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.

M + M

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. 25-003 vom 04.04.2025

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks

Objekt	:	Goethestraße 2 27313 Dörverden-Westen
Auftraggeber	:	Amtsgericht Verden Johanniswall 8 27283 Verden
Wertermittlungsstichtag	:	02. April 2025
Zweck des Gutachtens	:	Zwangsversteigerungsverfahren **Geschäftsnummer NZS 10 K 7/24**

Dieses Gutachten umfasst 65 . 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
1.8 Bewertungsumfang 6
1.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 7
2 Grund- und Bodenbeschreibung 7
2.1 Lagebeschreibung 7
2.2 Privatrechtliche Situation 9
2.3 Öffentlich-rechtliche Situation 10
2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht 10
2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation 11
3 Gebäudebeschreibung 11
3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus 12
3.2 Baubeschreibung – Garage 13
3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen 14
4 Ermittlung von Flächen 14
5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) 16
6 Ermittlung des Verkehrswertes 18
6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 18
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung 19
6.3 Bodenwert 20
6.4 Sachwertverfahren 21
6.5 Vergleichswertverfahren mittels Vergleichswertfaktoren 30
6.6 Gewichtung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren 32
6.7 Allgemeine und besondere objektspezifische 32
7 Verkehrswert 35
8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren 36
9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b 37
10 Anlagen 38

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 09.12.2024 und Schreiben des Amtsgericht Verden vom 09.12.2024 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im Grundbuch von Westen, Blatt 502, lfdnr. 2 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren :

Geschäftsnummer : NZS 10 K 7 / 24

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Bewertungsfall, zum Zwecke einer Zwangsversteigerung, wird auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert, frei von (belastenden) Rechten, ermittelt. Es wird das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne des § 20, 55 ZVG bewertet.

Gegebenenfalls in Abt. II des Grundbuch eingetragene (belastende) Rechte und Lasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag § 3 ImmoWertV	:	02.04.2025
Qualitätsstichtag und Grundstückszustand § 4 ImmoWertV	:	02.04.2025
Ortsbesichtigung	:	02.04.2025

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Zu dem Ortstermin wurden die beteiligten Parteien am 20.03.2025 zur Besichtigung am 02.04.2025 geladen.

Teilnehmer : - Ehemann der Schuldnerin zu 1.

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

Weitere Parteienvertreter waren nicht anwesend.

Die baulichen Anlagen konnten NUR von außen besichtigt werden !

Eine Innenbesichtigung wurde durch den Ehemann der Schuldnerin zu 1 untersagt.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Das Objekt wird augenscheinlich zum Ortstermin von der Schuldnerin zu 1. bewohnt.

Eine Innenbesichtigung wurde örtlich untersagt. Die nachfolgende Bewertung beruht lediglich auf dem äußeren Eindruck und der Aktenlage des Landkreis Verden !

Am 02.04.2025 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, das zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück
Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Dörverden-Westen. Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude bebaut.

Wohnhaus

Nutzung	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr	- Baujahr ursprünglich ca. 1975
Bauweise	Mauerwerk, Satteldach, eingeschossig, DG nicht ausgebaut, kein Keller
Wohnfläche	Wohnfläche rd. 108 m2 (4 Zimmer, Bäder, WC, Kü., Terrasse)
Zustand	Reparaturstau an den gesamten Außenbauteilen
Garage	
Nutzung	Garage (1 KFZ-Stellplatz – Geräteraum)
Baujahr	Baujahr ca. 1978
Bauweise	Mauerwerk, Flachdach
Zustand	Reparaturstau an den gesamten Außenbauteilen

Anmerkung : Keine Innenbesichtigung möglich !

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : 27313 Dörverden-Westen, Goethestraße 2

Auftraggeber : Amtsgericht Verden, Johanniswall 8, 27283 Verden

Eigentümer auftragsgemäß keine Angabe

Grundbuch : Grundbuch von : Westen
Amtsgericht : Verden
Blatt : 502

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Westen	7	46/5	Wohnbaufläche	502 - 2	987,00 m2
Grundstücksfläche - Gesamt					**987,00 m2**

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Das Objekt wird augenscheinlich durch die Familie der Schuldnerin zu 1. bewohnt

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Schuldnerin zu 1.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 20.01.2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden, Stand 01.01.2025
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2025, für den Kreis Verden
- Grundbuchauszug vom 16.12.2024
- Angaben der Gemeinde Dörverden - 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 z. Bonn a. 19. 07.21
WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. 01. 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 / Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010), Haufe : Verlag
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und	Normalherstellungskosten 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Sprengnetter Books
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Sprengnetter Books

1.8 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

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

nicht berücksichtigt wurden :

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

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

1.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der 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 Urheberschutz ausgeschlossen und wird gestattet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

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

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Verden
Einwohnerzahl	:	ca. 1.300 Einwohner (Westen)
Gemeinde	:	Gemeinde Dörverden
Ort	:	27313 Dörverden – Ortsteil Westen
Entfernungen	-:	- ca. 0,35 km bis Westen-Ortsmitte - ca. 6,00 km bis Verden - ca. 14,00 km bis Verden

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Lage im Siedlungsgebiet von Dörverden-Westen
Verkehrslage	:	Unterdurchschnittliche Verkehrslage (siehe Anlage – Infrastruktur)
Verkehrsmittel	:	- Busverbindungen ca.: 0,4 km - Bahnhof – Dörverden ca. 4,00 km - Bahnhof ICE – Bremen ca. 43,0 km - Flughafen Bremen ca. 50,0 km - Autobahn – A27 ca. 11,0 km (Auffahrt Verden)
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in Dörverden vorhanden. Der langfristige Bedarf ist in Verden abzudecken. Weiter Infrastruktur – siehe Anlage - Microlage
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	:	Eingeschossige Wohnhäuser
Bebauung im Ortsteil	:	wie vor

Wohn- und Gewerbelage

Gewerbelage	:	Durch die Lage im Siedlungsgebiet (WA) als Gewerbelage nicht geeignet
Wohnlage	:	Durchschnittliche Wohnlage
Öffentliche Einrichtungen	:	Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 1 - 10 km vorhanden.
Parkplätze a. d. Grundstück	:	Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagen-Stellplatz.
Parkplätze, öffentlich	:	Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellflächen nur eingeschränkt auf schmalen unbefestigten Seitenräumen zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Grundstückslage	:	Das Grundstück liegt mit seiner Südseite an der Anliegerstraße. Die Garten- und Freiflächen liegen an der Südseite des Grundstücks.
Grundstückszuschnitt	:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige Grundstückform (siehe Lageplan)
Topografie	:	Das Grundstück liegt eben zur Straßenoberfläche.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart	:	ausgebaute Anliegerstraße, schmal
Straßenausbau	:	asphaltiert, unbefestigte Seitenräume
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- (Gas-Hausanschluss unklar) 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 Grundbuchauszug vom 16.12.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Westen, Blatt 502 folgende Eintragungen :

lfdnr. 1 – Recht zur Gewinnung von Stein- und Kalisalzen

Recht zur Gewinnung von Stein- und Kalisalzen gemäß dem Gesetz vom 4.August 1904 für die Aktiengesellschaft Deutsche Kaliwerke in Bernterode, Zweigniederlassung Hülsen. Für diese Salzabbaugerechtigkeit ist das Blatt 162 in Band 5 dieses Grundbuchs angelegt. Der jeweilige Inhaber der Salzabbaugerechtigkeit ist verpflichtet, die sich aus dem Vertrage vom 16. Juni 1921 ergebenden Verpflichtungen den Grundbesitzern gegenüber zu erfüllen. Eingetragen am 31. Mai 1922 in Blatt 303 und mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 6. Februar 1973.

Anmerkung :
Die Auswirkung der Eintragung wird unter dem Punkt – BoG – Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – ermittelt.

Lfdnr. 2 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Schürf- und Bohrrechte

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. das Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht gem. § 3 des Vertrages vom 16. Juni 1921 für die Aktiengesellschaft Deutsche Kaliwerke in Bernterode, Zweigniederlassung Hülsen oder deren legitimierte Rechtsnachfolger. Eingetragen am 31. Mai 1922 in Blatt 303 und mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 6. Februar 1973.

Anmerkung :
Die Auswirkung der Eintragung wird unter dem Punkt – BoG – Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – ermittelt.

lfdnr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk – NZS 10 K 7/24

Anmerkung :
Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

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

Bodenordnungsverfahren : Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges

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

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten : Nach Auskunft des Landkreis Verden, besteht auf dem Grundstück KEINE Baulast.

Denkmalschutz : Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

Bebauungsplan : Laut Auskunft der Gemeinde Dörverden – Bauamt, liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

B-Plan Nr. 4 – Vossfelde-Erweiterung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,30 / GFZ 0,4
- I . geschossige Bauweise
- Baugrenzen zu den Nord- und Südseiten des Grundstücks

Flächennutzungsplan : W – Wohnen

Innenbereichssatzung	:	Es liegen keine weiteren Innenbereichsatzungen vor.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	:	Es liegen keine weiteren Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
Verfügungs- und Veränderungssperren	:	Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
Bauordnungsrecht	:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (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 abgabenfrei. - wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, mit Nebengebäude bebaut.

Das Gebäude konnte NUR außen besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage des Landkreis Verden.
Die Baubeschreibung zum Bauantrag liegt dem Gutachten als Anlage bei.

Vorbemerkung

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

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

3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus

Baujahr	:	Baujahr, ursprünglich ca. 1975
Nutzung	:	Einfamilienhaus
Modernisierung	:	- augenscheinlich keine wertrelevanten Modernisierungen
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise, eingeschossig - nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut
Wärme- / Schallschutz	:	- dem Baujahr und Umbaujahr entsprechend gering
Energetische Informationen	:	- ein Energieausweis liegt nicht vor - keine Verwendung von erneuerbaren Energien - Energiebedarf für die Bewertung : Überschlägige Berechnung durch KFW-Sanierungsrechner Endenergiebedarf nach KFW ca. 320 kWh/(m2xa) – Energieklasse H
Außenansicht	:	- Mauerwerk mit Anstrich
Fenster	:	- Holzfenster mit Dämmglas, Aufsatzrollläden
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Betondachsteine, Kunststoffrinnen
Geschossdecken	:	- EG – Holzbalkendecke
Türen - Außen	:	- Außentüren – Holz
Türen – Innen	:	- keine Angaben möglich
Bodenbeläge	:	- keine Angaben möglich
Wandbeläge	:	- keine Angaben möglich
Deckenbeläge	:	- keine Angaben möglich
Heizung	:	- keine Angaben möglich
Sanitär	:	- keine Angaben möglich
Elektroinstallationen	:	- keine Angaben möglich
Treppen	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- keine Angaben möglich
Keller	:	- kein Keller

Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : Grundlage - Nur Außenbesichtigung ! - Reparaturstau an den gesamten Außenbauteilen - Fassadenbeschichtung - Fenster- und Außentüren - Dacheindeckung einschl. Holzbauteile
Sonstiges	:	- - - - -
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
Besonderheiten / Beeinträchtigungen	:	- - - -
Belichtung und Besonnung	:	Die Räume sind augenscheinlich durchschnittlich belichtet.

3.2 Baubeschreibung – Garage

Baujahr	:	Baujahr ca. 1978
Nutzung	:	- 1 Garage + Geräteraum
Modernisierung	:	- keine
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise, Flachdach
Rohbau	:	- Mauerwerk - Fassade – Putz / Anstrich - Flachdach
Ausbau	:	- Kunststoff-Garagenfenster, einfach, Metalltür, Stahlschwingtor
Haustechnik	:	- keine Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	------
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar : - Reparaturstau am gesamten Gebäude
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
Besonderheiten	:	------

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten
Einfriedung	:	- Maschendrahtzaun, Holzzaun, einfach
Gartenanlagen	:	- einfach angelegte Außenanlagen (insgesamt mit Pflegestau)
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Bauliche Ausführung	:	- Einfach
Instandhaltung		Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevante Mängel oder Schäden erkennbar. - Reparatur- und Pflegestau an den gesamten Außenanlagen - Anlagen insgesamt ungepflegt - Pflaster und Plattenbeläge mangelhaft
Sonstiges	:	- - - - - -

4 Ermittlung von Flächen

Bebaute Fläche

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

Bebaute Fläche

Wohnhaus	13,37	x	8,74			=	116,85	m2
	1,50	x	3,56			=	5,34	m2
Garage	7,00	x	5,00			=	35,00	m2
	4,95	x	2,00			=	9,90	m2
Bebaute Fläche						=	**167,09**	**m2**
Grundstücksfläche Gesamt						=	**987,00**	**m2**
G R Z					167,09 m2			
				/	987,00 m2			
G R Z, vorhanden				=			**0,17**	
G R Z, zulässig							**0,30**	

Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Verden übernommen, überprüft und ergänzt. Ferner wurden die Abmessungen aus einem digitalen Lageplan des Katasteramtes entnommen.

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

EG	13,37	x	8,74	=	116,85	m2
	1,50	x	3,56	=	5,34	m2
DG	13,37	x	8,74	=	116,85	m2
Zwischensumme				=	239,05	m2
Brutto-Grundfläche				**=**	**239,00**	**m2**

Besondere Bauteile
Keine

Garage

EG	7,00	x	5,00	=	35,00	m2
	4,95	x	2,00	=	9,90	m2
Zwischensumme				=	44,90	m2
Brutto-Grundfläche				**=**	**45,00**	**m2**

Besondere Bauteile
Keine

Wohnflächen

Die Flächen wurden aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Verden übernommen und ergänzt.

Wohnfläche	**(4 Zi, Kü, Bad, WC)**			**Putzabzug**		
Erdgeschoss						
Kind 1		10,50	m2	0,97	10,19	m2
Kind 2		10,21	m2	0,97	9,90	m2
Eltern		16,02	m2	0,97	15,54	m2
Ankleide		4,72	m2	0,97	4,58	m2
Bad		5,70	m2	0,97	5,53	m2
Wohnen		30,95	m2	0,97	30,02	m2
Küche		5,67	m2	0,97	5,50	m2
Diele		7,71	m2	0,97	7,48	m2
Windfang		1,80	m2	0,97	1,75	m2
Heizung		0,78	m2	0,97	0,76	m2
HWR		8,26	m2	0,97	8,01	m2
Zwischensumme					99,25	m2
Terrasse	35,25 m2		n. WoFlV	25%	8,81	m2
Zwischensumme					108,06	m2
Wohnfläche				**rd.**	**108,00**	**m2**

Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche (Gebäude) **rd.** **2,41**
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, Doppelhäuser, Reihenhäuser — 80 Jahre

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt :

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser — 70 Jahre

Garage, in wirtschaftlicher Einheit m. d. Wohnhaus — 70 Jahre

Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 3)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durch Umbaumaßnahmen, wirtschaftlicher Überalterung in Teilbereichen oder sonstige bauliche Umstände, ist das ursprüngliche Gebäudealter nicht zwangsläufig wertrelevant. Vielmehr wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sachgerecht geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.
So schreibt zum Beispiel Weyers(Kleiber/Simon/Weyers) :

Die Restnutzungsdauer - RND - bei Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND - Alter. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.

Als Orientierung für die Beurteilung der durchgeführten Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer wird ein Ableitungsmodell herangezogen, welches als Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, S. 1) der ImmoWertV 2021 veröffentlicht ist.

Das Punktesystem ist dabei abhängig vom Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahmen. Die Vergabe der Punkte bezieht sich dabei auf die baulichen Anlagen. Ferner werden nur Maßnahmen der letzten 30 Jahre berücksichtigt, da viele Gewerke sich dann bereits wieder in der Endphase ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden.

Modernisierungselemente				
	Maßnahmen	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	0,0
-	Wärmedämmung der Außenwände		4	0,0
-	Modernisierung der Bäder		2	0,0
-	Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)		2	0,0
-	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0,0
Gesamtpunkte				0

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

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt 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.

Ferner können Ein- und Zweifamilienhäuser mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.
Dazu zählen insbesondere:
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwert

Grundlage des Bodenwert

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2025
Bodenrichtwert	=	50,00 €/m2
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W – Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche ca.	=	900 m2

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W – Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche	=	987 m2

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

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m2) = 987,00

Grundstücksbereich	Fläche in m2	Ansatz in € / m2	Bodenwert
Grundstück	987,00	50,00	49.350,00 €
Zwischensumme			49.350,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			**49.000,00 €**

6.4 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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 miterfasst 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 Bewertungsobjekts 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, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt in einem späteren Bewertungsschritt über einen Baukostenregionalfaktor.

Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

P.	*Bezeichnung*		*NHK - Typ*
1.1	Wohnhaus	EG, DG nicht ausgebaut	1.22
1.2.	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**	**Kennwert**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**in %**	
Außenwände	1,0					23%	134,55 €
Dach		1,0				15%	97,50 €
Fenster und Außentüren		1,0				11%	71,50 €
Innenwände und türen		1,0				11%	71,50 €
Deckenkonstruktion u. Treppen		1,0				11%	71,50 €
Fußböden		1,0				5%	32,50 €
Sanitäreinrichtung		1,0				9%	58,50 €
Heizung		1,0				9%	58,50 €
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	39,00 €
Summe der Anteile	1,0	8,0	0,0	0,0	0,0		
	11%	89%	0%	0%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.22	585,00 €	650,00 €	745,00 €	900,00 €	1.125,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010					**in €/m2 BGF**		**635,05 €**
Gewogener Standard							**1,9**

2. Garage							
Bauteil	**Standardstufen**					**Anteil**	**Kennwert**
			3	**4**	**5**	**in %**	
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	6,0	0,0		
	0%	0%	0%	100%	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.

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

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

P.	*Bezeichnung*	*Bauindex*	*Kostenkennwert*	NHK
1.	**Wohnhaus**		635,05	**€/m2**
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,846	
	Ind. 2010=100 4. Quat. (WST) 2024 02.04.2025	184,6		
=	Normalherstellungskosten		1.172,30	€/m2
=	**Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet**		**1.172,00**	**€/m2**
2.	**Garage**		485,00	**€/m2**
x	Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,846	
	Ind. 2010=100 4. Quat. (WST) 2024 02.04.2025	184,6		
=	Normalherstellungskosten		895,31	€/m2
=	**Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet**		**895,00**	**€/m2**

Brutto-Grundfläche

1.	Wohnhaus	239,00	m2
2.	Garage	45,00	m2

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

1.	**Wohnhaus**		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	**1.172,00**	**€/m2**
x	Brutto-Grundfläche	239,00	m2
=	Herstellungskosten-Kennwert	280.108,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
	Keine	0,00	€
=	**Herstellungskosten-Kennwert Wohnhaus**	**280.108,00**	**€**
2.	**Garage**		
	Normalherstellungskosten-Kennwert	**895,00**	**€/m2**
x	Brutto-Grundfläche	45,00	m2
=	Herstellungskosten-Kennwert	40.275,00	€
+	Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :		
	Keine	0,00	€
=	**Herstellungskosten-Kennwert Garage**	**40.275,00**	**€**

Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) 320.383,00 €

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.

1.	**Wohnhaus**			
		Herstellungskostenkennwert	280.108,00 €	
	x	Regionalisierungsfaktor	1,00	**280.108,00 €**
2.	**Garage**			
		Herstellungskostenkennwert	40.275,00 €	
	x	Regionalisierungsfaktor	1,00	**40.275,00 €**
Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert				**320.383,00 €**

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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
1.	Wohnhaus	50	70	20	0,29
2.	Garage	50	70	20	0,29

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

1. Wohnhaus

Wert der baulichen Anlage	280.108,00 €	
x Alterswertminderungsfaktor	0,29	**80.602,51 €**

2. Garage

Wert der baulichen Anlage	40.275,00 €	
x Alterswertminderungsfaktor	0,29	**11.507,14 €**

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert **92.109,65 €**

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 Gutachtenausschusses, 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		320.383,00 €
x	Prozentualer Ansatz für Außenanlagen		5,00%
=	Zwischensumme		16.019,15 €
+	Besondere Bauteile	Keine	- €
=	Neuwert der Außenanlagen		16.019,15 €

Bezeichnung	Alter	GND	RND	Alterswert-Minderungsfaktor
	(ggf. fiktiv)			
Außenanlagen	50	70	20	0,29

Außenanlagen

	Wert der Außenanlagen	16.019,15 €	
-	Alterswertminderungsfaktor	0,29	**4.576,90 €**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert **4.576,90 €**

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	92.109,65 €
+	Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	4.576,90 €
=	**Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert**	**96.686,55 €**

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

	Bodenwert	49.000,00 €
+	Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	96.686,55 €
=	Zwischensumme	145.686,55 €
=	**Vorläufiger Sachwert**	**146.000,00 €**

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 Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Verden

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
Vorläufiger Sachwert [€]:	146.000
Standardstufe:	1,9
Bruttogrundfläche / Wohnfläche:	2,4
Bodenrichtwert [€/m²]	50
Sachwertfaktor:	1,12
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	17936	844
Wohnfläche [m²]	50	320	150

Modellbeschreibung

Quelle : Auszug aus dem Online-Marktbericht 2025

Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3
Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2025

Vorläufiger Sachwert	146.000,00 €	
Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht	1,12	
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss	**1,12**	**17.520,00 €**

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.

Neben der vorgenannten Marktanpassung, ist verfahrensübergreifend der Einfluss des Energiebedarfs zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor, daher erfolgt eine überschlägige Ermittlung des Energiebedarf mittels Online-KFW-Sanierungsrechner. Ergebnis - 320 kWh/(m2*a)

Aus der Tabelle des Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 50 ergibt sich für Gebäude mit einem wertrelevanten Baujahr vor 1975 ein mittlerer Energiebedarf in Höhe von 240 kWh/(m2*a) – siehe Sachwertverfahren.

Aus der Gegenüberstellung des tatsächlichen Endenergiebedarfs mit dem mittleren Endenergiebedarf ergibt sich ein Verhältnis von rd. 1,33. Aus diesem Verhältnis ergibt sich gemäß Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient für den Sachwertfaktor von 0,97.

+/-	**zusätzliche Marktanpassung nach ImmoWertV21 §7 Abs. 3**		
	Verhältnis tats. Energiebedarf / mittlerem Energiebedarf (320 kWh/(m2xa) / 240 kWh/(m2xa)	0,97	
=	Marktanpassungsfaktor	0,97	
	Vorläufiger Sachwert	146.000,00 €	
x	**Marktanpassungsfaktor**	**0,97** -	**4.380,00 €**

Zusammenstellung des vorläufigen „marktangepassten" Sachwertes

	Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen		146.000,00 €
+/-	Marktanpassung nach § 35 Abs. 3		17.520,00 €
+/-	Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	-	4.380,00 €
=	Zwischensumme		159.140,00 €
=	**"marktangepasster" vorläufiger Sachwert**		**159.000,00 €**

Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von gerundet

159.000,00 €

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 !

6.5 Vergleichswertverfahren mittels Vergleichswertfaktoren

Für das Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden **„Vergleichsfaktorverfahren"** genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden, für den Kreis Verden 2025 - Online weist Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke aus.

Überprüfung einer Verkehrswertermittlung mittels Vergleichsfaktoren

Bodenwertniveau in €/m2 (BRW) :			50,00 €		
Baujahr Wohnhaus (modifiziert) ca. :			1975		
	Vergleichswertfaktor (interpoliert) :				1.530,00 €
x	Anpassung	Wohnfläche	108,00 m2	1,15	
x	Anpassung	Standardstufe	1,9	0,91	
x	Anpassung	Grundstücksgröße	987 m2	1,04	
x	Anpassung	Baujahr ursprünglich	nach Krieg	1,00	
Zwischensumme					1.632,71 €
x	Wohnfläche in m2		108,00 m2		
=	Vergleichswert				176.332,63 €
Zwischensumme					176.332,63 €

Marktanpassung mit marktüblichen Zu- und Abschlägen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Ein weiterer Bestandteil der Bewertung sind die marktüblichen 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.

Neben der vorgenannten Marktanpassung, ist verfahrensübergreifend der Einfluss des Energiebedarfs zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor, daher erfolgt eine überschlägige Ermittlung des Energiebedarf mittels Online-KFW-Sanierungsrechner. Ergebnis - 320 kWh/(m2*a)

Aus der Tabelle des Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 50 ergibt sich für Gebäude mit einem wertrelevanten Baujahr vor 1975 ein mittlerer Energiebedarf in Höhe von 240 kWh/(m2*a) – siehe Sachwertverfahren.

Aus der Gegenüberstellung des tatsächlichen Endenergiebedarfs mit dem mittleren Endenergiebedarf ergibt sich ein Verhältnis von rd. 1,33. Aus diesem Verhältnis ergibt sich gemäß Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient für den Sachwertfaktor von 0,97.

+/-	**zusätzliche Marktanpassung nach ImmoWertV21 §7 Abs. 2** Verhältnis tats. Energiebedarf / mittlerem Energiebedarf (320 kWh/(m2xa) / 240 kWh/(m2xa)	0,97		
=	Marktanpassungsfaktor	0,97		
	Vorläufiger Vergleichswert	176.332,63 €		
x	**Marktanpassungsfaktor**	**0,97**	-	5.289,98 €
Zwischensumme				171.042,65 €
Vergleichswert ohne BoG		**rd.**		**171.000,00 €**

Aus der vorangegangenen Vergleichsfaktorenwertermittlung ergibt sich somit ein marktangepasster vorläufiger Vergleichswert von gerundet

171.000,00 €

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

6.6 Gewichtung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Die durchgeführten Wertermittlungsverfahren schließen mit uneinheitlichen Ergebnissen.

Das durchgeführte Sachwertverfahren schließt mit einem marktangepassten Ergebnis von 159.000,00 €.

Die durchgeführte Vergleichswertfaktorenbewertung schließt mit einem marktangepassten Ergebnis von 171.000,00 €.

Aufgrund der abweichenden Ergebnisse, wird eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse durchgeführt.

Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens sind mit der örtlichen Aufnahme und der daraus abgeleiteten Wertigkeiten der Bewertungsansätze direkte aus dem vorliegenden Objekt abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist hierbei als favorisierendes Verfahren mit geschätzten 60 % zu berücksichtigen. In das Vergleichswertfaktorenverfahren fließen Einflussgrößen aus dem gesamten Berichtsbereich des Grundstücksmarktberichtes ein, welche neben allgemeinen Eingangsgrößen keinen direkten Bezug zum vorliegenden Objekt haben. Das Vergleichswertfaktorenverfahren als stützendes Verfahren fließt daher mit 40 % in die Gewichtung ein.

Sachwertermittlung	159.000,00 €	60%	95.400,00
Vergleichswertfaktoren	171.000,00 €	40%	68.400,00
Zwischensumme			163.800,00
Gewichtetes Wertermittlungsergebnis			**164.000,00**

Aus der Gewichtung ergibt sich ein „vorläufiges" Bewertungsergebnis in Höhe von

164.000,00 €

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind in allen Bewertungsmodellen zu berücksichtigen !

6.7 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s)

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

6.7.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Ertragsverhältnisse oder Kosten vor.

6.7.2 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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.

Die vorrangegangene Bewertung beruht auf einem schadenfreien Objekt in einem altersgemäßen Zustand.
Im vorliegenden Fall liegen überdurchschnittliche Mängel und Schäden vor – siehe u. g. Aufstellung.

Baumängel / Bauschäden : - 19.000,00 €

Wohnhaus
- Reparaturstau an den gesamten Außenbauteilen
  - Fassadenbeschichtung
  - Fenster- und Außentüren
  - Dacheindeckung einschl. Holzbauteile

Garage
- Reparaturstau am gesamten Gebäude

Außenanlagen
- Reparaturstau am gesamten Gebäude

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.

6.7.3 Wirtschaftliche Überalterung

Neben den bereits berücksichtigten Punkten, ist keine weitere wirtschaftliche Überalterung zu berücksichtigen.

6.7.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Es ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.7.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.7.6 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 NIBIS Kartenserver, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.7.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch von Westen, Blatt 502, Abt. II sind Belastungen eingetragen.

lfdnr. 1 – Recht zur Gewinnung von Stein- und Kalisalzen

Recht zur Gewinnung von Stein- und Kalisalzen gemäß dem Gesetz vom 4.August 1904 für die Aktiengesellschaft Deutsche Kaliwerke in Bernterode, Zweigniederlassung Hülsen. Für diese Salzabbaugerechtigkeit ist das Blatt 162 in Band 5 dieses Grundbuchs angelegt. Der jeweilige Inhaber der Salzabbaugerechtigkeit ist verpflichtet, die sich aus dem Vertrage vom 16. Juni 1921 ergebenden Verpflichtungen den Grundbesitzern gegenüber zu erfüllen. Eingetragen am 31. Mai 1922 in Blatt 303 und mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 6. Februar 1973.

Das Recht auf Gewinnung von Stein- und Kalisalzen durch eine Salzabbaugerechtigkeit ist für das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjektes typisch und ist bereits in die örtlichen Bodenwerte eingepreist.
Eine weitere wertrelevante Belastung ergibt sich aus der Eintragung nicht.

Lfdnr. 2 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Schürf- und Bohrrechte

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. das Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht gem. § 3 des Vertrages vom 16. Juni 1921 für die Aktiengesellschaft Deutsche Kaliwerke in Bernterode, Zweigniederlassung Hülsen oder deren legitimierte Rechtsnachfolger. Eingetragen am 31. Mai 1922 in Blatt 303 und mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 6. Februar 1973.

Das Schürf- Bohr- und Ausbeutungsrecht ist für das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjektes ebenfalls typisch und bereits in den örtlichen Bodenwerten eingepreist.
Eine weitere wertrelevante Belastung ergibt sich aus der Eintragung nicht.

lfdnr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk – NZS 10 K 7/24

Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 19.000,00 €**

7 Verkehrswert

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus im Siedlungsgebiet von Dörverden-Westen.
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut.

Das Gebäude konnte nur äußerlich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde örtlich untersagt !

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.

Die durchgeführten Sach- und Vergleichswertfaktorenverfahren schließen uneinheitlich. Die einzelnen Wertermittlungsergebnisse wurden entsprechend ihrem Markteinfluss gewichtet und ergeben einen vorläufigen Wert in Höhe von 164.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von -19.000,00 € festgestellt.

An den baulichen Anlagen konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Auf Grundlage der Außenbesichtigung, mit einem deutlichen Reparaturstau, ist auch im Innenbereich ein Reparaturstau zu erwarten. Das Kostenrisiko ist für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer mit einem weiteren Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall schätze ich das Risiko auf ca. 5 – 10 % des ermittelten Verkehrswertes mit rd. - 10.000,00 € ein.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 02. April 2025**, schätze ich den **Verkehrswert** auf rd.

135.000,00 €

(in Worten : einhundertfünfunddreißigtausend 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.

Dörverden, den 04. April 2025

8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

Die Angaben beruhen lediglich auf der Grundlage einer äußeren Besichtigung.

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Mieter	:	*Das Objekt wird augenscheinlich durch die Schuldnerin zu 1. bewohnt*
Verwaltung	:	*Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Schuldnerin zu 1.*

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

Keine Angabe möglich.

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 des Landkreis Verden, besteht keine Baulast auf dem Grundstück.

9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

Objekt	27313 Dörverden-Westen, Goethestraße 2
Nutzung	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Wertermittlungsstichtag	02.04.2025
Ortstermin	02.04.2025
Abschluss der Recherchen	02.04.2025

Bauliche Nutzbarkeit	WA - Wohngebiet
Planungsgrundlage	§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung	Wohnen
Erschließungszustand	beitragsfrei
Zustand und Entwicklung	Bauland

Grundstücksfläche in m2			987,00
Bodenwert (relativ) in €/m2			50,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	49.000,00 €

Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		1975
Wohnfläche in m2		rd.	108,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		20 Jahre
Bodenwert			**49.000,00 €**

Sachwert - Gesamt	o. BoG	159.000,00 €
Sachwert - Gebäude	110.000,00 €	

Vergleichsfaktoren - Gesamt	o. BoG	171.000,00 €
Ertragswert - Gebäude	122.000,00 €	

Wertermittlungsergebnis, gewichtet		164.000,00 €

Besondere objektsp. Grundstücksm.	-	19.000,00 €

Risikoabschlag	untersagte Innenbesichtigung -	10.000,00 €

Verkehrswert	**135.000,00 €**

10 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	Nachweis – keine Baulast
Anlage	6	Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage	7	Auszug aus den Bauzeichnungen / Skizzen / Lageplan
Anlage	8	Auszug aus den Gebäudestandardstufen der SW-RL
Anlage	9	Fotodokumentation

Übersichtskarte MairDumont

27313 Dörverden, Goethestr. 2

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

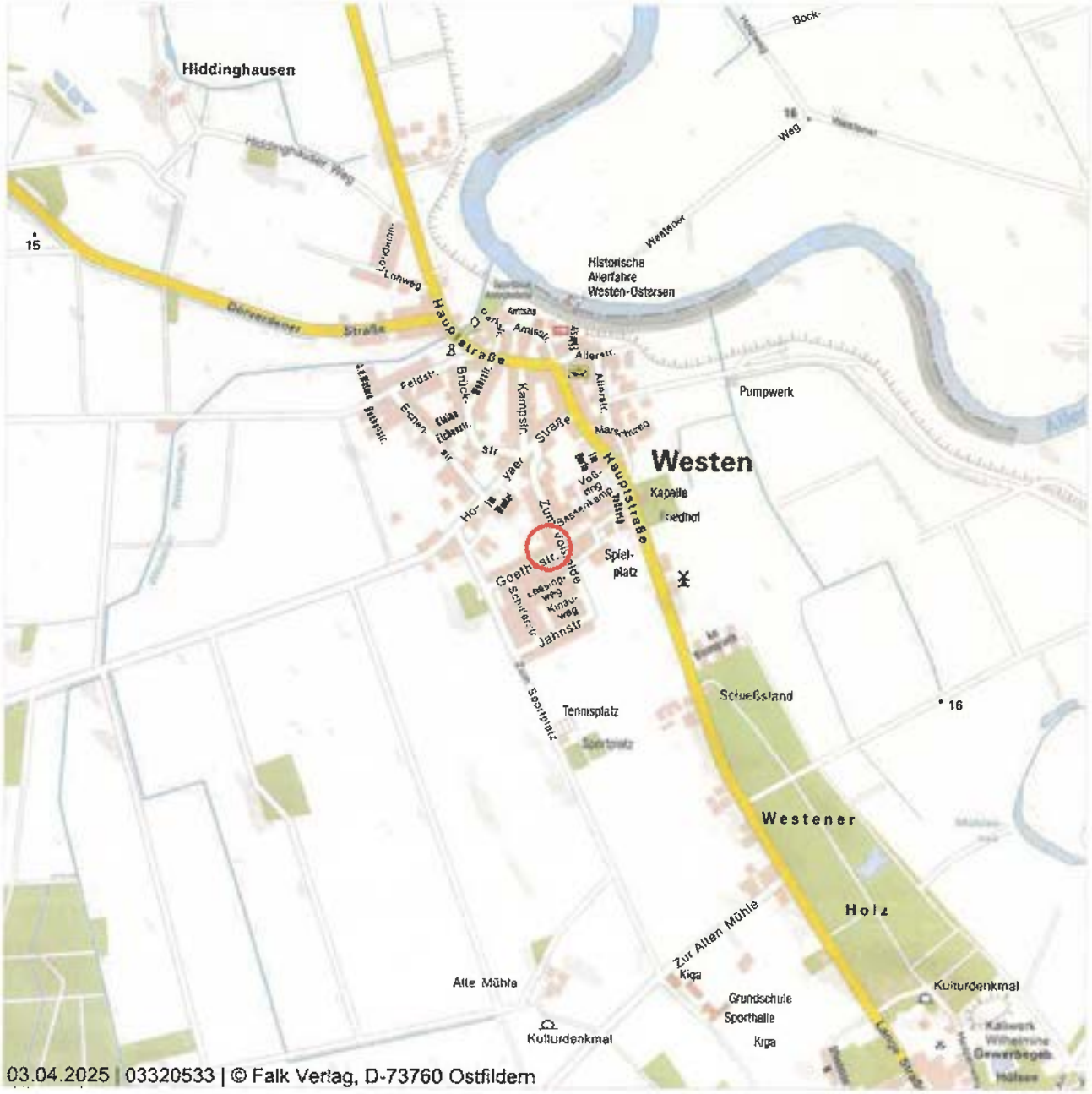
0 — 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

27313 Dörverden, Goethestr. 2



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

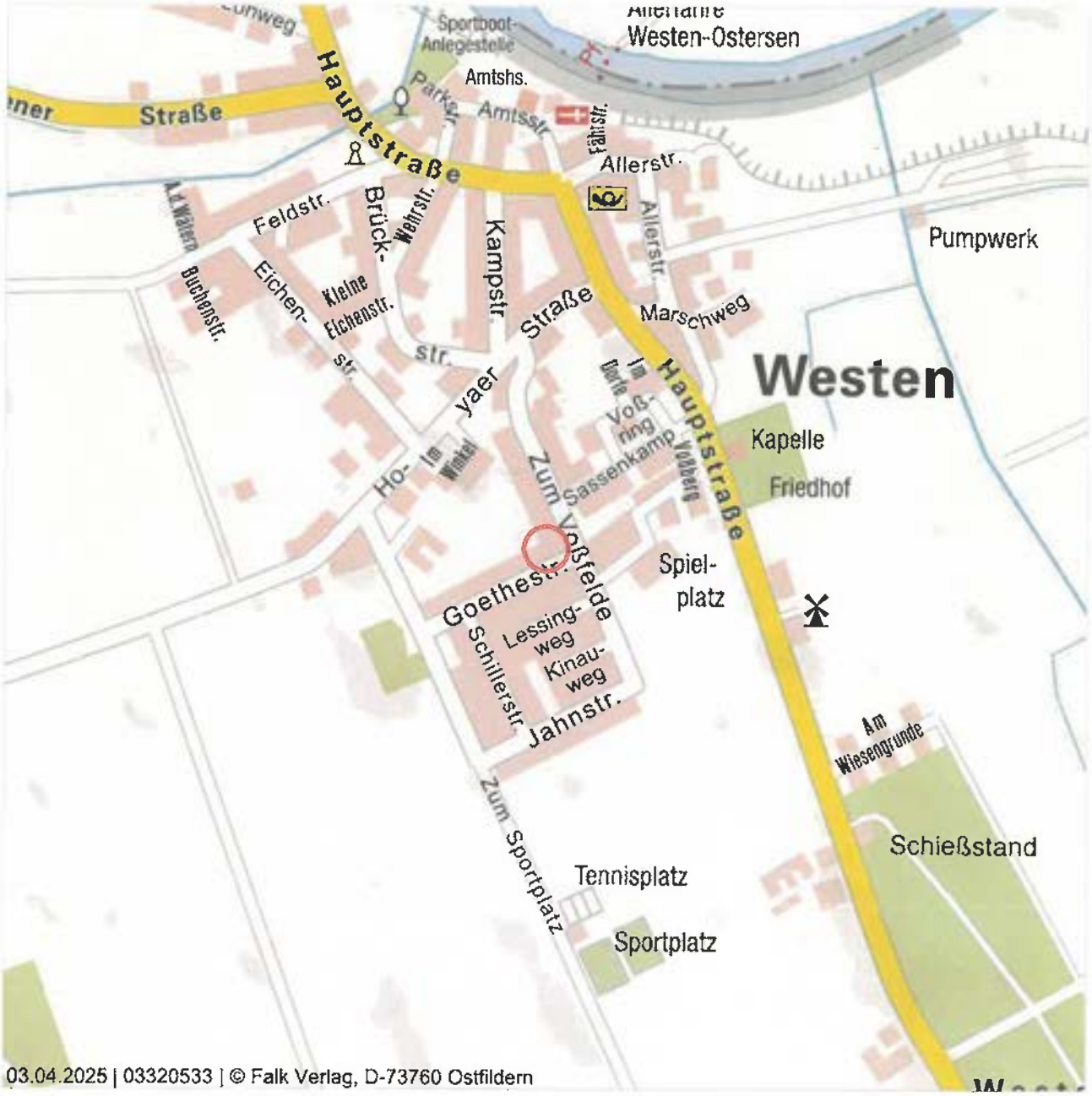
0 — 2.000 m

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

27313 Dörverden, Goethestr. 2



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

0 — 1.000 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

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

27313 Dörverden, Goethestr. 2

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

0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 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

27313 Dörverden, Goethestr. 2

geoport

MIKROLAGE

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

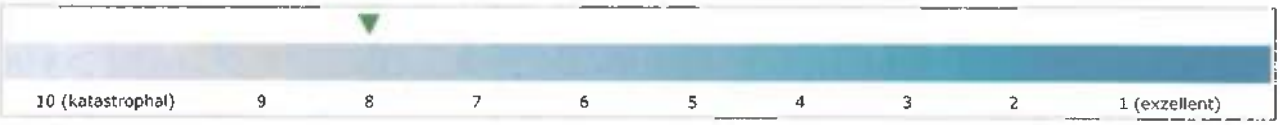
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Verden-Ost (11 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dörverden (4,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Bremen Eingang Ostflügel (43,1 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (49,4 km)
nächster OPNV (km)	Bushaltestelle Westen(Dörverden) Hoyaer Straße (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(5,4 km)
Zahnarzt	(4,4 km)
Krankenhaus	(10,2 km)
Apotheke	(5,4 km)
EKZ	(22,2 km)
Kindergarten	(1,5 km)
Grundschule	(1,5 km)
Realschule	(11,8 km)
Hauptschule	(10,3 km)
Gesamtschule	(21,5 km)
Gymnasium	(10,3 km)
DB_Bahnhof	(4,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

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

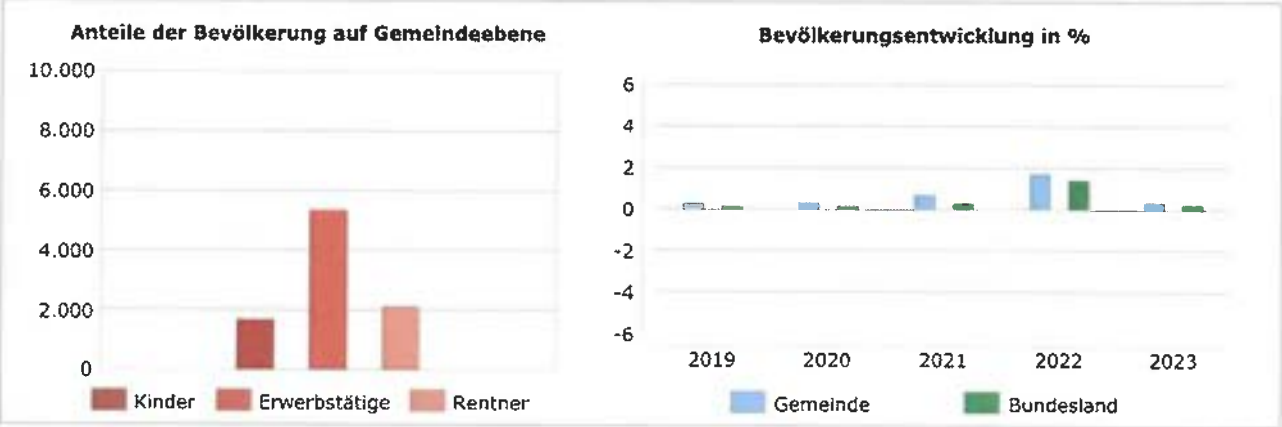
27313 Dörverden, Goethestr. 2

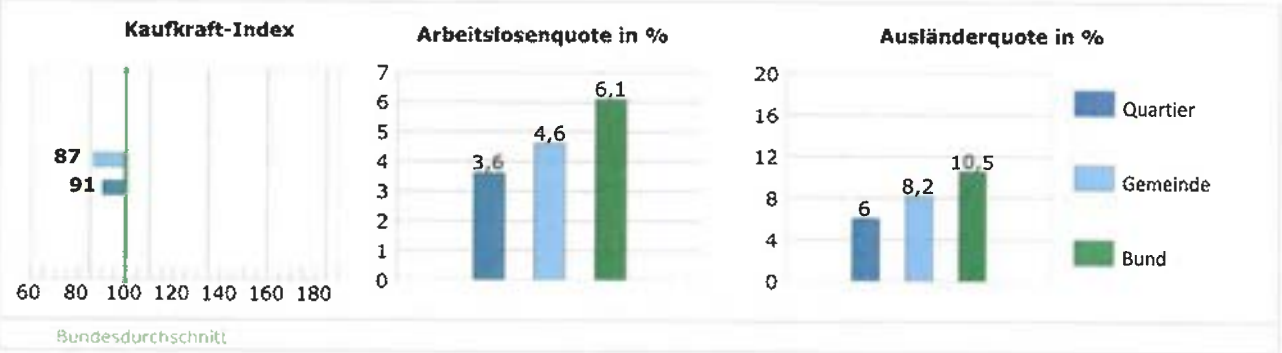
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Verden
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (59,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rethem (Aller), Stadt (9,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.062	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.746
Haushalte (Gemeinde)	4.063	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.824





MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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

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

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 03.04.2025)

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

Adresse: Goethestraße 2, 27313 Dörverden - Westen
Gemarkung: 2116 (Westen), Flur: 17, Flurstück: 46/5

30 m

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03600367
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 50 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Grundstücksfläche: 900 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=52.83446&lng=9.30672&zoom=16.57&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01

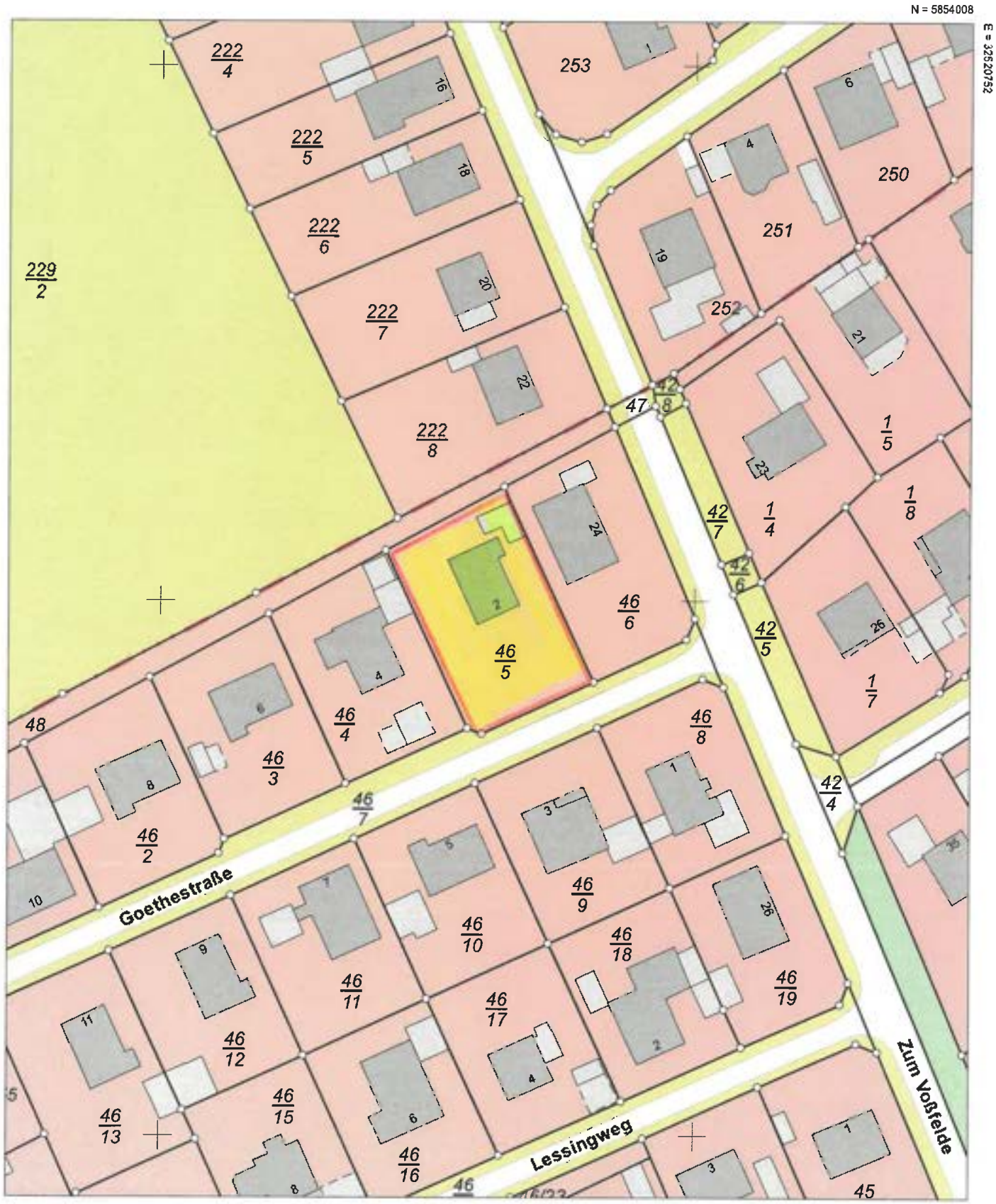
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Dörverden
Gemarkung: Westen
Flur: 17 Flurstück: 46/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 20.01.2025
Aktualität der Daten 11.01.2025



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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: 036-A-36/2025

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 20.01.2025
Aktualität der Daten: 11.01.2025

Flurstück 46/5, Flur 17, Gemarkung Westen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Dörverden Landkreis Verden
Lage:	Goethestraße 2
Fläche:	987 m²
Tatsächliche Nutzung:	987 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Weser-Aller-Dreieck Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Westen-Diensthop

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Verden (Aller) Grundbuchbezirk Westen Grundbuchblatt 502 Laufende Nummer 0002
Eigentümer:	4.1 [redacted]

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung 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: 036-A-36/2025

Landkreis Verden
Der Landrat

Landkreis Verden · 27281 Verden (Aller)

Sachverständigenbüro M + M
Herrn Dipl.-Ing. Detlef Meyer
Neue Reihe 8
27313 Dörverden

Fachdienst
Bauordnung

Ihr Zeichen: Goethestr. 2, Dörverden

Martina Guth
Mein Zeichen: 63-00159-25
Tel.: 04231 15-319 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), 24. Januar 2025

Grundstück Dörverden, Goethestraße 2
Gemarkung Westen, Flur 17, Flurstück 46/5
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Meyer,

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

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 96500159 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.

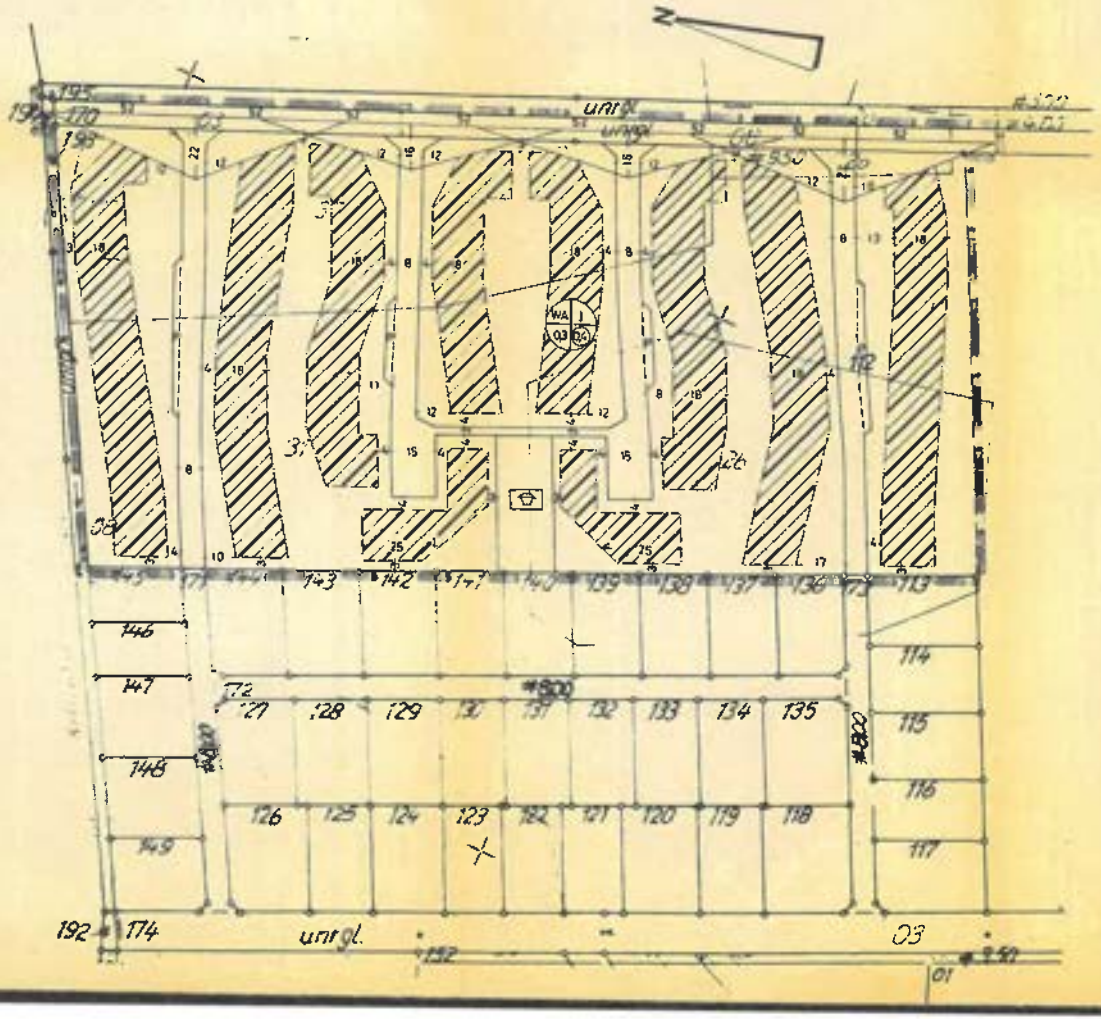
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:
gez. Guth

Gemeinde Westen Landkreis Verden M. 1:1000
Bebauungsplan Nr.4 „Vossfelde-Erweiterung"

Dieser Bebauungsplan vom 24. Dez. 1967 ist Bestandteil der Satzung vom 11. Jul. 1966

Katasteramt
509 Verden
Situ. Nr. 34 2286/2290
Ang. 21.12.68

Jr 4



Legende

WA Allgemeines Wohngebiet
I 1 Vollgeschoss höchstzulässig
03 Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

Grenze des Geltungsbereichs

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie

Sichtdreieck von jeder Art Nutzung über 0,80 m Höhe freizuhalten

P öffentliche Parkfläche

Kinderspielplatz

Die dargestellten Flurstücke sind Angaben des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens Westens, die den z. Zt. noch im Grundbuch nachgewiesenen Katasternachweis ersetzen sollen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16. Aug. 1966). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Grundkarte ist einwandfrei möglich

Verden, den 22. April 1968

Siegel

Dieser Bebauungsplan wurde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 am [illegible] beschlossen

Westen, [illegible]

Siegel

1. Beigeordneter Gemeindedirektor

5

im Entwurf gefertigt
für die Gemeinde Westen

Verden, den [illegible]

Landkreis Verden
Rechtsabteilung

i.A.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 2(6) BBauG vom 23. 6. 1960 öffentlich ausgelegen vom [illegible] bis [illegible]. Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung in der Tagespresse am [illegible] durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in der Zeit vom [illegible] bis [illegible]

Siegel

Gemeindedirektor

Dieser genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist rechtsverbindlich gemäß § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 durch ortsübliche Bekanntmachung. Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung in der Tagespresse am [illegible] durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in der Zeit vom [illegible] bis [illegible]

Siegel

Gemeindedirektor

Bebauungsplan Nr. 4 Gemeinde Westen

19 8.68 P

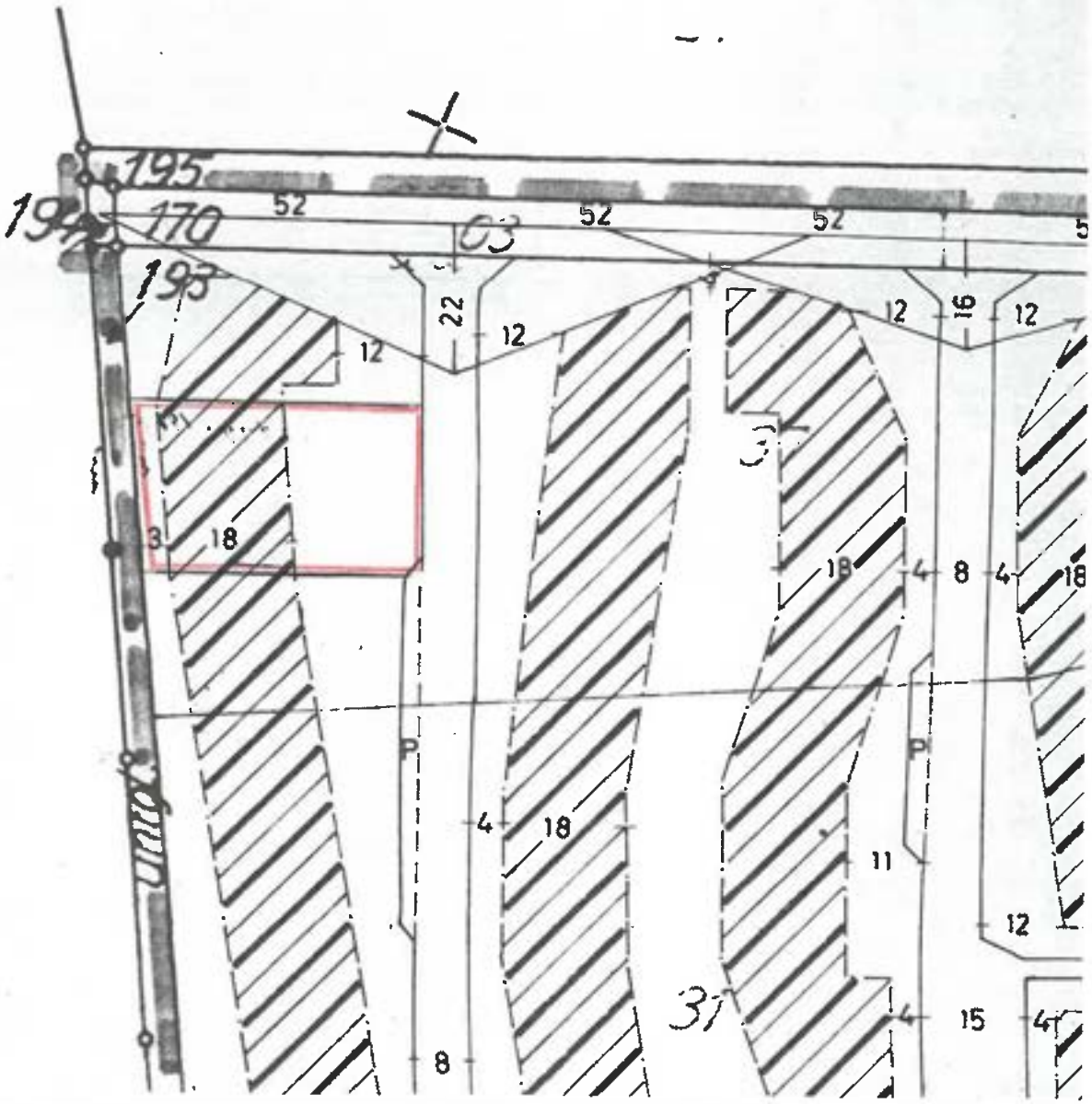
Gemeinde Westen Landkreis Verden
Bebauungsplan Nr.4 „Vossfelde-Erv

Dieser Bebauungsplan vom 20. Dez. 1967 ist Besta

Katasteramt
309 Verden

Eitzer Str. 34 2295/2299

eing. 23.12.68



Hinsicht wird bezüglich der Eigentumsgrenzen und der Lage des/~~der~~ ..... Gebäude's) - ~~nach erfolgter Berichtigung/Ergänzung (rote Eintragungen)~~ - bescheinigt.

Gemarkung Westen Flur 7 Flst. 46/5

Die Eigentumsgrenzen sind örtlich-nicht-überprüft worden.

~~Die in dem Lageplan ..... gekennzeichneten Grenzen sind von der Vermarkung ausgenommen.~~

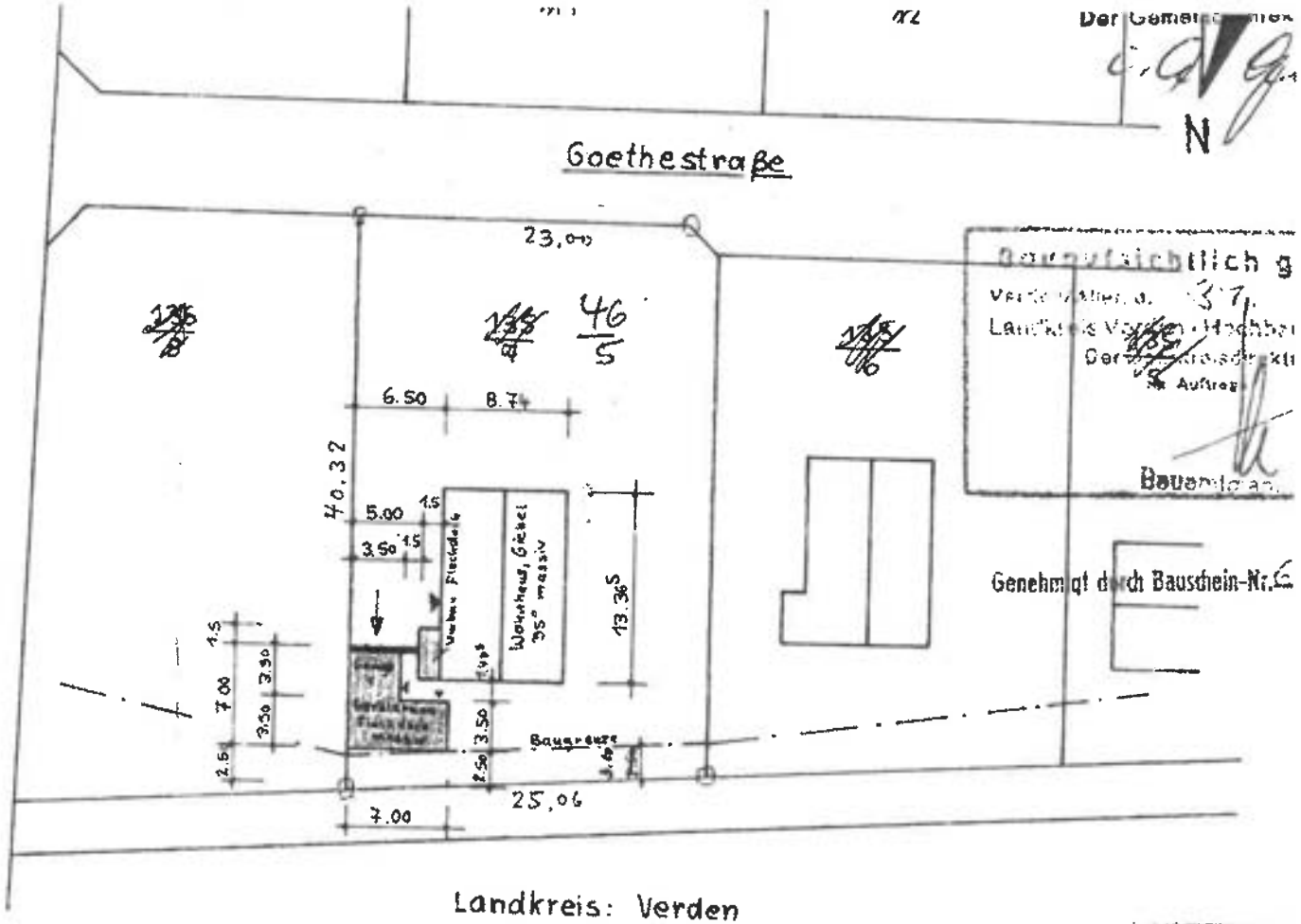
Die Einmessung des/~~der~~ zu errichtenden Gebäude(s) ist beantragt.

Verden, den 10. Juli 1978

Katasteramt

Im Auftrage:

KATASTERAMT VERDEN/ALLER



Landkreis: Verden

Gemeinde: Dörverden Gemarkung: Westen

Flur: 7 Flurstück: ~~135/17~~ 46/5

Grundstücksgröße: 987 m³

Grundstückseigentümer: Horst Kruse

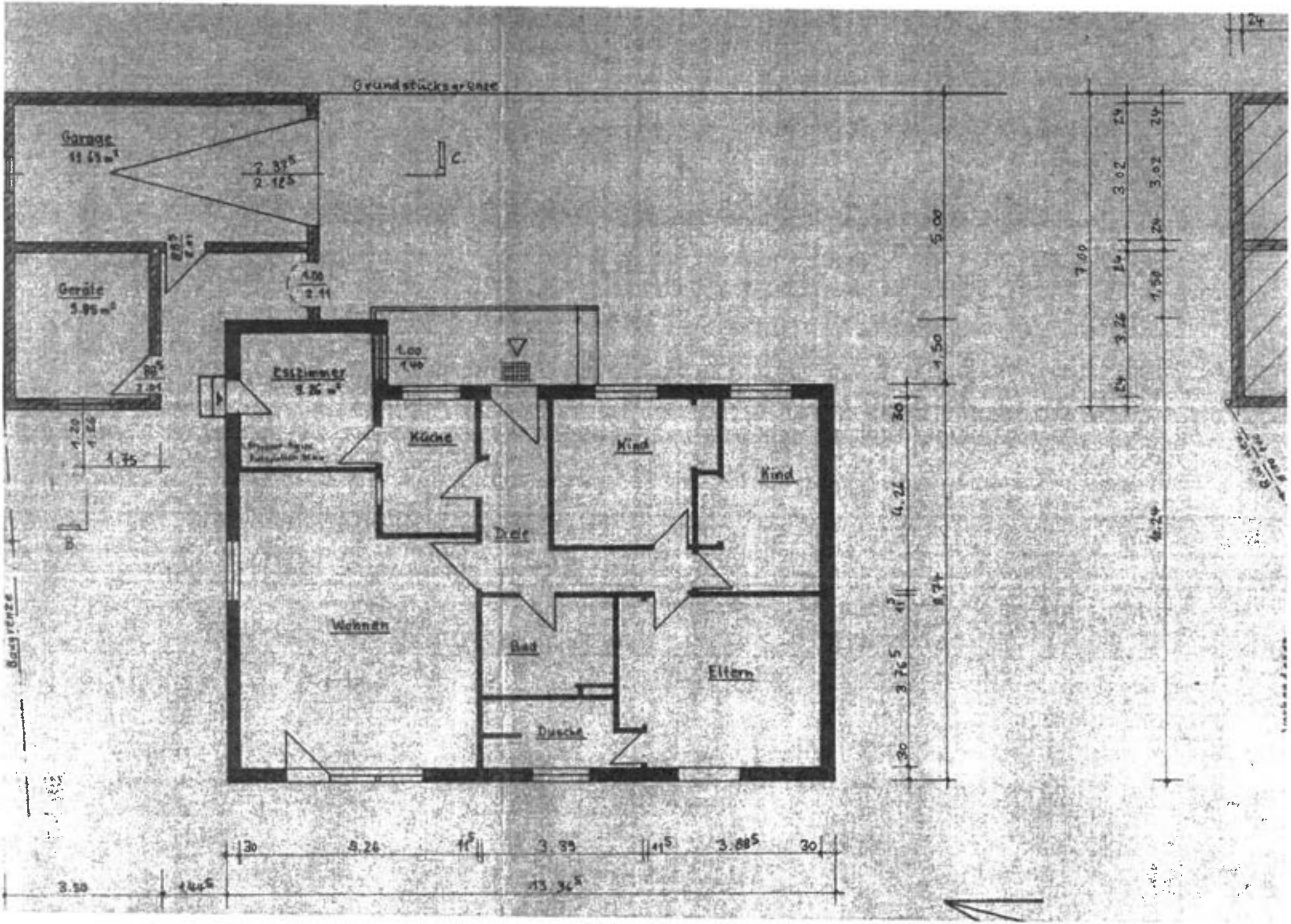
Katasteramt

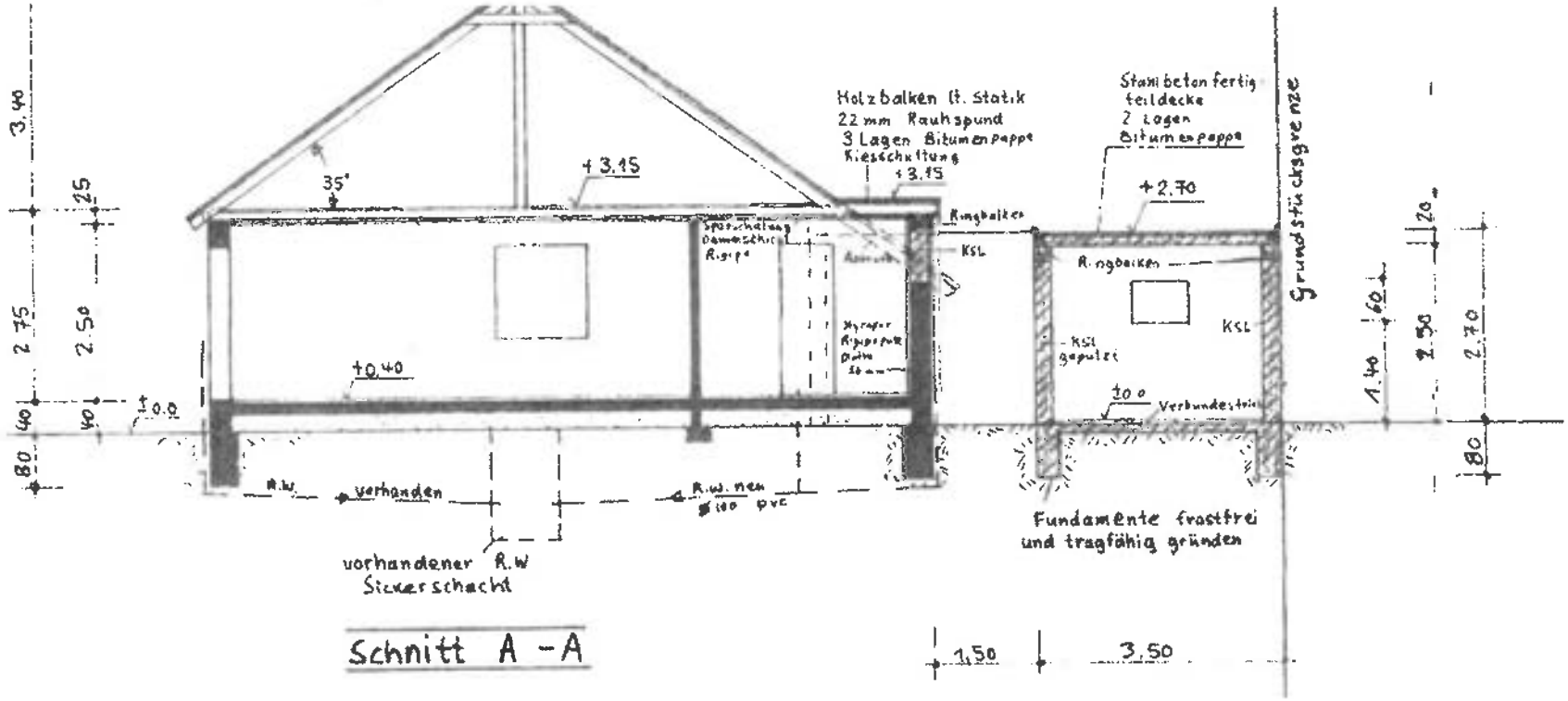
Eing. - 9 Juni

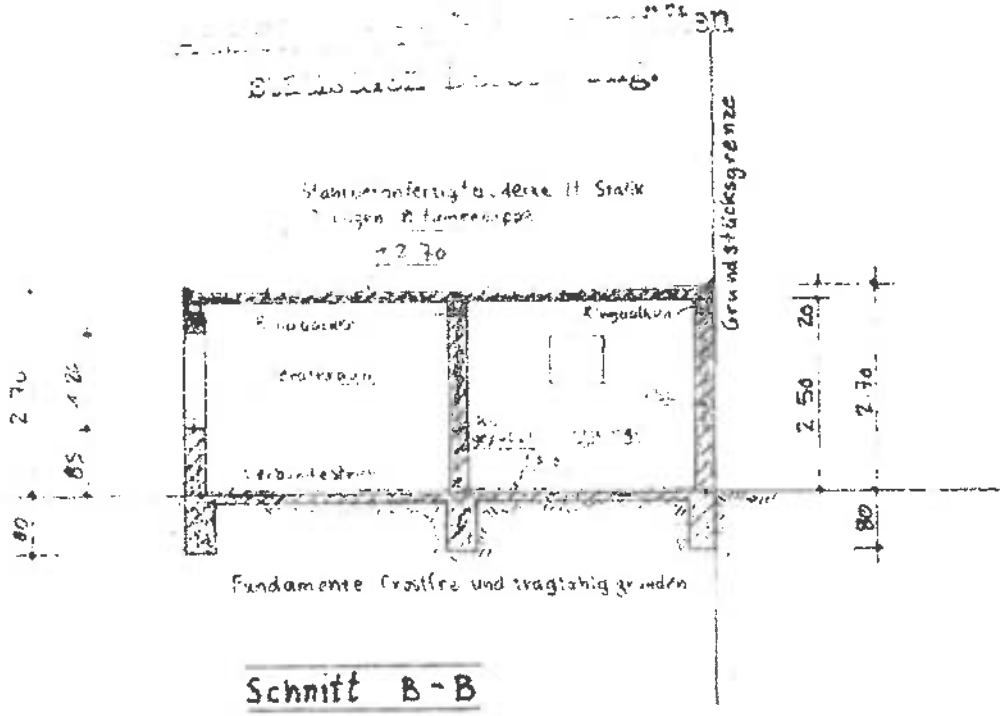
Tech.-B. Nr. ...

Anlagen ...

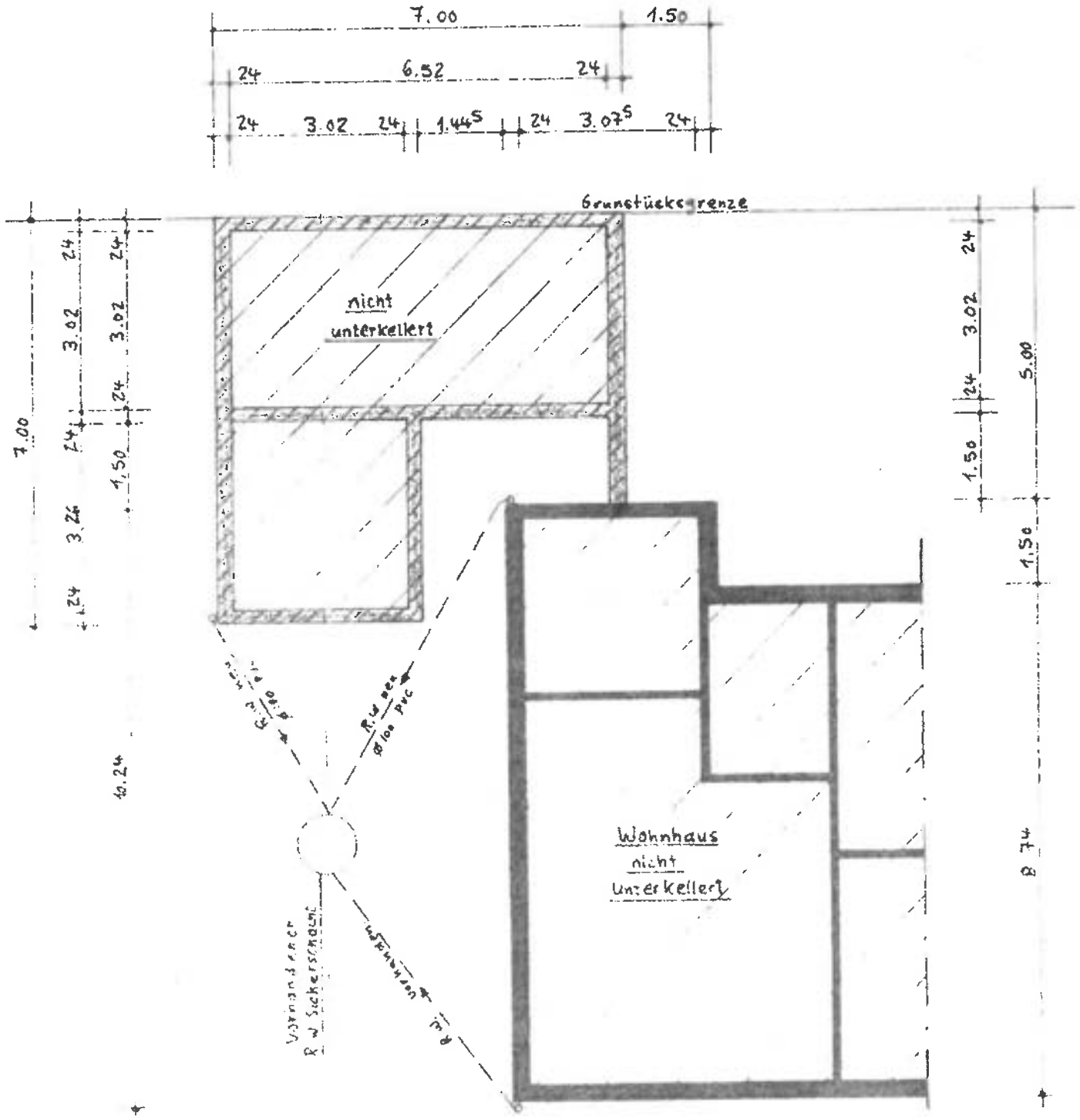
Flurstücksgrenze


Grundstücksgrenze
Garage
11.65 m²
2.37⁵
2.12⁵
C.
Gerät
5.95 m²
1.00
2.11
Eßzimmer
5.26 m²
1.00
1.40
Küche
Kind
Kind
Diele
Wohnen
Bad
Eltern
Dusche
Baugrenze
1.20
1.66
1.75
B
5.00
1.50
30
4.24
8.74
41⁵
3.76⁵
30
7.00
24
3.02
3.02
24
24
1.58
3.26
24
4.24
30
8.24
41⁵
3.35
41⁵
3.88⁵
30
3.50
144⁵
13.36⁵

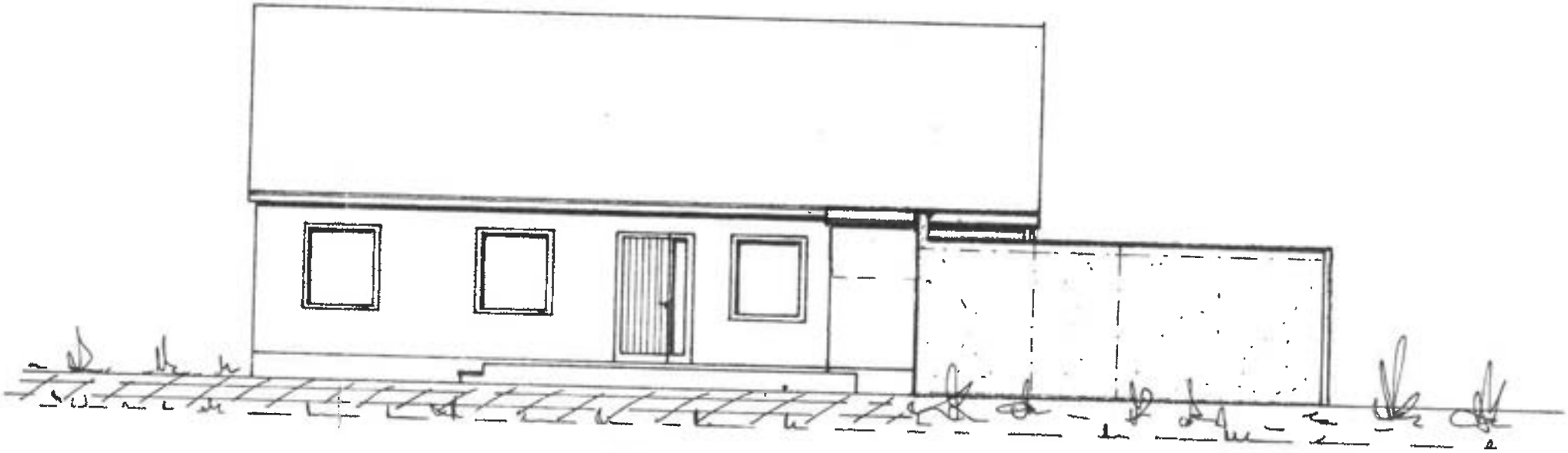

Holzbalken lt. Statik
22 mm Rauhspund
3 Lagen Bitumenpappe
Kiesschüttung
+3.15
Stahlbeton fertigteildecke
2 Lagen
Bitumenpappe
+2.70
Ringbalken
KSL
Grundstücksgrenze
+0.40
±0.0
R.W. vorhanden
R.W. neu
Fundamente frostfrei und tragfähig gründen
vorhandener R.W Sickerschacht
Schnitt A - A
1.50
3.50


Grundstücksgrenze
Ringbalken
Fundamente frostfrei und tragfähig gründen
Schnitt B - B

BAUORT
2817

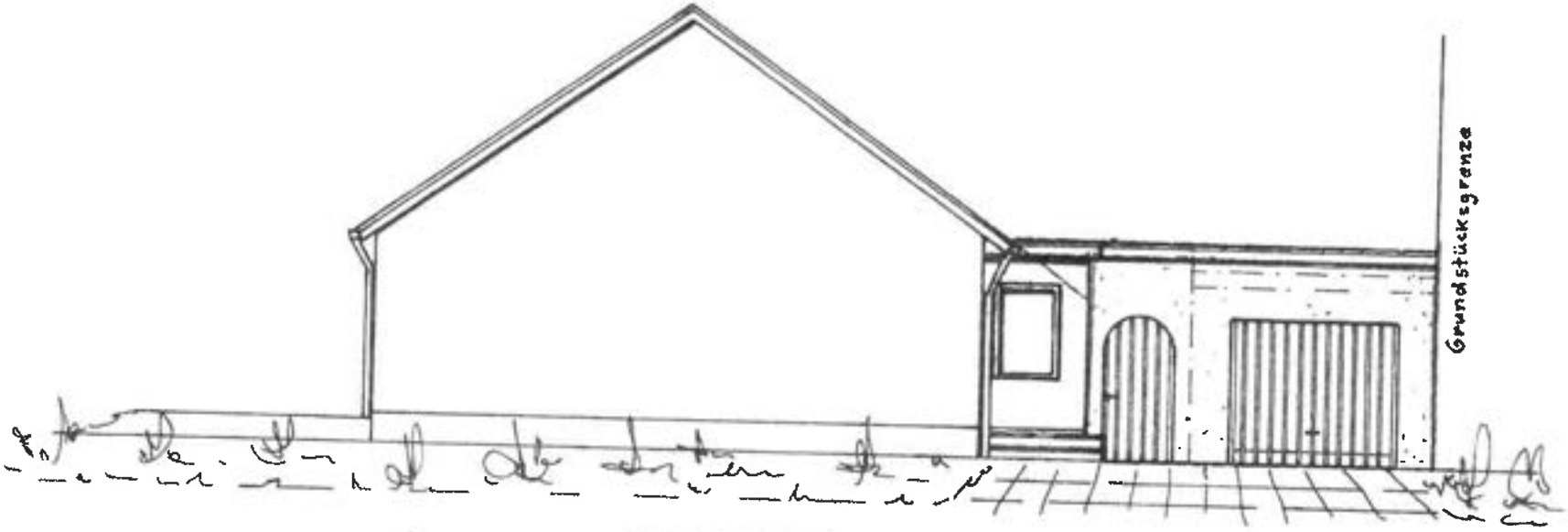


Fundamentplan

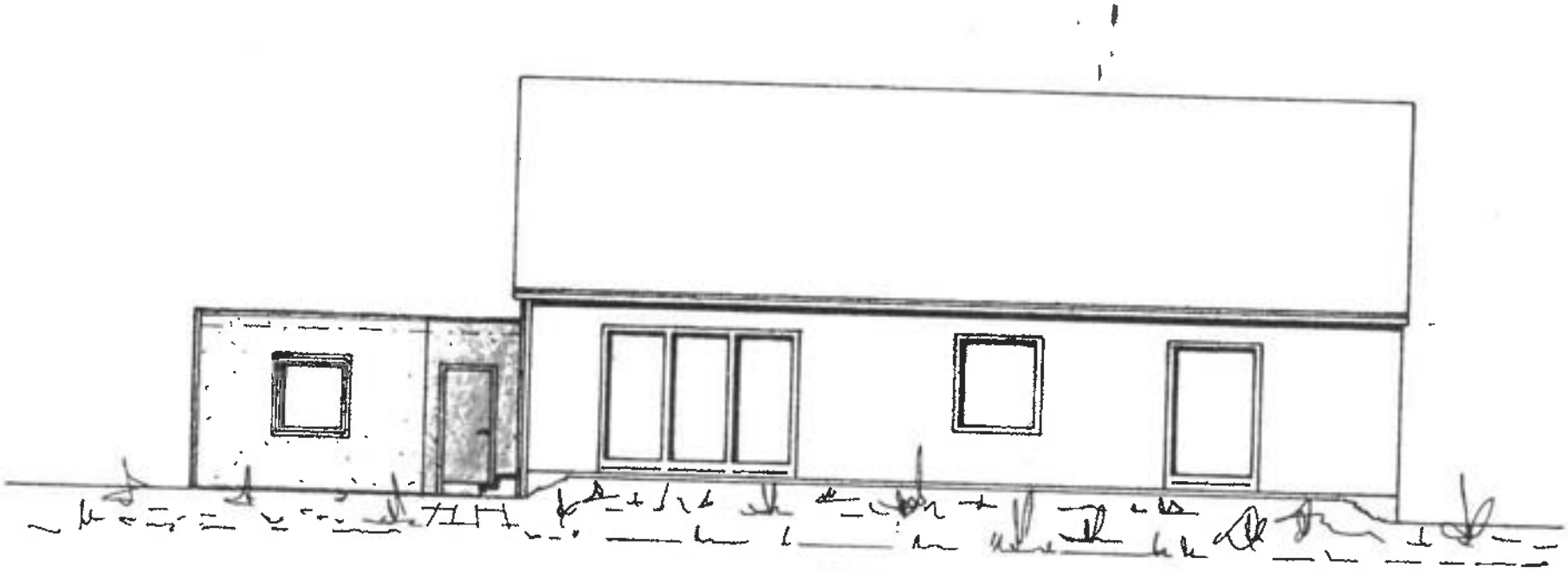


Ostansicht

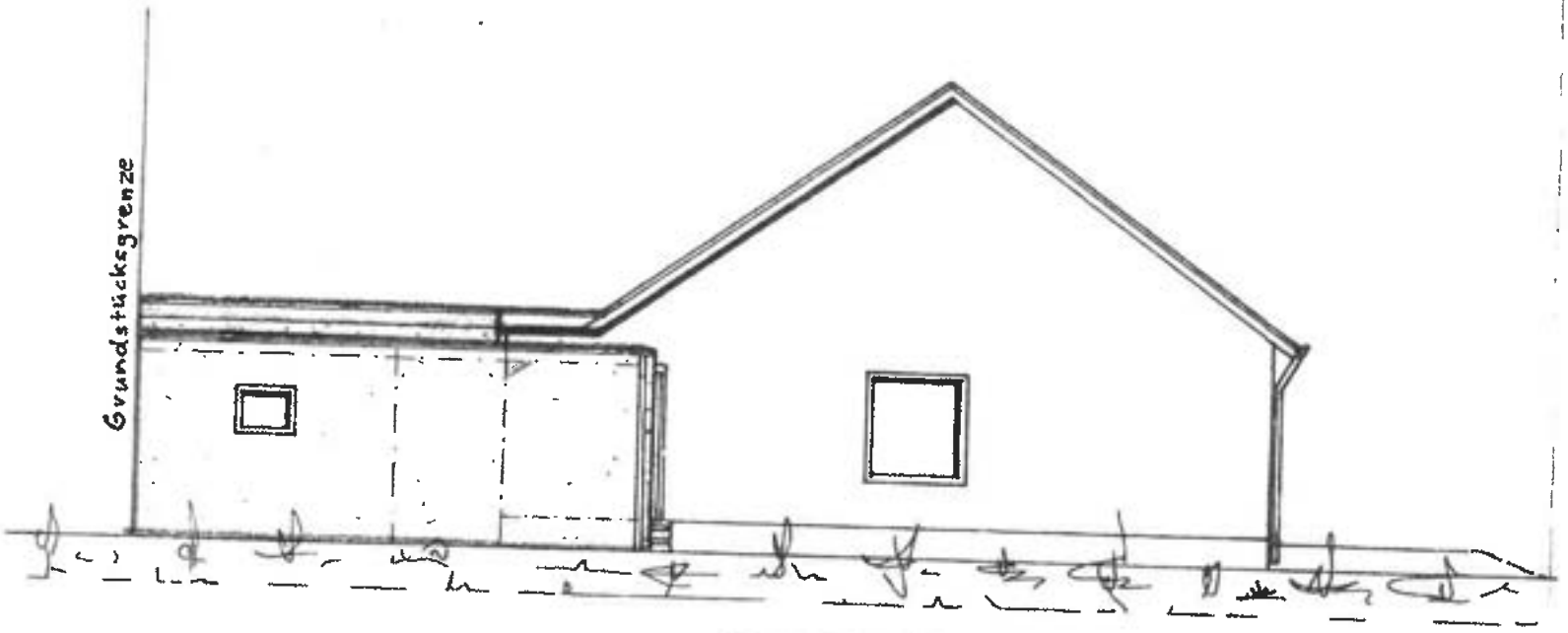
Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Nordansicht

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					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
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; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete 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)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen 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 Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, 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, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren 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, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Bild 1.

Bild 2.

Bild 3.

Bild 4.

Bild 5.

Bild 6.

Bild 7.

Bild 8.