmeschutzverordnung aus der Bauzeit. Nach den vorliegenden Grundrissen verfügt das Wohnhaus über ein einschaliges, 30 cm starkes Mauerwerk. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Fassade überwiegend mit Verblendmauerwerk ausgestattet ist. Belastbare und schlüssige Informationen über den Mauerwerksaufbau liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Fenster / Außentüren:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr.
Heizungsanlage:	Die Heizungsanlage ist eine Gasheizung des Herstellers Viessmann, Typ Atola RN 40 kW. Nach dem technischen

	Datenblatt des Herstellers handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel. Das Baujahr ist lt. Typenschild 1994.
Hydraulischer Abgleich:	Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.
Photovoltaik:	Eine Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden.
Solarthermie:	Eine Solarthermieanlage ist nicht vorhanden.

4.1.5 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit wird in § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes wie folgt definiert.

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Der Begriff „barrierefrei“ ist definiert und garantiert bestimmte Ausstattungsmerkmale, und zwar durch die DIN 18040. Darin sind bestimmte Normen für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen festgelegt. Die DIN 18040-1 bezieht sich auf die barrierefreie Gestaltung von öffentlichen Gebäuden, die DIN 18040-2 normiert die barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden.

Barrierefreiheit ist beim Bewertungsobjekt nicht gegeben.

4.1.6 Baumängel und Schäden

Baumängel und Schäden, die erheblich über übliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren hinausgehen und die wertrelevant gesondert zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

Begründeter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

4.1.7 Denkmalschutz

Dem Sachverständigen liegt keine denkmalrechtliche Auskunft für das zu bewertende Grundstück vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Bauweise ist davon auszugehen, dass für die baulichen Anlagen kein Denkmalschutz besteht. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.

Diesbezüglich wurden keine weiterführenden Nachforschungen angestellt.

4.2 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören beispielsweise die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Hof- und Wegebefestigungen und Grünbereiche. Einfache Nebengebäude gehören zu den Außenanlagen.

4.3 Kfz-Stellplätze

Außenstellplätze: Auf dem Flurstück befinden sich 6 Stellplätze oder Carports. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, welcher der Stellplätze bzw. Carports der zu bewertenden Wohnung zugeordnet ist. Der Sachverständige unterstellt für dieses Gutachten, dass der Wohnung das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet ist.

4.4 Instandhaltung

Unter Instandhaltungsmaßnahmen versteht man solche Maßnahmen, die zur Erhaltung der bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen während der Nutzungsdauer durchgeführt werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen, um die Qualität und/oder die Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjektes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen können auch durch gesetzliche Auflagen erforderlich werden.

Das Bewertungsobjekt weist allgemeinen Instandhaltungsrückstand auf.

Das Bewertungsobjekt wurde im Zeitablauf bewirtschaftet und befriedigend Instand gehalten. Es sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig im Ansatz zum modifizierten Baujahr implizit berücksichtigt. Es liegt kein Instandhaltungsrückstand vor, der gesondert berücksichtigt werden müsste.

4.5 Modernisierung

Unter Modernisierung sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert des Bewertungsobjektes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Nutzverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

An dem zu bewertenden Objekt wurden in den letzten 20 Jahren keine durchgreifenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt weist allgemeinen Modernisierungsbedarf auf.

Das Bewertungsobjekt hat eine weitgehend gut nutzbare Grundrisslösung. Als ungünstig wird erachtet, dass der Abstellraum im Spitzboden über eine ortsfeste Treppe zugänglich ist, die sich im Wohnzimmer befindet. Das Wohnzimmer ist ein Durchgangsraum.

5. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Wert bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Die normierten Verfahren der Wertermittlung nach der ImmoWertV sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf den Fragestellungen, welche Verfahren in der Lage sind, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen und für welche Verfahren die notwendigen Daten zur Verfügung stehen.

5.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann.

5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

6. Wertermittlung

6.1 Flächen und Stellplätze

6.1.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße hat der Sachverständige dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszugs entnommen.

Die weiteren Flächenangaben wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Die Angaben zur Wohnfläche wurden kursorisch überprüft. Festgestellte Abweichungen liegen im Bereich von Putzabzug und Messtoleranzen.

6.1.2 Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1/4 Miteigentumsanteil an					
Amtsgericht Verden	1216	Kirchlinteln	2	66/17	1.166,00 m ²
Anteilige Grundstücksgröße					291,50 m ²
Summe der Flächen aller Flurstücke:					291,50 m²

6.1.3 Wohnfläche

Wohnfläche	Fläche
Dachgeschoss ca.	61,00 m ²
Gesamt ca.	61,00 m²

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde der Balkon zu $\frac{1}{4}$ in Ansatz gebracht. Die Fläche im Spitzboden ist nach der Niedersächsischen Bauordnung kein Aufenthaltsraum und daher bei der Ermittlung der Wohnfläche nicht in Ansatz zu bringen.

6.1.4 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Stück
Außenstellplätze	1

6.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2024 für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks

110,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

6.3 Basisdaten für die Wertermittlung

6.3.1 Baujahr / Gebäudealter

Das Bewertungsobjekt wurde hergestellt ca. im Jahr 1994. Es ist somit am Wertermittlungstichtag ca. 30 Jahre alt.

6.3.2 Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind gemäß Anlage 1 ImmoWertV bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten Modellansätze je nach Art der baulichen Anlage zugrunde zu legen.

Abweichend von Anlage 1 ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen festgelegt, dass die Gesamtnutzungsdauer einheitlich mit 70 Jahren anzunehmen ist.

6.3.3 Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Als Restnutzungsdauer wird in erster Linie die Differenz aus der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters am Wertermittlungstichtag angesetzt.

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten, wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV, Anlage 2 angewendet. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

Aufgrund der bei der Ortsbesichtigung festgestellten Merkmale der Modernisierungselemente werden Modernisierungspunkte wie folgt vergeben:

Modernisierungselemente	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	●				(4)	0
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	●				(2)	0
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	●				(2)	0
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	●				(2)	0
▶ Wärmedämmung der Außenwände	●				(4)	0
▶ Modernisierung von Bädern	●				(2)	0
▶ Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	●				(2)	0
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	●				(2)	0
Summe					(20)	0

In den letzten 20 Jahren wurden durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen nicht durchgeführt. Für die einzelnen Modernisierungselemente sind Modernisierungspunkte nicht zu vergeben.

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Der Modernisierungsgrad wird eingestuft als „nicht modernisiert“.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen wird ermittelt nach der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV, Anlage 2.

Eine schematische Anwendung des Modells ist jedoch nicht sachgerecht. Liegen die Maßnahmen schon weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben, bzw. die Restnutzungsdauer ist im Einzelfall sachverständig zu würdigen und ggfs. durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer		
modifizierte Restnutzungsdauer		40 Jahre
Zuschlag	+	0 Jahre
Restnutzungsdauer des Gebäudes		40 Jahre

Nach ImmoWertV, Anlage 2, sachverständiger Würdigung des konkreten Einzelfalls und aufgrund des bei der Ortsbesichtigung begutachteten Zustands des Wohnhauses ist eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren sachgerecht.

6.3.4 Modifiziertes Baujahr

Das Modifizierte Baujahr entspricht dem tatsächlichen Baujahr 1994.

6.3.5 Standardstufe

Die Ausstattung von Immobilien ist entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.

Die Ausstattungsmerkmale der zu bewertenden Wohnung sind überwiegend, jedoch nicht vollumfänglich, der Standardstufe 3 zuzuordnen. Die Standardstufe 3 entspricht einer zeitgemäßen und mittleren Ausstattung und dem Standard der 1990er Jahre (z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung und Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden, Brennwertkessel).

Insgesamt ist es angemessen und sachgerecht, der zu bewertenden Wohnung die Standardstufe 2,8 beizumessen.

6.4 Vorläufiger Vergleichswert

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte führen gemäß der Vorschrift § 195 Baugesetzbuch (BauGB) Kaufpreissammlungen. Aus dieser Kaufpreissammlung können Sachverständige einzelfallbezogene Vergleichskaufpreise (Auskünfte aus der Kaufpreissammlung) einholen.

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss um eine einzelfallbezogene Auskunft aus der Kaufpreissammlung ersucht.

Dem Sachverständigen wurde die folgende Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt:



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden - Geschäftsstelle -**

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-95/2024 Auftragsdatum: 24.06.2024 Ihr Zeichen: ETW Kirchlinteln
 Auftragsart: Eigentumswohnungen Auftragsnummer: ei.3075

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Veräußerer	Erwerber	Gemeinde	Grundstücksart	Gebäudeart	Fläche [m²]	Miteigentumsanteil 1/10.000	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr (Jahr)	Baujahrmodifiziert (Jahr)	Standardstufe	Garage im Geb.	Garage Nebengeb.	Stellplatz	Anz. Einheiten	Lage im Geb.	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m²]
1	11.2021	1	1	361005	111	107	1.180	1646	125	2002	2002	3,0	0	0	1	6	0	67	150.000	2239
2	04.2022	1	1	361005	111	107	940	2370	140	2003	2003	3,2	0	0	1	4	0	68	176.000	2588
3	07.2022	1	1	361005	114	107	1.270	2255	110	1995	1995	3,0			1	4	99	74	166.000	2243
4	06.2022	1	1	361005	111	107	820	2130	130	1994	1994	2,8			1	4	0	57	110.000	1930
5	05.2023	1	1	361005	114	107	2.220	1636	140	2002	2002	3,0			1	6	1	67	140.000	2090
6	08.2023	1	1	361005	114	107	1.350	1290	140	2003	2003	3,3				6	99	58	115.000	1983
Mittel:							1.300	1.888	131	2000		3,1						65	142.800	2179

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-95/2024 Auftragsdatum: 24.06.2024
Auftragsart: Eigentumswohnungen
Auftragsnummer: ei.3075 Ihr Zeichen: ETW Kirchlinteln

Erläuterungen

Allgemeines

Nach der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVOBauGB) erhalten ...
"Personen, die ein berechtigtes Interesse im Einzelfall nachweisen, ... nach Auftrag Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Die Auskunft ist so zu erteilen, dass sie nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen oder Grundstücke bezogen werden kann. Die Auskunft darf nur für den Zweck verwendet werden, mit dem das berechnete Interesse begründet worden ist."

Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung wird in Niedersachsen nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) und § 19 DVOBauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführt. Es werden alle Verträge und Urkunden zur Übertragung von Grundstücken gegen Entgelt erfasst. Zusätzliche für Wertermittlungsaufgaben erforderliche Daten werden, soweit für Wertermittlungsaufgaben erforderlich, z. B. durch Fragebogen erhoben.

Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Für die Erstellung des Selektionsansatzes wurden zum Wertermittlungsobjekt folgende Angaben von Ihnen mitgeteilt. Diese Angaben wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **nicht überprüft**.

Elementbeschreibung	Wertermittlungsobjekt
Kauffalldatum	> 01.01.2021
Lage	Kirchlinteln
Objektart	MFH
Wohnfläche in m ²	50 bis 100
Baujahr	1985 bis 2005
Bodenrichtwert	> 80 €/m ²

Teilweise können die angegebenen detaillierten Eigenschaften bei der Selektion nicht berücksichtigt werden, da sie in der Datenstruktur der Kaufpreissammlung nicht vorgesehen sind bzw. bei Aufnahme in den Selektionsansatz keine ausreichende Anzahl von Kauffällen gefunden wird. Die Vergleichsobjekte können sich daher in einzelnen wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt unterscheiden.

Hinweise zu den Kauffällen

Die selektierten Kaufobjekte werden mit ihren originär in der Kaufpreissammlung gespeicherten Merkmalen mitgeteilt und können den nachfolgenden Listen entnommen werden.

Es werden nur Kauffälle selektiert, die dem "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" zuzuordnen sind und von denen neben Vertragsdatum und Kaufpreis mindestens die das Gebäude beschreibenden Elemente wie Baujahr und Wohnfläche etc. bekannt sind.

Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² Wohnfläche) angegeben. Im Wohnflächenpreis sind der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen enthalten.

Hinweise zur Auswirkung von Kaufzeit, Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksfläche auf den Vergleichsmaßstab können dem örtlichen Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Selektionsansatz

(erstellt nach Ihren Angaben bzw. nach Absprache mit Ihnen.)

Nummer	Elementbeschreibung	Selektionskriterien	
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
105	Gemarkung	2126	
201	Datum des Vertrages	>01.01.2021	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
206	Vertragsart Wohnungs-/Teileigentum	2	2 = Weiterverkauf Eigentumswohnung
2201	Ungew. Verhältnisse -Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
303	Objektselfständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand -Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
416	Bodenrichtwert Bauland	>80,00	
501	Gebäudeart	107	107 = Mehrfamilienhaus
504	Baujahr	1985:2005	
516	Wohnfläche	50:100	
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbaurecht

Erläuterung der verwendeten Suchoperatoren

ohne mit und ohne Belegung	<= kleiner gleich	# oder-Verknüpfung
=(mit Wert) gleich	> größer	: von bis
=(ohne Wert) nicht belegt	>= größer gleich	! belegt
< kleiner	<> ungleich	



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden - Geschäftsstelle -

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen:	R2-95/2024	Auftragsdatum:	24.06.2024
Auftragsart:	Eigentumswohnungen	Ihr Zeichen:	ETW Kirchlinteln
Auftragsnummer:	ei.3075		

Erläuterung der Elemente

Elementname	Schlüssel	Erläuterung
Datum des Vertrages		Datum(Jahr)
Veräußerer	1	Natürliche Person
Erwerber	1	Natürliche Person
Gemeinde	03361005	Kirchlinteln
Preisbestimmende Grundstücksart	111	Eigenheimgebiet
	114	Mehrfamilienhausgebiet
Gebäudeart	107	Mehrfamilienhaus
Ausstattungsstandard		keine Ausprägung vorhanden
Stockwerk	0	Erdgeschoss
	99	Dachgeschoss
	1	1. Geschoss

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-95/2024 Auftragsdatum: 24.06.2024
 Auftragsart: Eigentumswohnungen
 Auftragsnummer: ei.3075 Ihr Zeichen: ETW Kirchlinteln

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion sowie Angaben der Medianwerte

Elementname	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Kauffallkennzeichen	6				
Datum des Vertrages	6	29.11.2021	18.08.2023	17.09.2022	03.07.2022
Anlass des Eigentumsübergangs	6	1	1	1	1
Miteigentumsanteil	6	1.290	2.370	1.888	1.888
Veräußerer	6	1	1	1	1
Erwerber	6	1	1	1	1
Kaufpreis	6	110.000	176.000	142.833	145.000
Preisbestimmende Grundstücksart	6				
Objekt selbstständigkeit	6	1	1	1	1
Bodenrichtwert Bauland	6	110,00	140,00	130,83	135,00
Beitragsrechtlicher Zustand	6	3	3	3	3
Gebäudeart	6				
Stellung des Gebäudes	6	1	3	2	2
Baujahr	6	1.994	2.003	2.000	2.002
Zahl oberirdischer Vollgeschosse	6	1	2	2	2
Wohnfläche	6	57	74	65	67
Anzahl der Einheiten	6	4	6	5	5
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	6	1929,82	2588,24	2178,74	2164,18
Ungewöhn. Verhältnisse -Ausprägung-	6	0	0	0	0

Vergleichswert = Bereinigter Kaufpreis / Wohnfläche.

Berechnung des Medianwertes: Der Medianwert oder Zentralwert ist der mittlere Wert der nach der Größe geordneten Einzelwerte.

Dem Sachverständigen liegen die Lagedaten der Vergleichsobjekte vor. Die Lagedaten werden in diesem Gutachten aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht. Sie können auf richterliche Anordnung offengelegt werden.

Die Vergleichskaufpreise wurden im Zeitraum zwischen November 2021 und August 2023 erzielt. Es ist angemessen und sachgerecht, eine zeitliche Anpassung vorzunehmen. Hierzu hat der Sachverständige zunächst die von den Gutachterausschüssen ausgewertete aktuelle monatliche Entwicklung der Transaktionen und mittleren Kaufpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen herangezogen und die Kaufpreise auf den jüngsten zur Verfügung stehenden Indexwert im Januar 2024 um indexiert.

Danach ergeben sich folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd. Nr.	Kaufpreis (€/m ²)	Datum	Indexstand	Kaufpreis umindexiert auf Jan 24
1	2.239,00 €	Nov 21	183,45	1.952,79 €
2	2.588,00 €	Apr 22	191,68	2.160,27 €
3	2.243,00 €	Jul 22	186,96	1.919,55 €
4	1.930,00 €	Jun 22	185,17	1.667,66 €
5	2.090,00 €	Mai 23	162,85	2.053,42 €
6	1.983,00 €	Aug 23	155,52	2.040,12 €
		Jan 24	160,00	
			Mittelwert	1.965,64 €
			Median	1.996,46 €
			Mittelwert untere Hälfte	1.846,67 €
			Mittelwert obere Hälfte	2.084,60 €

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes liegt unter dem Durchschnitt der Bodenrichtwerte der Vergleichsobjekte.

Das Modifizierte Baujahr liegt unter dem Durchschnitt der Modifizierten Baujahre der Vergleichsobjekte.

Die Standardstufe liegt am unter dem Durchschnitt der Standardstufen der Vergleichsobjekte.

Der Sachverständige erachtet es als angemessen und sachgerecht, den Vergleichswert abzuleiten aus dem Mittelwert der unteren Hälfte der Vergleichskaufpreise.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt demnach rd. 113.000 €.

(=1846,67 x 61 = 112.646,87).

Für die Zeit von Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen Daten hinsichtlich der Wertentwicklung bisher nicht veröffentlicht.

Der Sachverständige hat für die Wertentwicklung von Januar 2024 bis Juni 2024 hilfsweise den Hauspreisindex EPX herangezogen. Danach sind die Preise für Eigentumswohnungen um 4,6% gestiegen.

Der angepasste vorläufige Vergleichswert beträgt demnach rd. 118.000 €.

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenen Werteinfluss beimisst.

Soweit sie ansonsten nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören beispielsweise:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

6.5.1 Bauschäden und Mängel

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Das Bewertungsgrundstück kann Mängel, Schäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände aufweisen. Diese werden gesondert aufgeführt, wenn Sie augenscheinlich offenbar sichtbar oder dem Sachverständigen bekannt gegeben worden sind und ein besonderer Wertabzug erforderlich ist. Wertabzüge erfolgen pauschal ohne fachspezifische Prüfung. Eine beispielhafte Nennung von Mängeln, Schäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückständen, die dann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, bleibt davon unberührt. Mängel und Schäden, für die ein besonderer Wertabzug nicht erforderlich ist, sind über die Alterswertminderung, die Restnutzungsdauer, den Liegenschaftszins oder sonstige Wertansätze berücksichtigt.

Verdeckte Schäden und Mängel können nicht ausgeschlossen werden, da nur augenscheinliche, zerstörungsfreie Untersuchungen stattfinden und grundsätzlich eine Bauschadensbegutachtung nicht Bestandteil eines Wertgutachtens ist. Hierfür und für vertiefende Untersuchungen sowie eine konkrete Kostenschätzung wäre die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien, Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Entsprechende Untersuchungen können nur von Fachgutachtern vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Wertermittlung sprengen.

Das Bewertungsobjekt wurde erbaut im Jahr 1994. Aufgrund des Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsschädliche Baustoffe verbaut worden sind.

6.5.2 Instandhaltung

Das Bewertungsobjekt weist allgemeinen Instandhaltungsrückstand auf.

Das Bewertungsobjekt wurde im Zeitablauf bewirtschaftet und befriedigend Instand gehalten. Es sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig im Ansatz zum modifizierten Baujahr implizit berücksichtigt. Es liegt kein Instandhaltungsrückstand vor, der gesondert berücksichtigt werden müsste.

6.5.3 Modernisierung

Es besteht allgemeiner Modernisierungsbedarf.

Der Modernisierungsbedarf ist in den Wertansätzen zum modifizierten Baujahr implizit berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Wertabzug ist nicht erforderlich.

6.5.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nr. 3 ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser hat auf den Verkehrswert keinen Einfluss und wird als wertneutral eingestuft.

6.5.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

6.5.6 Altlasten

Im Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden.

6.6 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen ein besonderer Wert beizumessen wäre, wurden nicht festgestellt.

6.7 Vergleichswert

Vergleichswert	€
Vorläufiger Vergleichswert	118.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0
Vergleichswert	118.000,00

6.8 Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert abzuleiten nach Art des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichswert.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, sowie der errechneten Werte, wird ein Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungstichtag begutachtet von

118.000,00 €

(Einhundertachtzehntausend Euro)

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Wertgutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vollständig eigenhändig und persönlich erstellt. Dritte haben an dem Wertgutachten nicht mitgewirkt. Am Ergebnis des Wertgutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen er als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Sachverständige haftet nur für Schäden – gleich, aus welchem Rechtsgrund – wenn der Sachverständige oder seine Erfüllungsgehilfen sie durch ein mangelhaftes Wertgutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Die Haftung des Sachverständigen für grobe Fahrlässigkeit wird beschränkt auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung des Sachverständigen und auf ein Jahr begrenzt. Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Wertgutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Der Sachverständige erteilt sein Einverständnis mit der Veröffentlichung des Gutachtens und der Weitergabe an Dritte.

Bremen, den 28.08.2024



Sven Vogt



8. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch, inkl. ImmoWertV, Beck-Texte, in der gültigen Fassung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck-Texte, in der gültigen Fassung

9. Verzeichnis der Anlagen

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Spitzboden

Schnitt

Lageplan

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Verden vom 07.06.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Verden, Der Landrat, vom 05.06.2024

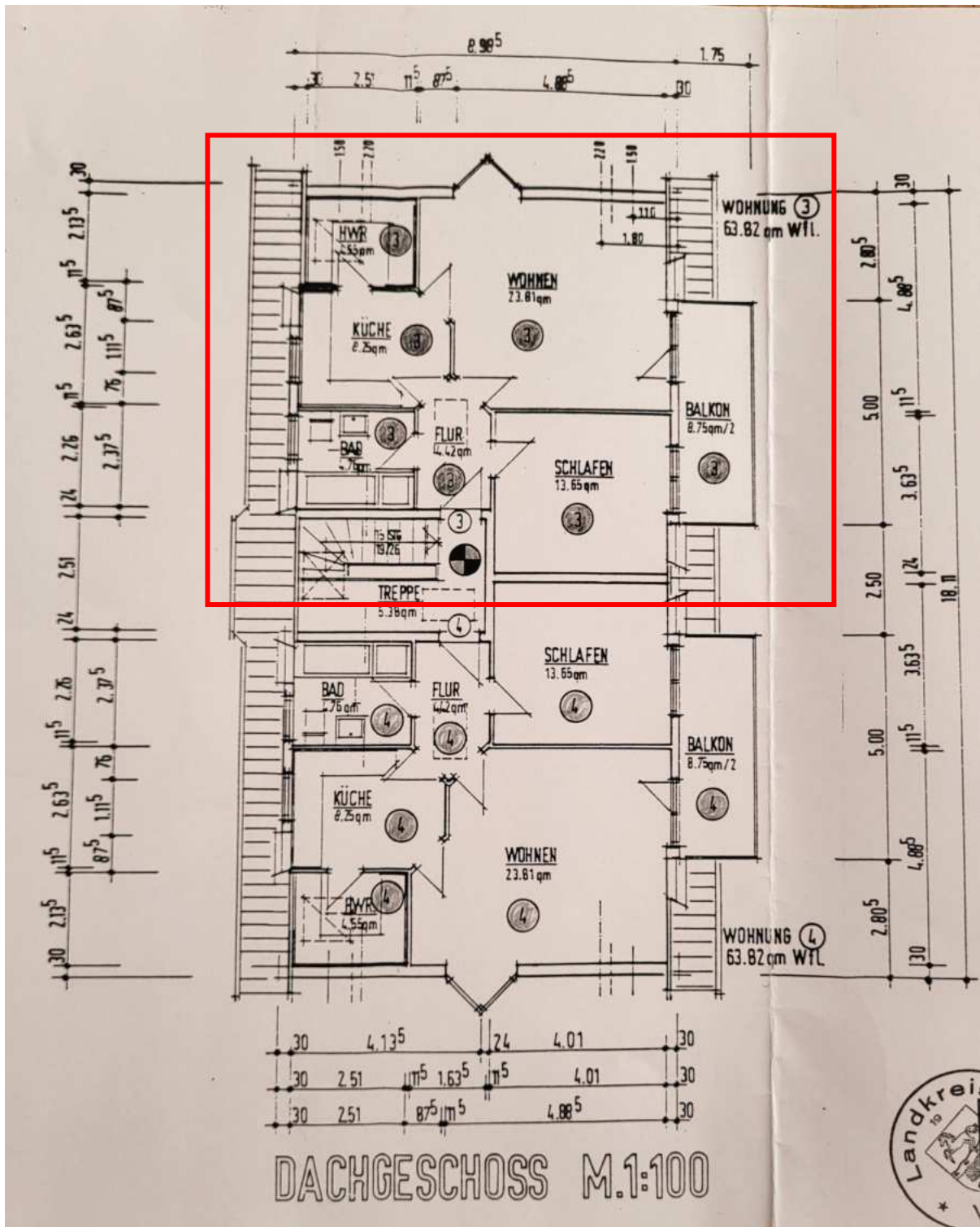
Auskunft über Altlasten des Landkreises Verden, Der Landrat, vom 13.06.2024

Übersichtskarte

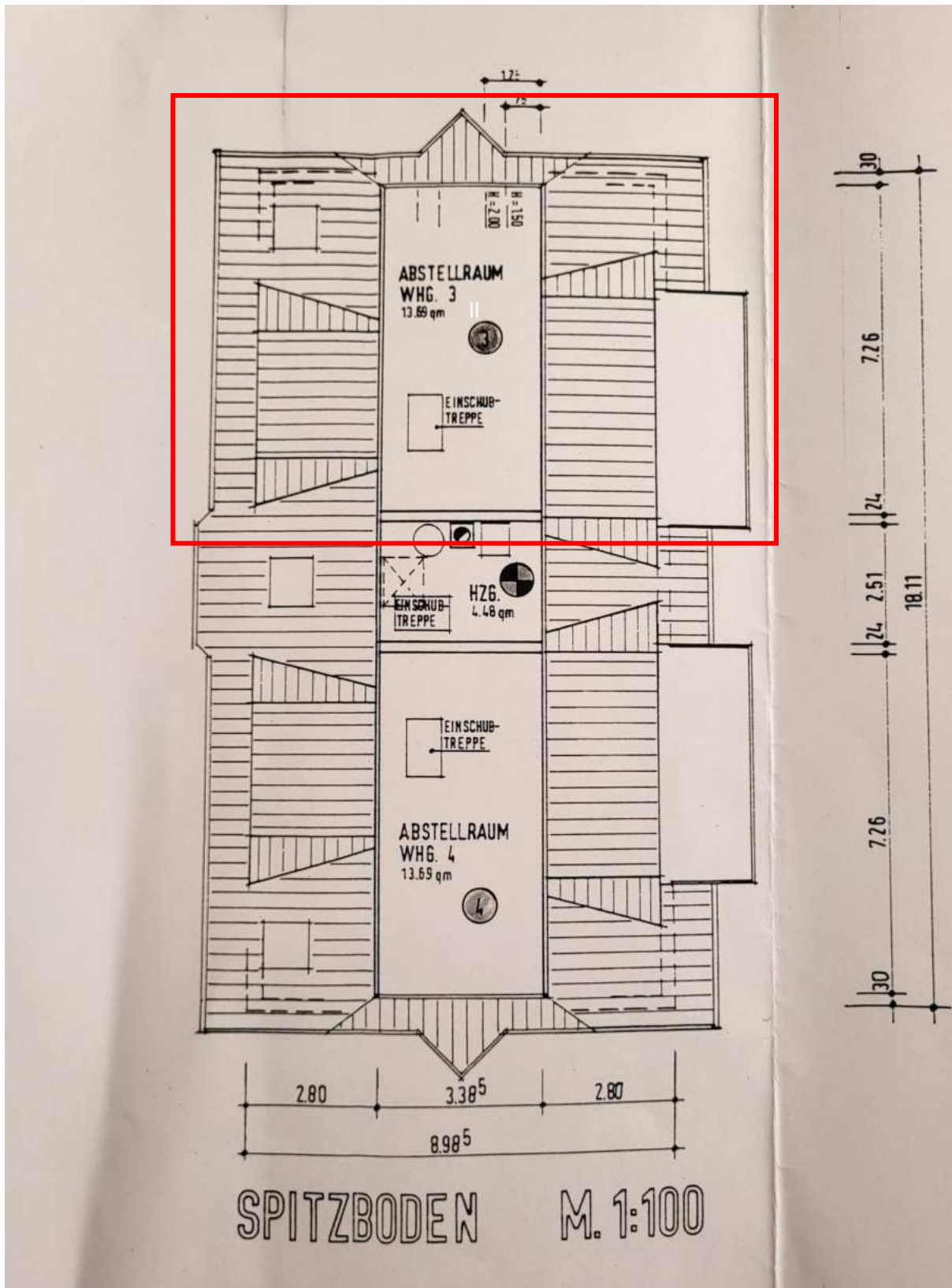
Stadtplan

Straßenkarte

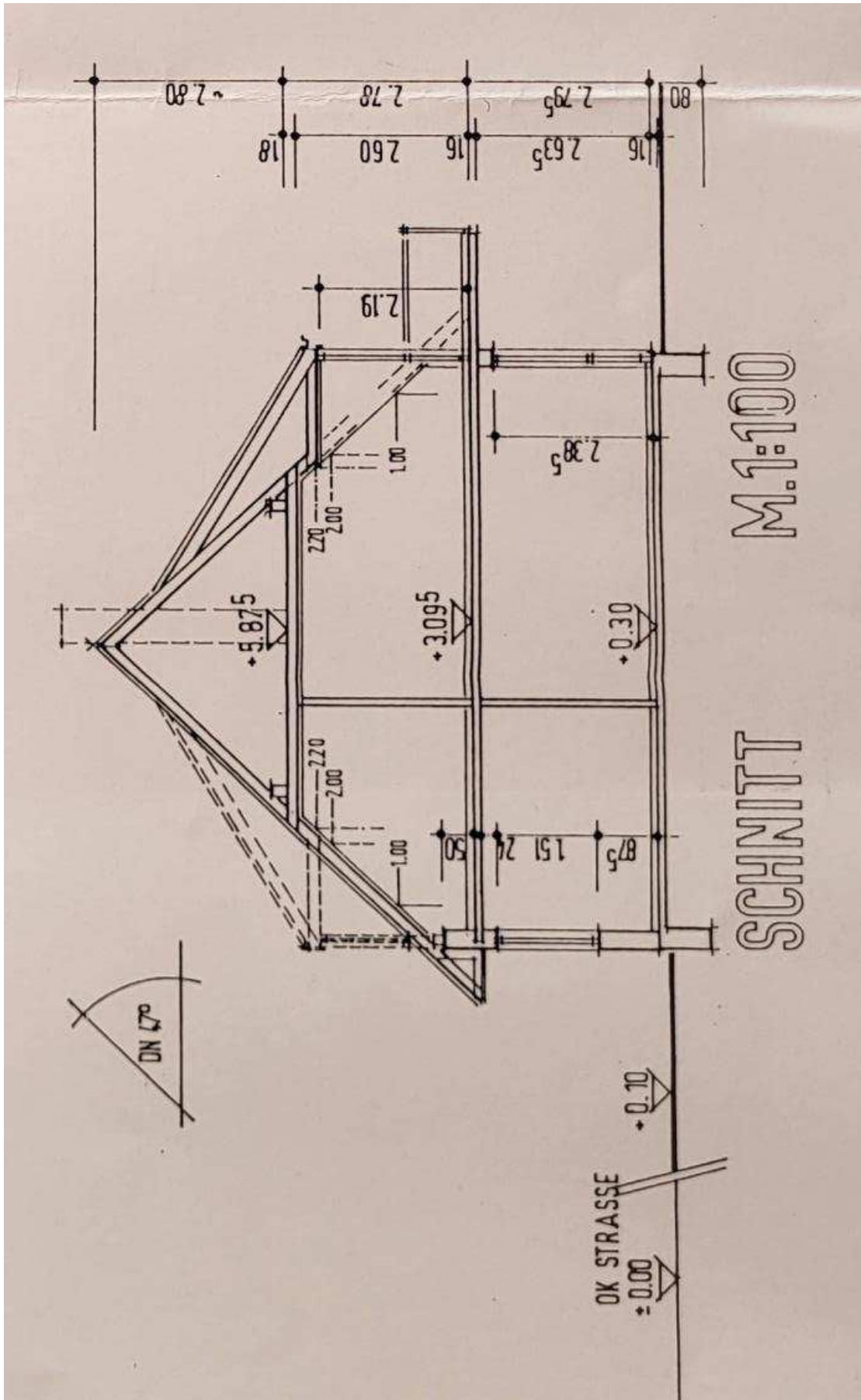
Fotos



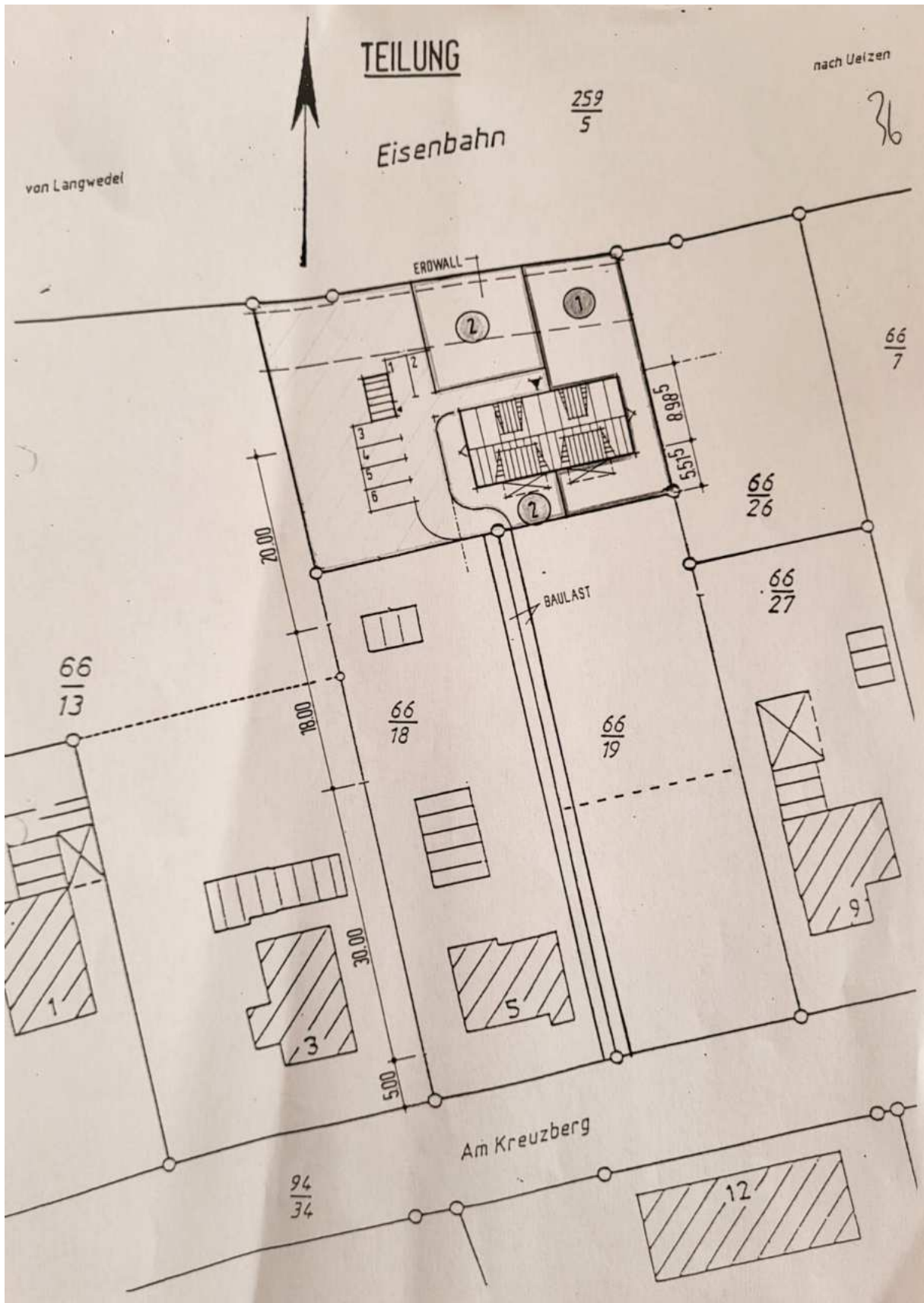
Grundriss Dachgeschoss – nicht maßstabgerecht



Grundriss Spitzboden – nicht maßstabsgerecht



Schnitt - nicht maßstabgerecht



Lageplan – nicht maßstabsgerecht

VOGT Sachverständigen- & Ingenieurbüro GmbH
Herrn Sven Vogt
Artur-Schnitger-Weg 14
28355 Bremen

Fachdienst Bauordnung
Ihr Zeichen: Am Kreuzberg 7, Kirchlinteln
Miriam Pietrek Mein Zeichen: 63-01395-24 Tel.: 04231 15-8809 Fax: 04231 15-603 E-Mail: Baulasten@landkreis-verden.de
Eingang Ost, Zimmer 2124
Besuchszeiten: Für ein persönliches Gespräch vereinbaren Sie bitte einen Termin.

Verden (Aller), 5. Juni 2024

Grundstück Kirchlinteln, Am Kreuzberg 7
Gemarkung Kirchlinteln, Flur 2, Flurstück 66/17
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Vogt,

ich bescheinige Ihnen, dass auf dem vorgenannten Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast im Sinne des § 81 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) eingetragen ist.

Es gibt auf benachbarten Grundstücken Baulasten mit denen das angefragte Grundstück begünstigt wird. Sollten Sie diese Auskunft benötigen, bitte ich um entsprechende Anforderung.

Die Verwaltungsgebühr beträgt für jede Auskunft je Flurstück 30,00 € (gemäß Tarifstelle 9.4 der Baugebührenordnung [BauGO]).

Ich bitte Sie, die Verwaltungsgebühr von **30,00 €** innerhalb einer Woche auf eines der unten angegebenen Konten der Kreiskasse zum Kassenzeichen 96401395 zu überweisen.

Ihre Rechte

Sie können gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Verden erheben. Dafür stehen Ihnen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

Den Widerspruch können Sie

1. schriftlich oder zur Niederschrift erheben. Die Anschrift lautet:
Lindhooper Straße 67, 27283 Verden (Aller)
2. auch auf elektronischem Wege durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz erheben.
Die De-Mail-Adresse lautet: kreishaus@landkreis-verden.de-mail.de

Dieses Schreiben ist elektronisch erstellt und nicht unterschrieben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:
gez. Pietrek

Kreishaus:
Lindhooper Straße 67
27283 Verden (Aller)
Telefon 04231 15-0
Telefax 04231 15-603
E-Mail kreishaus@landkreis-verden.de
De-Mail kreishaus@landkreis-verden.de-mail.de
Internet www.landkreis-verden.de

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Verden
IBAN DE70 2915 2670 0010 0015 92
BIC BRLADE21VER
SEPA-Gläubiger-ID DE17 0100 0000 0264 35

Postbank Hamburg
IBAN DE10 2001 0020 0011 4342 04
BIC PBNKDEFF

VOGT Sachverständigen- & Ingenieurbüro
GmbH
Artur-Schnitger-Weg 14
28355 Bremen

Fachdienst
Wasser, Abfall und Naturschutz

Frau Bödeker
Mein Zeichen: 70 28 00 (24-077)
Tel.: 04231 15-692 Fax: 04231 15-603
E-Mail: boden@landkreis-verden.de

Eingang Ost, Zimmer 1147

Besuchszeiten:
Für ein persönliches Gespräch vereinbaren Sie
bitte einen Termin.

Verden (Aller), 13. Juni 2024

**Auskunft über Altlasten bzw. schädliche Boden- und Gewässeränderungen;
Gemarkung Kirchlinteln, Flur 2, Flurstück 66/17 – Am Kreuzberg 7 in 27308 Kirchlinteln**

Sehr geehrter Herr Vogt,

dem Landkreis Verden als untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über eine Altlast auf dem o.g. Flurstück vor.

Schädliche Boden- bzw. Grundwasseränderungen auf dem angefragten Flurstück sind nicht bekannt.

Sie haben die Kosten (Gebühren und Auslagen) für diese Auskunft zu tragen (§ 6 NUIG und der Anlage zu § 6 Abs. 1 NUIG und ggf. den Vorschriften des NVwKostG). Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem gesonderten Kostenfestsetzungsbescheid.

Ihre Rechte:

Sie können gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Verden erheben. Dafür stehen Ihnen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

Den Widerspruch können Sie

1. schriftlich oder zur Niederschrift erheben. Die Anschrift lautet:

Lindhooper Straße 67
27283 Verden (Aller)

2. auch auf elektronischem Wege durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz erheben.

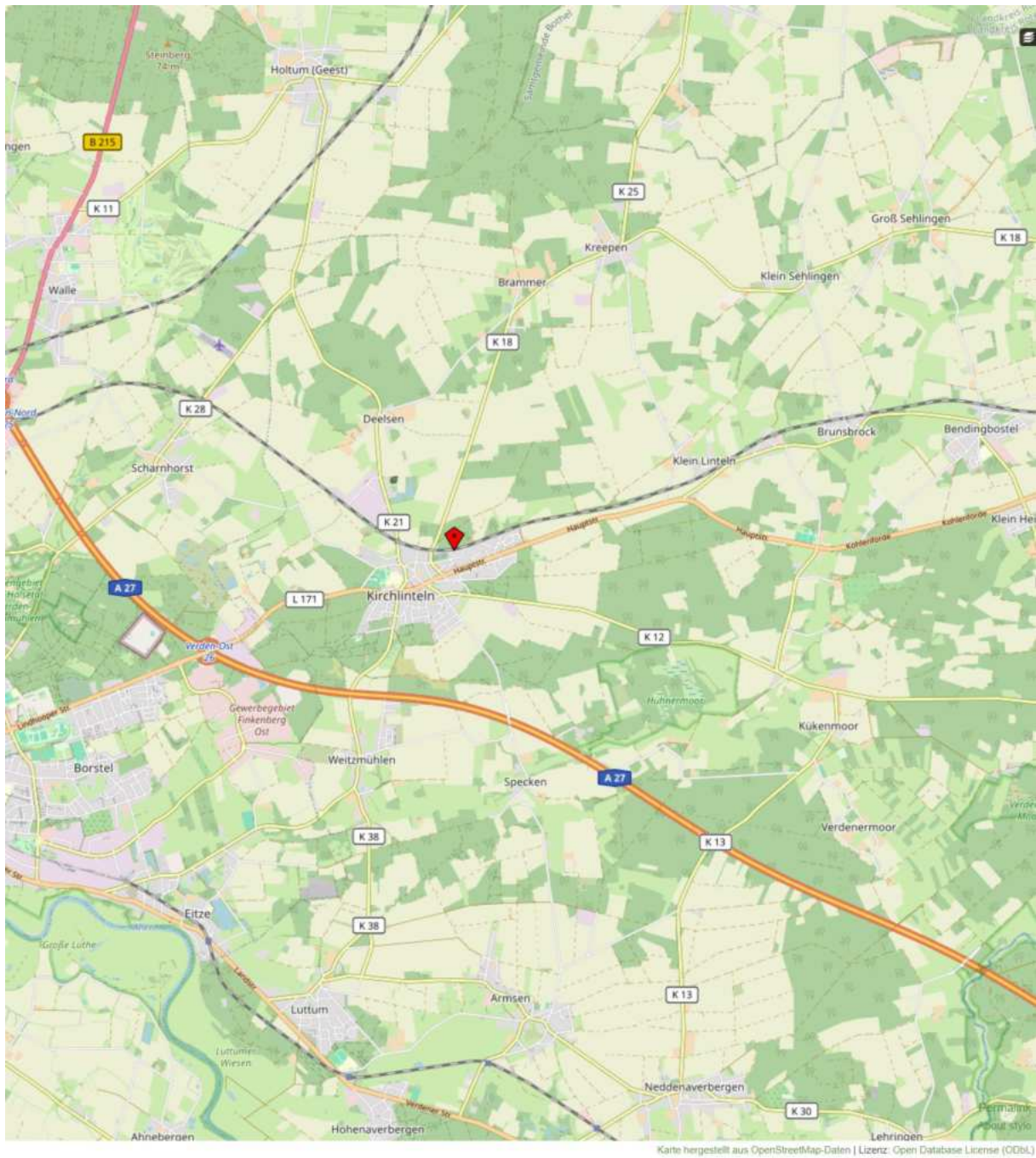
Die De-Mail-Adresse lautet kreishaus@landkreis-verden.de-mail.de.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:



Bödeker

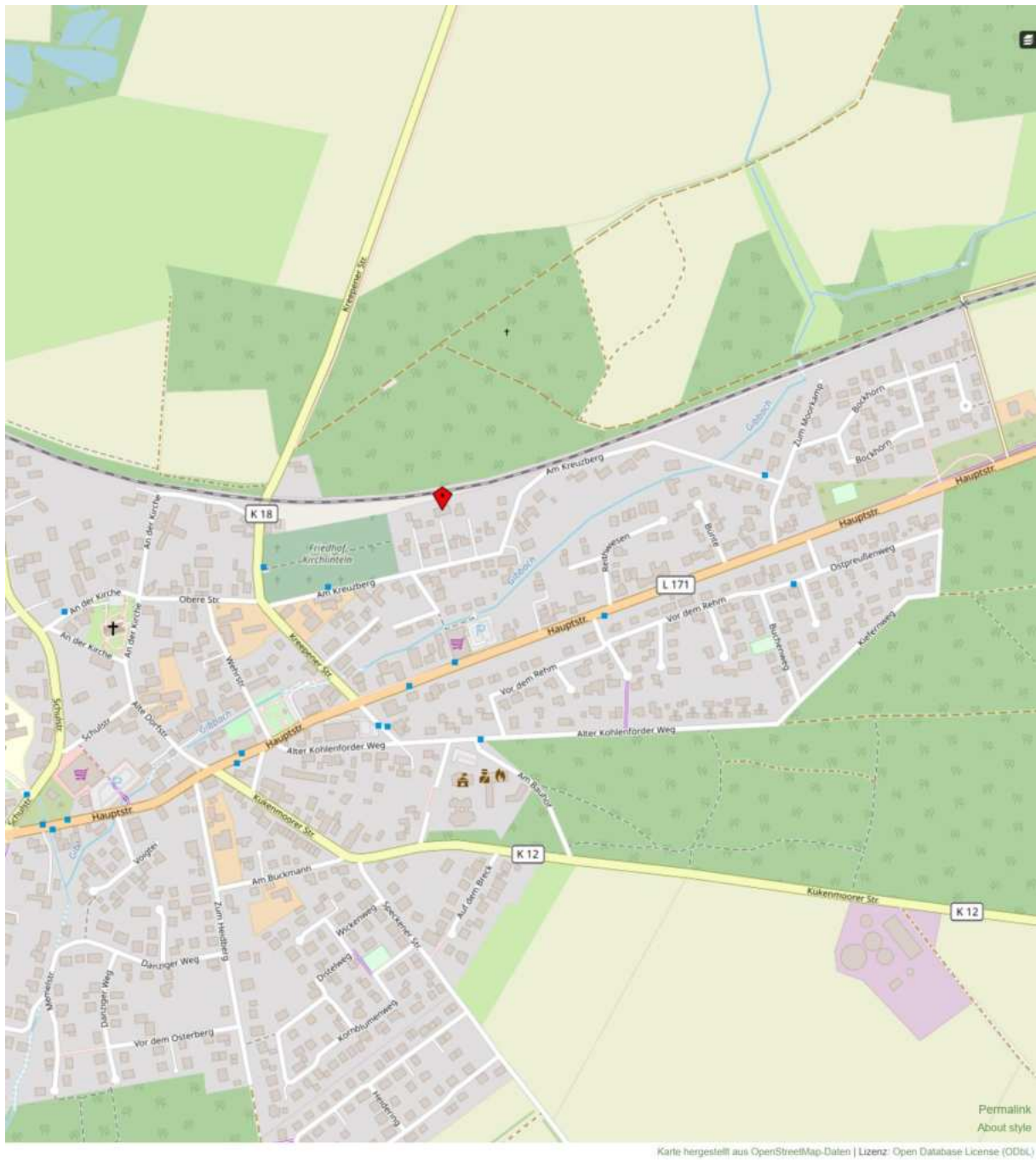


Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Übersichtskarte

Quelle: opentstreetmap.de

Lizenz: <http://opendatacommons.org/licenses/dbcl/1.0/>

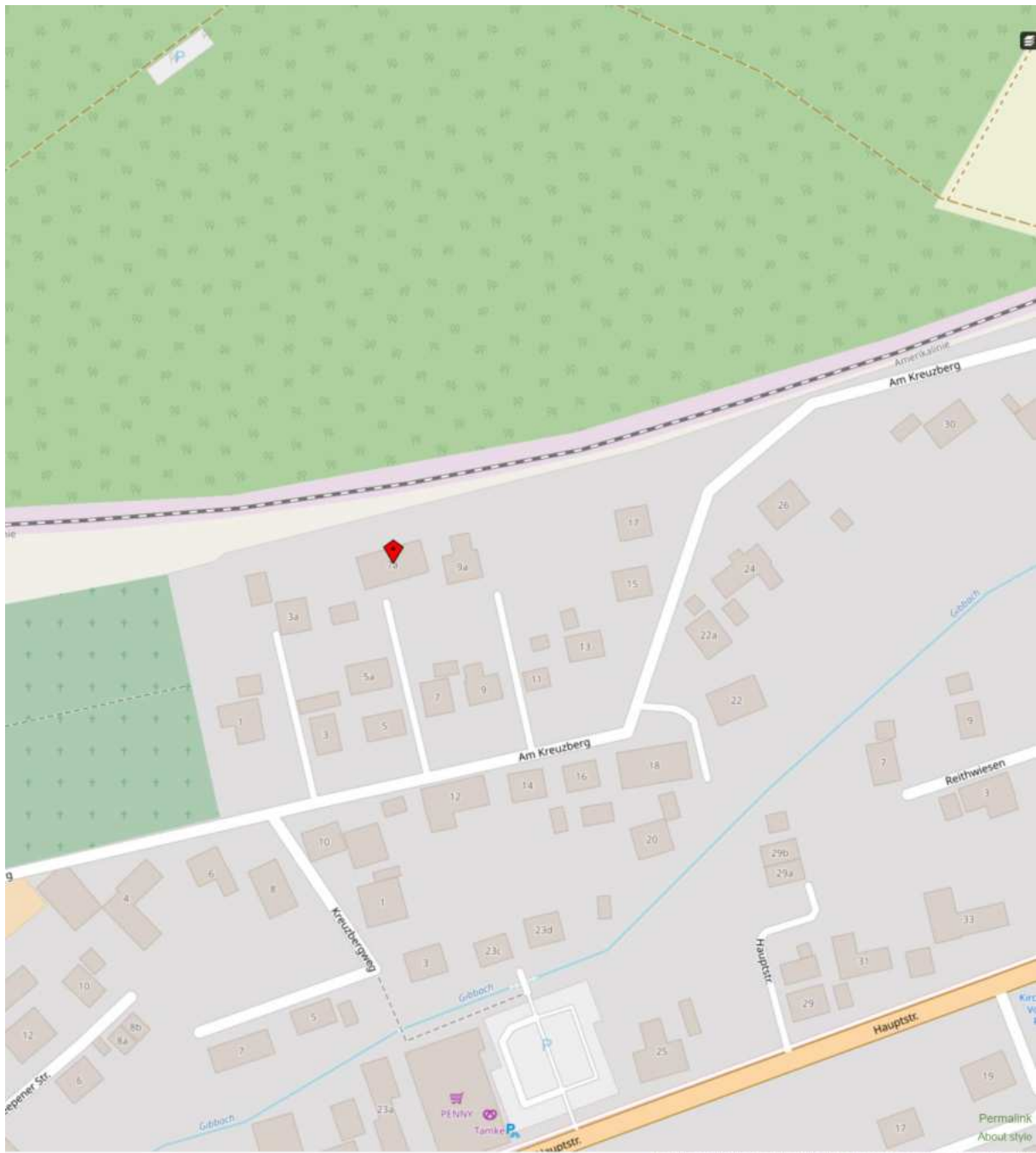


Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Stadtplan

Quelle: openstreetmap.de

Lizenz: <http://opendatacommons.org/licenses/dbcl/1.0/>



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Straßenkarte

Quelle: openstreetmap.de

Lizenz: <http://opendatacommons.org/licenses/dbcl/1.0/>













