

Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB sowie ImmoWertV vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010.

6. Ausfertigung als PDF-Datei

(Ausfertigung für das Amtsgericht zur Veröffentlichung im Internet)

von insgesamt
fünf schriftlichen
Ausfertigungen
sowie
einer elektronischen
Ausfertigung

mit einem Umfang
von 90 Seiten



**Resthofstelle
mit einem Zweifamilienhaus (umgebaute Scheune), einer Gaststätte / Pension (umgebaute Scheune),
einem ursprünglichen Wohnhaus und zwei Ställen zur Geflügelhaltung sowie Grünland**

Grundbuch:	AG HM, Grundbuch von Fuhlen, Blatt 473, lfd. Nr. 29, 30 und 31
Flur / Flurstück / Grundstück:	<u>Gebäude / Freifläche / Landwirtschaftsfläche:</u> lfd. Nr. 31: Gemarkung Fuhlen, Flur 13, Flurstück 30/1 mit 11.141 m ² <u>Landwirtschaftsfläche:</u> lfd. Nr. 30: Gemarkung Fuhlen, Flur 10, Flurstück 20/1 mit 105 m ² lfd. Nr. 29: Gemarkung Fuhlen, Flur 10, Flurstück 19 mit 2.100 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	<u>Wohnhaus (Gebäude 1):</u> Wohnfläche im EG u. DG insgesamt ca. 226 m ² <u>Gaststätte / Pension (Gebäude 2):</u> Nutzfläche KG, EG u. DG ca. 329 m ² <u>Geflügelstall (Gebäude 4):</u> Nutzfläche ca. 125 m ² <u>Geflügelstall (Gebäude 5):</u> Nutzfläche ca. 57 m ²
Grundstückseigentümer:	Werden auf Anordnung des Gerichts im Gutachten nicht genannt.
Gläubiger:	Landkreis Hameln-Pyrmont, Tel.: 0 51 51 – 903 - 0
Auftraggeber: Tag der Auftragserteilung:	Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln 28.02.2024
Ortstermin: Wertermittlungsstichtag: Datum der Ausfertigung:	Siehe Punkt 2.5 „Ortsbesichtigung“ 17.06.2024 12.07.2024
Roherrträge / Roherrtragsfaktor	Nicht ermittelt, da Wertermittlung im Sach- bzw. Bodenwertverfahren

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

**Für den Wertermittlungsstichtag
ermitteln sich die einzelnen Verkehrswerte der drei Grundstücke mit:**

Blatt 473 lfd. Nr. 29: Grünland:
6.200 Euro
In Worten: Sechstausendzweihundert Euro

Blatt 473 lfd. Nr. 30: Grünland:
200 Euro
In Worten: Zweihundert Euro

Blatt 473 lfd. Nr. 31: Gebäude (Hofstelle), Freifläche, Grünland:
210.000 Euro
In Worten: Zweihundertzehntausend Euro

Der zusammengefasste Verkehrswert aller drei Grundstücke ermittelt sich wie folgt:

Blatt 473 lfd. Nr. 29 - 31:
216.000 Euro
In Worten: Zweihundertsechzehntausend Euro

Die folgenden Unterlagen und Berechnungen führen zum Verkehrswert.

NR. INHALT	SEITE
1. VORBEMERKUNGEN	- 7 -
1.1 Urheberrechtsvermerk	- 7 -
1.2 Allgemeines zum Verkehrswert	- 7 -
1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung	- 8 -
1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung	- 8 -
2. AUFTRAGSBESCHREIBUNG	- 9 -
2.1 Auftraggeber	- 9 -
2.2 Tag der Auftragserteilung	- 9 -
2.3 Zweck des Gutachtens	- 9 -
2.4 Unterlagen	- 9 -
2.5 Ortsbesichtigung	- 10 -
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 10 -
3.1 Grundstückseigentümer	- 10 -
Grundstückseigentümer werden auf Anordnung des Gerichts nicht genannt.	- 10 -
3.2 Grundbuch	- 10 -
3.3 Katasterangaben	- 10 -
3.4 Tatsächliche Nutzung	- 10 -
3.5 Entwicklungszustand	- 11 -
3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet	- 11 -
3.7 Denkmalschutz	- 11 -
3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	- 11 -
3.9 Ort	- 12 -
3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse	- 13 -
3.11 Baugrund	- 13 -
3.12 Erschließungszustand	- 13 -
3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung	- 13 -
3.14 PKW-Stellplätze	- 15 -

3.15	Immissionen / Vibrationen	- 15 -
3.16	Altlasten	- 15 -
3.17	Baurecht	- 16 -
4.	BAULICHE ANLAGEN	- 17 -
4.1	Bilddokumentation der Gebäudeansichten	- 17 -
4.2	Ursprüngliches Wohnhaus als Fachwerkhaus = Gebäude 3	- 24 -
4.3	Zweifamilienhaus (ehemalige Scheune) = Gebäude 1	- 25 -
4.4	Gaststätte / Pension (ehemalige Scheune) = Gebäude 2	- 29 -
4.5	Geflügelstall = Gebäude 4	- 33 -
4.6	Geflügelstall = Gebäude 5	- 33 -
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 34 -
4.8	Außenanlagen und Grünland des Flurstücks 30/1 der Flur 13 in Fuhlen	- 35 -
4.9	Grünland des Flurstücks 19 der Flur 10 in Fuhlen	- 37 -
4.10	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses der Resthofstelle – Gebäude 1	- 38 -
4.11	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gaststätte / Pension (ehemalige Scheune) = Gebäude 2	- 43 -
4.12	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer des Geflügelstalls (historisches Stallgebäude) = Gebäude 4	- 46 -
4.13	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer des Geflügelstalls (1985 als Schafstall genehmigt) = Gebäude 5	- 46 -
5.	BODENWERTERMITTLUNG	- 47 -
6.	ERMITTLUNG DES SACHWERTES DES ZWEIFAMILIENHAUSES = GEBÄUDE 1 (EHMALIGE SCHEUNE)	- 49 -
6.1	Allgemeines	- 49 -
6.2	Verfahrensgang	- 49 -
6.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	- 50 -
6.4	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	- 53 -
6.5	Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten	- 60 -

7. ERMITTLUNG D. SACHWERTS DER GASTSTÄTTE / PENSION = GEBÄUDE 2 (EHEMALIGE SCHEUNE)	- 61 -
7.1 Allgemeines	- 61 -
7.2 Verfahrensgang	- 61 -
7.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	- 61 -
7.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	- 62 -
7.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der Gaststätte / Pension = Gebäude 2	- 68 -
8. ERMITTLUNG DES SACHWERTES DES GEFLÜGELSTALLS = GEBÄUDE 4	- 69 -
8.1 Allgemeines	- 69 -
8.2 Verfahrensgang	- 69 -
8.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	- 69 -
8.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	- 69 -
8.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten	- 70 -
9. ERMITTLUNG DES SACHWERTES DES GEFLÜGELSTALLS = GEBÄUDE 5	- 71 -
9.1 Allgemeines	- 71 -
9.2 Verfahrensgang	- 71 -
9.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	- 71 -
9.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	- 71 -
9.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten	- 72 -
10. ZUSAMMENFASSUNG DER ALTERSWERTGEMINDERTEN HERSTELLUNGSKOSTEN DER GEBÄUDE 1, 2, 4 UND 5	- 72 -
11. ERMITTLUNG DES SACHWERTES DER HOFSTELLE MIT GRÜNLAND	- 73 -
12. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	- 74 -

VERZEICHNIS DER ANLAGEN	- 76 -
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte	- 76 -
Anlage 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte	- 77 -
Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	- 78 -
Anlage 3: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken - Ansichten	- 78 -
Anlage 4: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken - Ansichten	- 80 -
Anlage 5: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken Schnitt	- 81 -
Anlage 6: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken Grundriss Erdgeschoss	- 82 -
Anlage 7: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken Grundriss Dachgeschoss	- 83 -
Anlage 8: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Ansichten	- 84 -
Anlage 9: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Grundriss Erdgeschoss	- 84 -
Anlage 10: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Grundriss Dachgeschoss	- 85 -
Anlage 11: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Grundriss Keller	- 86 -
Anlage 12: Gebäude 5 – 1985 – Neubau eines Schafstalls Ansichten von Süden (oben), v. Norden (Mitte) u. v. Osten (unten)	- 88 -
Anlage 13: Gebäude 5 – 1985 – Neubau eines Schafstalls Grundriss Erdgeschoss	- 89 -
Anlage 14: Literaturverzeichnis	- 90 -

1. Vorbemerkungen

1.1 Urheberrechtsvermerk

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Vollstreckungsgerichts, bei Privatauftrag des Unterzeichnenden, gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus Karten, Zeichnungen, Fotos und sonstigen reproduzierbaren Inhalten des Gutachtens oder der Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche – Copyright © - um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Die im Gutachten genannten Inhaber zu den – Copyright © - erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichnenden wider. Sämtliche Fotografien sowie das Gesamtwerk „Gutachten“ stehen im © des Unterzeichnenden.

1.2 Allgemeines zum Verkehrswert

In der Marktwirtschaft, die auch als Verkehrswirtschaft bezeichnet wird, ist der Verkehrswert ein geschätzter Wert für Gegenstände. Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes zu erzielen wäre, wobei alle Markteinflüsse zu berücksichtigen sind. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufs-, Gefälligkeits- und Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswert-, des Ertragswert- oder Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Diese Verfahren sind in der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten am 01. Juli 2010) beschrieben.

Neben der ImmoWertV gibt es als ergänzende Richtlinien die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). Obwohl diese auf Anordnung nur bindend für staatliche Bewertungen gelten, ist ihre Anwendung aufgrund ihrer übergreifenden Bedeutung nicht auf Bundes- und Landesbehörden beschränkt.

Zitat von Dr. Götz Sommer:

"Grundstückswertermittlung ist die Kunst, in einem durch Rechtsvorschriften geregelten Verfahren und auf Grund eigener Erfahrungen sowie fundierter betriebswirtschaftlicher, juristischer und bautechnischer Kenntnisse, den Wert einer Immobilie zu ermitteln.

Man versucht, wohlbegründet und für den Adressaten auch nachvollziehbar, einen Blick in die nicht gegebene Realität zu werfen, indem man einen Preis prognostiziert ohne genau zu wissen, ob der Markt diesen auch annehmen würde."

1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten nicht besteht. Die Gebäude können im Rahmen der Wertermittlung nur nach den sichtbaren bzw. zugänglich gemachten Oberflächen beurteilt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt. Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind oder dem Gutachter nicht mitgeteilt wurden, finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Abweichungen der Objekte in der Bauart und der Ausstattung werden bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, soweit sie wertmäßig bedeutsam sind. Feststellungen werden nur in soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Die Bauart der Gebäude ist in der Regel bauzeittypisch und insbesondere in Bezug auf den Schall- und Wärmeschutz mit heutigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind keine Mängel. Sie werden aber bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Der Gutachter legt bei der Verkehrswertermittlung für die Qualität der Gebäude den Zustand der Besichtigung zugrunde.

Gegebenenfalls vorhandenes Mobiliar (z. B. Einbauküchen) sind nicht Bestandteil der Bewertung.

1.4 Ausschluss der Sachverhaltsfeststellung

Bei der örtlichen Besichtigung werden:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollläden, Türen, Heizung, Heizungs- und Sanitärinstallation, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten sowie das Vorhandensein und die Funktionsfähigkeit von Dampfsperren nicht geprüft,
- keine Prüfungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und tierischen Schädlingen bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,

- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Prüfung auf Standsicherheit der Gebäude vorgenommen. Hierzu muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gehört werden,
- keine Feststellung der Grundwassergefährdung der baulichen Anlage getroffen.

2. Auftragsbeschreibung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hameln, Zehnthof 1, 31785 Hameln

2.2 Tag der Auftragserteilung

28.02.2024

2.3 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

2.4 Unterlagen

2.4.1 Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 04.08.2023

2.4.2 Folgende Unterlagen / Angaben wurden von den Eigentümern zur Verfügung gestellt:

- keine

2.4.3 Folgende Unterlagen wurden vom Sachverständigen beschafft / recherchiert:

- eigene Recherche beim Bauordnungs- und Bauverwaltungsamt mit verschiedenen Kopien von Plänen und Baugenehmigungen
- aktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auskunft über den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand sowie über den Entwicklungszustand des Grundstücks

Die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte und Unterlagen wird vorausgesetzt.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen wurden am 31.05.2024 (Ursprüngliches Wohnhaus = Gebäude 3), am 07.06.2024 (Zweifamilienhaus = Gebäude 1) und am 17.06.2024 (Gaststätte / Pension = Gebäude 2, Geflügelstall = Gebäude 4 und Schafstall = Gebäude 5) sowie am Flurstück 19 und der Landwirtschaftsfläche des Flurstück 30/1 durchgeführt.

Die Zutritte wurden durch die Eigentümerin bzw. durch ihren Ehemann ermöglicht.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundstückseigentümer

Grundstückseigentümer werden auf Anordnung des Gerichts nicht genannt.

3.2 Grundbuch

Amtsgericht Hameln, Grundbuch von Fuhlen, Blatt Nr. 473, lfd. Nr. 29, 30 und 31

3.3 Katasterangaben

Blatt 473, lfd. Nr. 29: Landwirtschaftsfläche
Gemarkung Klein Fuhlen, Flur 10, Flurstück 19
Im Dorfe
Grundstücksgröße: 2.100 m²

Blatt 473, lfd. Nr. 30: Landwirtschaftsfläche
Gemarkung Klein Fuhlen, Flur 10, Flurstück 20/1
Im Dorfe
Grundstücksgröße: 105 m²

Blatt 473, lfd. Nr. 31: Hof, Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Gemarkung Klein Fuhlen, Flur 13, Flurstück 30/1
Streekenweg 12, 31840 Hessisch Oldendorf – OT Fuhlen
Grundstücksgröße: 11.141 m²

3.4 Tatsächliche Nutzung

Gebäude 1 = Zweifamilienhaus (umgebaute Scheune)
Zur Zeit steht das Zweifamilienhaus leer. In der Vergangenheit wurde es zu Pensionszwecken genutzt.

Gebäude 2 = Gaststätte / Pension (umgebaute Scheune)
Die Gaststätte wird zur Zeit nicht betrieben. Es findet auch keine Zimmervermietung mehr statt. Zwei Pensionsräume werden vorübergehend zu Wohnzwecken genutzt.

Gebäude 3 = ursprüngliches Wohnhaus (Fachwerkhaus)
Nach einem Brand im Jahr 2018 in der Küche, welche sich in einem Anbau zwischen Gaststätte und Wohnhaus befand, ist das ursprüngliche Wohnhaus der Resthofstelle nicht mehr nutzbar. Es steht seit 2018 leer.

Gebäude 4 = Geflügelstall (historisches Stallgebäude)

Das historische Stallgebäude wird überwiegend zur Geflügelhaltung genutzt.

Gebäude 5 = Geflügelstall

Das Stallgebäude wird zur Geflügelhaltung genutzt.

3.5 Entwicklungszustand

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Der vordere Teil des Grundstücks Flur 13 Flurstück 30/1, nämlich die Hofstelle, liegt im Innenbereich. Die baurechtlich zulässige Nutzung richtet sich somit nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, insbesondere dem § 34, der Baunutzungsverordnung sowie nach den kommunalen Satzungen.

Der hintere Teil des Grundstücks Flur 13 Flurstück 30/1 liegt im Außenbereich, ebenso die Grundstücke Flur 10 Flurstücke 19 und 20/1.

3.6 Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Entwicklungs-, Umlegungs-, oder Sanierungsgebietes.

3.7 Denkmalschutz

Die Gebäude der Hofstelle stehen laut telefonischer Auskunft durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Frau John, nicht unter Denkmalschutz.

3.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

3.8.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Eintragung.

Das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wurde nicht abgefragt. Im Flurstücks- und Eigentumsnachweis findet sich kein Hinweis auf das Bestehen einer Baulast. Die Bewertung in diesem Gutachten versteht sich daher als fiktiv frei von Baulasten.

3.8.2 Grundbuch Abteilung II

Grundsätzlicher Hinweis: Bei der Verkehrswernermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Wertung der nachstehenden Rechte, da nicht sicher ist, ob ihr Bestehenbleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.

Es besteht folgende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr.: 14

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
(eingetragen am 04.08.2023)*

Bewertung:

Die Eintragung mit der lfd. Nr. 14 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

3.8.3 Grundbuch Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert. Sie sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

3.8.4 Öffentliche Abgaben und Beiträge

Erschließungsbeitrag

Die Erschließungsanlagen „Streekenweg“ und „Im Sack“ gelten als erstmalig endgültig hergestellt. Für die erstmalige Herstellung der vorgenannten Erschließungsanlagen ist für das zu bewertende Grundstück Flur 13 Flurstück 30/1 ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 127 ff) nicht mehr zu zahlen.

Da die weiteren Flurstücke Hinterlieger sind, sind sie nicht erschlossen, womit auch keine Erschließungsbeiträge zu entrichten sind.

Abwasserbeitrag (früher Kanalbaubeitrag)

Ein Abwasserbeitrag für den Anschluss des Grundstücks Flur 13 Flurstück 30/1 an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser ist nicht mehr zu zahlen.

Straßenausbaubeitrag

Straßenausbaubeiträge nach dem niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) sind in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten. Künftig ist das aber auch nicht auszuschließen.

3.9 Ort

Die Grundstücke gehören zur Stadt Hessisch Oldendorf (ca. 19.000 Einwohner) und liegen vom Stadtzentrum ca. 3,5 km entfernt im Ortsteil Fuhlen, welcher über ca. 800 Einwohner verfügt.

Hameln, als das Mittelzentrum des Landkreises Hameln – Pyrmont verfügt über alle öffentlichen Einrichtungen und über ein umfangreiches Angebot an Kindergärten und an allen gewöhnlichen Schulformen.

Das Arbeitsplatz- und Freizeitangebot ist im Großraum als ausreichend anzusehen. Naherholungsmöglichkeiten bietet das Weserbergland in großer Vielfalt.

3.9.1 Verkehrslage / Entfernungen

H. Oldendorf Stadtzentrum	ca.	3 km	Hameln	ca.	14 km
Hannover, Hbf	ca.	58 km	BAB 2 (Rehren)	ca.	11 km

Der Bahnhof Hessisch Oldendorf ist ca. 3 Kilometer entfernt.

Eine Bushaltestelle befindet in fußläufiger Entfernung der Grundstücke.

3.10 Grundstücksgestaltung / Grenzverhältnisse

Zuschnitt: passend zur landwirtschaftlichen Nutzung Ebenheit: relativ eben
Niveau: Zugang Gaststätte: ebenerdig, Zugang Zweifamilienhaus: ebenerdig
Begrenzung: Nachbargrundstücke, Erschließungsanlage
Einfriedung: Maschendrahtzaun

3.11 Baugrund

In der Wertermittlung wird von einem normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

3.12 Erschließungszustand

Die Erschließungsanlage „Streekenweg“ ist fertig ausgebaut und mit allen ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

3.13 Umliegende Bebauung und Nutzung

Bei der umliegenden Nutzung handelt es sich um dörfliche Mischnutzung.

3.13.1 Bilddokumentation der umliegenden Bebauung und Nutzung



Dörfliche Mischnutzung an der Straße „Im Sack“ –
grüner Pfeil: Geflügelstall = Gebäude 5 (nur teilweise als Schafstall genehmigt)



Dörfliche Mischnutzung an der Straße „Im Sack“ – gelber Pfeil: Geflügelstall = Gebäude 4



Dörfliche Mischnutzung am Streekenweg – roter Pfeil: Bewertungsobjekt

3.14 PKW-Stellplätze

Auf dem Grundstück der Hofstelle bestehen mehrere Möglichkeiten zum Abstellen von Personenkraftwagen.

3.15 Immissionen / Vibrationen

Am Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen oder Vibrationen wahrnehmbar.

3.16 Altlasten

Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft.

Im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen – Altablagerungen – sind, laut mündlicher Auskunft (Herr Hagemann, Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst 43: Wasser / Abfall / Bodenschutz) für die Grundstücke keine Altablagerung verzeichnet. Im Kataster über Altstandorte und altstandortverdächtige Flächen werden die betreffenden Flurstücke ebenfalls nicht geführt.

Darüber hinaus liegen dem Landkreis Hameln-Pyrmont keine Informationen über kontaminationsverdächtige Flächen, Bodenverunreinigungen oder Rüstungsstandorte vor.

Anhaltspunkte für eine Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

Eine Haftung für die Richtigkeit der erhaltenen Auskünfte bezüglich eventueller Altlasten übernehme ich nicht. Ob also auf dem Bewertungsgrundstück eine Bodenkontamination besteht oder nicht, kann weder ausgeschlossen noch bestätigt werden, da hierfür ein spezielles Fachgutachten einschließlich chemischer und physikalischer Untersuchungen notwendig wäre. Ich weise darauf hin, dass meinerseits keine abschließende Aussage zur Unbedenklichkeit des Bodens getroffen werden kann. Eine solche Aussage bliebe einem Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen oder Altlasten vorbehalten. Die Bewertung versteht sich in diesem Gutachten als fiktiv frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art.

3.17 Baurecht

Die Bauakte wurde eingesehen. Anhaltspunkte für eine Nichteinhaltung des Baurechts ergaben sich dabei und im Ortstermin wie folgt:

Gaststätte / Pension = Gebäude 2

1. Schlussabnahme und Brandschutz

Die in der Baugenehmigung von 1996 (Wiedereröffnung der Gaststätte mit teilweiser Nutzungsänderung und Nutzungsänderung Dachboden zu Pensionsräumen) geforderte Schlussabnahme hat nicht stattgefunden. Ob daher die in der Baugenehmigung geforderten Maßnahmen zum Brandschutz ordnungsgemäß umgesetzt wurden, kann hier im Rahmen des Gutachtens nicht festgestellt werden.

2. Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

Der neben den Pensionszimmern vorhandene Bereich des Dachgeschosses (Bereich über der Gaststätte im EG) wurde laut Angabe der Eigentümerin 1998 zu Wohnzwecken ausgebaut. Dieser Wohnbereich konnte im Ortstermin nicht betreten werden, da ein Zutritt nicht ermöglicht wurde.

Eine Baugenehmigung zu diesem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken konnte nicht recherchiert werden. Es ist daher davon auszugehen, dass dieser Ausbau zumindest formell illegal ist. Ob er genehmigungsfähig ist, wäre in einem nachträglichen Bauantragsverfahren zu klären.

In der Wertermittlung dieses Gutachtens bleibt der Dachbodenausbau unberücksichtigt.

3. Frühstücksraum und Kellerbar (beides im Plan Kellergeschoss)

Laut Baugenehmigung wird für diese beiden Räume eine lichte Höhe von 2,40 Metern gefordert, was von der tatsächlichen Höhe mit 2,07 Metern abweicht. Eine Nutzung als Frühstücksraum bzw. Kellerbar wäre somit unzulässig. Zur Zeit wird die Kellerbar als Abstellraum genutzt. Der Frühstücksraum war im Ortstermin nicht zugänglich, wird aber laut Angabe der Eigentümerin auch als Abstellraum genutzt.

Heutiger Geflügelstall (nur teilweise als Schafstall genehmigt) = Gebäude 5

Das Gebäude 5 (1985 als Schafstall genehmigt und errichtet) wurde von einer ursprünglich genehmigten Breite von 6,74 Metern (siehe Anlagen 12 und 13) auf eine heutige gesamte Breite von ca. 16 Metern durch Anbauten erweitert.

Zu diesen Anbauten konnten keine Baugenehmigungen recherchiert werden. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Erweiterungen zumindest formell illegal sind. Ob sie genehmigungsfähig sind, wäre in einem nachträglichen Bauantragsverfahren zu klären.

In der Wertermittlung dieses Gutachtens bleiben sie unberücksichtigt.

4. Bauliche Anlagen

Allgemein: Alle Angaben beziehen sich auf wertrelevante, dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Abweichungen können in Teilbereichen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bestandteile des Gebäudes beruhen insofern auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. auf Vermutungen.

4.1 Bilddokumentation der Gebäudeansichten



Hofstelle:

Zweifamilienhaus (ehemalige Scheune)	= Gebäude 1 (blauer Pfeil)
Gaststätte / Pension (ehemalige Scheune)	= Gebäude 2 (roter Pfeil)
Geflügelstall	= Gebäude 4 (gelber Pfeil)



Rechts: Ursprüngliches Wohnhaus als Fachwerkhaus (Gebäude 3): Ansicht von Süden
Links: Gaststätte / Pension, ehemalige Scheune (Gebäude 2): Ansicht von Osten



Gaststätte / Pension = Gebäude 2:
Südfassade (Traufseite) und
Westfassade (Walmgiebelseite)



Ursprüngl. Wohnhaus als Fachwerkhaus =
Gebäude 3:
Südfassade (Giebelseite) und
Ostfassade (Traufseite)



Gaststätte / Pension = Gebäude 2:
Ansicht von Süden



Gaststätte / Pension = Gebäude 2:
Ansicht von Westen



Zweifamilienhaus (ehemalige Scheune) =
Gebäude 1:
Ansicht von Westen



Zweifamilienhaus (ehemalige Scheune) = Gebäude 1
Nordfassade (Giebelseite) und Westfassade (Traufseite)



Ursprüngl. Wohnhaus als Fachwerkhhaus = Gebäude 3:

Westfassade (Traufseite)

Der Teil des Daches, welcher vom Brandschaden in 2018 betroffen ist, wurde mit Planen notdürftig abgedeckt.



Geflügelstall = Gebäude 4



Geflügelstall = Gebäude 5 (nur in Teilen genehmigt – siehe auch Punkt 3.17 Baurecht)

4.2 Ursprüngliches Wohnhaus als Fachwerkhaus = Gebäude 3

4.2.1 Baujahr

Geschätzt: 18. Jahrhundert

4.2.2 Art des Gebäudes

Holz-Fachwerkhaus, nicht unterkellert, zweigeschossig mit Dachboden

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Planunterlagen zu diesem Gebäude sind nicht vorhanden.

Auf eine Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche wurde hier verzichtet, da das Gebäude nicht mehr nutzbar ist.

4.2.4 Baubeschreibung

Das Fachwerkhaus ist nicht modernisiert und befindet sich im Ausstattungszustand der 1960er bis 1970er Jahre.

4.2.5 Bilddokumentation des baulichen Zustands und der Innenräume

Einer Veröffentlichung von Fotos wurde seitens der Eigentümerin nicht zugestimmt.

4.2.6 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel des Fachwerk- Wohnhauses

Das Gebäudeinnere befindet sich nach dem Brand in einem stark desolaten und verfallenen Zustand.

Es ist nicht mehr nutzbar.

Zumindest in Teilen des Gebäudes (Küchenanbau) ist die Standsicherheit nicht mehr gegeben, da das Dach über dem Küchenanbau abgebrannt ist und der Küchenanbau und angrenzende Räume nun offen liegen.

Genauere Aussagen zur Standsicherheit können hier nicht getroffen werden. Sie bleiben einem Tragwerk-Sachverständigen vorbehalten.

Ob die Standsicherheit des Gebäudes noch vorhanden ist oder nicht, kann daher hier weder bejaht noch verneint werden.

4.3 Zweifamilienhaus (ehemalige Scheune) = Gebäude 1

4.3.1 Baujahr

Umbau Scheune zum Zweifamilienhaus: 1972

4.3.2 Art des Gebäudes

Es handelt sich um eine zum Zweifamilienhaus in Massivbauweise umgebaute ehemalige Scheune. Das Zweifamilienhaus ist nicht unterkellert.

4.3.3 Wohn- und Nutzfläche laut Aufmaß

Wohnfläche im Erdgeschoss:

Zimmer 1	12,9 m ²
Zimmer 2	16,4 m ²
Zimmer 3	21,3 m ²
Zimmer 4	20,6 m ²
Küche	5,2 m ²
Du / WC 1	7,8 m ²
Bad	8,0 m ²
Du / WC 2	3,5 m ²
Flur	14,8 m ²
Abstellraum 1	2,2 m ²
Abstellraum 2	1,1 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt:	113,8 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss:

Zimmer 1	13,3 m ²
Zimmer 2	17,5 m ²
Zimmer 3	21,4 m ²
Zimmer 4	19,8 m ²
Küche	13,7 m ²
Du / WC 1	3,6 m ²
Bad	6,7 m ²
Du / WC 2	2,9 m ²
Flur	12,9 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt:	111,8 m²

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt ca.226 m².

4.3.4 Baubeschreibung des Zweifamilienhauses

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: Stahlbeton

Außenwände: massives Mauerwerk

Fassade: Putz

Innenwände: größtenteils massiv, teilweise Gipskartonständerwände

Decke: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach mit Gaube, Wellasbestzementplatten

Treppe: Beton, Kunststeinstufen

Wasserinstallation: Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation: einfacher - mittlerer Standard

Heizung: Versorgung über Heizkessel in Gebäude 2,
Heizkörper: Radiatoren aus Gebäudebaujahr

Warmwasser: Warmwasseraufbereitung vorhanden

Sanitärausstattung: Erdgeschoss:

Du / WC 1 (Ausstattungsstandard 2000er Jahre)

Dusche, WC wandhängend, Handwaschbecken

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, raumhoch

Decke: Anstrich

Bad (Ausstattungsstand 1970 – 1990er Jahre)

Badewanne, Dusche, WC bodenstehend,

2 unterschiedlich farbige Waschbecken

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, ca. 1,60 m hoch

Decke: Anstrich

Du / WC 2 (Ausstattungsstand 1990er Jahre)

Dusche, WC bodenstehend, kleines Handwaschbecken

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, raumhoch

Decke: Anstrich

Dachgeschoss:

Du / WC 1 (Ausstattungszustand 1990er Jahre)

Dusche, WC bodenstehend, Handwaschbecken
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, raumhoch
Decke: Anstrich

Bad (Ausstattungszustand 2000 Jahre)

Eck-Badewanne, WC wandhängend, Waschtisch auf Badmöbel
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, raumhoch
Decke: Raufaser

Du / WC 2 (Ausstattungszustand 1990er Jahre)

Dusche, WC bodenstehend, Handwaschbecken
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, raumhoch
Decke: Anstrich

Küche:

EG:

Elektro-Herdanschluss, Spülenanschluss
Fußboden: PVC
Wände: Raufaser, kein Fliesenspiegel
Decke: Anstrich

DG:

Elektro-Herdanschluss, Spülenanschluss
Fußboden: Laminat
Wände: Raufaser, Fliesenspiegel
Decke: Anstrich

Fenster: Holzfenster, 1985

Hauseingangstür: Aluminium, 1972

Innentüren: EG: Holz-Furnier, 1972
DG: teilweise vorhandene Türen weiß gestrichen,
teilweise neue Innentüren, weiß

Fußböden: überwiegend Laminat,
teilweise PVC, Parkett, Fliesen

Wände: Raufaser

Decken: Raufaser, Anstrich

4.3.5 Bilddokumentation der Innenräume

Einer Veröffentlichung von Fotos wurde seitens der Eigentümerin nicht zugestimmt.

4.3.6 Grundrissgestaltung

Die ursprüngliche Grundrissgestaltung zu Wohnzwecken wurde an die nicht genehmigte Nutzung einer Pension durch Einbau von Bädern bzw. Du / WC angepasst.

4.3.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine einfache - mittlere Standardstufe (Stufen 1 - 5) von 2,11 ermittelt.

4.3.8 Energieausweis nach EnEV

Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.

4.3.9 Modernisierungen

Modernisierungen wurden hinsichtlich der Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss, der Bodenbeläge und der Tapezierarbeiten durchgeführt. Auch einige Innentüren im Dachgeschoss wurden modernisiert, ebenso die Elektrounterverteilung sowie der Sicherungsschrank.

4.3.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Der größte Teil des Innenausbaus befindet sich trotz der Modernisierungsarbeiten, bis auf die Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss und einiger Räume, in einem stark abgenutzten Zustand.

Die Holz-Fenster von 1985 sind ebenfalls abgenutzt und schadhaft.

Insbesondere im Erdgeschoss war ein feucht-modriger Geruch wahrnehmbar, in einigen Räumen sehr ausgeprägt.

Das Gebäude weist insgesamt einen stark mangelhaften Instandhaltungszustand auf.

4.4 Gaststätte / Pension (ehemalige Scheune) = Gebäude 2

4.4.1 Baujahr

Scheune:	geschätzt um 1900
Erster Ausbau zu Wohnzwecken:	1973
Einbau einer Gaststätte:	1974
Wiedereröffnung der Gaststätte und Ausbau mit Pensionsräumen:	1996

4.4.2 Art des Gebäudes

Es handelt sich um eine massiv errichtete historische Scheune, welche zu einer Gaststätte mit Pensionsräumen umgebaut wurde.

4.4.3 Wohn- und Nutzfläche laut Aufmaß / bzw. Planunterlagen

Nutzfläche der Gaststätte im Erdgeschoss:

Gastraum	97,0 m ²
WC-D	4,6 m ²
WC-H	4,6 m ²
Flure	7,1 m ²

Nutzfläche der Gaststätte EG gesamt: 113,2 m²

Nutzfläche der Pensionsräume im Erdgeschoss:

Zimmer 1	27,1 m ²
Bad	5,8 m ²
Zimmer 2	8,9 m ²
Zimmer 3	16,0 m ²
Du / WC	3,3 m ²
Flure	11,3 m ²

Nutzfläche Pensionsräume EG gesamt: 72,4 m²

Nutzfläche der Pensionsräume im Dachgeschoss:

Zimmer 4	12,1 m ²
WC	2,8 m ²
Zimmer 5	15,6 m ²
Zimmer 6	10,8 m ²
Du / WC	1,8 m ²
Flur	9,7 m ²
Abstellraum	16,5 m ²

Nutzfläche Pensionsräume DG gesamt: 69,3 m²

Nutzfläche im Kellergeschoss

(laut Plan, da es nicht überall zugänglich war):

Kellerbar	24,3 m ²
Frühstücksraum	25,9 m ²
Waschküche	7,3 m ²
Heizung	7,4 m ²
Öllager	9,5 m ²

Nutzfläche Kellergeschoss gesamt: 74,4 m²

Die gesamte Nutzfläche der Gaststätte und der Pensionsräume im Erd- und Dachgeschoss beträgt ca. 255 m².

Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 74 m².

Neben den Pensionsräumen im Dachgeschoss wurde auch der restliche Teil des Dachgeschosses laut Angabe der Eigentümerin 1998 zu Wohnzwecken ausgebaut. Zu diesem Ausbau konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. Auch eine Besichtigung wurde mir im Ortstermin nicht ermöglicht.

4.4.4 Baubeschreibung der Gaststätte / Pension

Allgemeines / Rohbau

Gründung / Sohle: historisches Bruchsteinmauerwerk

Außenwände: massivs Mauerwerk

Fassade: Putz, Klinkermauerwerk

Innenwände: teilweise Massiv, teilweise Gipskartonständer

Decke: Holzbalkendecke, preußische Kappendecke

Dach: Krüppelwalmdach mit Gaube, Tondachziegel

Treppe: Holztreppe

Wasserinstallation: Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Ausbau

Elektroinstallation: einfacher - mittlerer Standard

Heizung: Öl-Heizkessel, Fabrikat: de Dietrich,
Herstelljahr laut Angabe Eigentümer: ca. 2002
Radiatorenheizkörper, 1970er Jahre

Warmwasser: Warmwasseraufbereitung vorhanden

Sanitärausstattung: EG: WC-D und WC-H im Gaststättenbereich
(Ausstattungszustand: 1970er Jahre)
je 1 Handwaschbecken, Urinal-Rinne im WC-H,
bodenstehende WC (2 WC-D, 1 WC-H),
Fußboden: Mosaik-Fliesen
Wände: Fliesen, Anstrich
Decke: Anstrich

EG: Bad im Bereich der Pensionszimmer

(Ausstattungszustand: 1970 / 80 er Jahre)

Badewanne, Dusche, WC bodenstehend, Waschbecken

Fußboden: Mosaik-Fliesen

Wände: Fliesen, Anstrich

Decke: Anstrich

EG: Du / WC im Bereich der Pensionszimmer

(Ausstattungszustand: 1970 / 80 er Jahre)

Dusche, WC bodenstehend, Waschbecken

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen, Anstrich

Decke: Anstrich

DG: Du / WC 1 im Bereich der Pensionszimmer:

(Ausstattungszustand: 1970 – 1990er Jahre)

Dusche, WC bodenstehend, Waschbecken

Fußboden: teilweise Fliesen,
teilweise Fußbodenverlegeplatte

Wände: Fliesen, Anstrich

Decke: Anstrich

DG: Du / WC 2 im Bereich der Pensionszimmer:

(Ausstattungszustand: 1990er Jahre)

Dusche, WC bodenstehend, Waschbecken

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen

Decke: Anstrich

Küche: Elektro-Herdanschluss, Spülenanschluss, 11 Steckdosen

Fußboden: Fliesen

Wände: Natursteinspiegel / Tapete

Decke: sichtbare Holzbalkendecke

Fenster: Holzfenster, 1970er Jahre

Hauseingangstür: Holz

Innentüren: Holztüren, 1970er Jahre, teilweise weiß gestrichen

Fußböden: Gaststätte EG: Natur-Bruchstein-Platten
Pensionszimmer EG: Laminat, PVC, CV
Pensionszimmer DG: überwieg. rohe Fußbodenverlegeplatten,
teilweise darauf alter Teppichboden

Wände: Anstrich, Raufaser,
Pensionszimmer DG:
überwiegend rohe Wandoberflächen mit Tapetenresten

Decken: Anstrich

4.4.5 Bilddokumentation der Innenräume

Einer Veröffentlichung von Fotos wurde seitens der Eigentümerin nicht zugestimmt.

4.4.6 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung im Bereich der Gaststätte erfüllt im Gastbereich die üblichen Anforderungen.

Die Grundrissgestaltung im Bereich der Pensionsräume erfüllt die üblichen Anforderungen nur teilweise, da nicht alle Pensionsräume über ein eigenes Bad verfügen.

4.4.7 Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten (NHK 2010):

Es wurde eine einfache Standardstufe (Stufen 1 - 5) von 1,77 ermittelt.

4.4.8 Energieausweis nach EnEV

Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.

4.4.9 Modernisierungen

Nennenswerte zu berücksichtigende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren wie folgt durchgeführt:

- Elektroumverteilung und Sicherungskästen (2016 – 2020)

4.4.10 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Im Bereich der Pensionszimmer ist der Innenausbau einschließlich der Bäder bzw. Duschräume abgenutzt und daher abgängig.

Im Bad EG ist die Decke nach einem Wasserschaden aufgebrochen.

Die Holzfenster aus den 1970er Jahren sind abgenutzt.

Diese Auflistung weist keinen Anspruch auf Vollständigkeit auf, sondern zeigt lediglich einige offensichtliche Mängel oder Schäden.

Der Frühstücksraum konnte im Orsttermin nicht betreten werden. Zum Zustand dieses Raumes kann daher hier keine Aussage getroffen werden.

Insgesamt weist das Gebäude einen mangelhaften Instandhaltungszustand auf.

4.5 Geflügelstall = Gebäude 4

4.5.1 Baujahr

Geschätzt Anfang 20. Jahrhundert

4.5.2 Art des Gebäudes

Es handelt sich um einen massiv errichteten Stall welcher zur Geflügelhaltung genutzt wird.

4.5.3 Nutzfläche

Die Nutzfläche des Stalls beträgt geschätzt aus den Planunterlagen ca. 125 m².

4.5.4 Baubeschreibung

Baujahrsüblicher Stall, massive Außenwände, Trennwände in Holzständerbauweise beplankt mit Spanplatte, Holzbalkendecke, 2 kleine Dachgauben, Tonziegel

4.5.5 Modernisierungen

- keine

4.5.6 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel

Der Stall befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.

4.6 Geflügelstall = Gebäude 5

4.6.1 Baujahr

- genehmigter Teil laut Anlage 12 und 13: 1985
- Anbauten zu denen keine Baugenehmigung recherchiert werden konnten in späteren Jahren

4.6.2 Art des Gebäudes

Es handelt sich um einen massiv errichteten Stall, welcher zur Zeit zur Geflügelhaltung genutzt wird.

4.6.3 Nutzfläche

Die Nutzfläche des genehmigten Teils des Stalls beträgt ca. 57 m².

Die Nutzfläche des Teils des Stalls zu dem keine Baugenehmigung recherchiert werden konnte, beträgt ca. 85 m².

4.6.4 Baubeschreibung

massive Außenwände, Holzdach mit Wellasbestzementplatten gedeckt

4.6.5 Modernisierungen des Stalls

- keine

4.6.6 Instandhaltung, Bauschäden- und Mängel der Stalls

Der Stall befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Ermittlung des Verkehrswerts

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),*
- 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.*

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(4) Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte Wert beeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen wie folgt vor:

Rückbaukosten ursprüngliches Wohnhaus (Gebäude 3)

Das ursprüngliche Wohnhaus (Gebäude 3) ist aufgrund des Brandes im Jahre 2018 und aufgrund des mangelhaften Instandhaltungszustandes und der damit verbundenen Bauschäden nicht mehr nutzbar.

Es wird in diesem Gutachten in der Wertermittlung mit seinen Rückbaukosten berücksichtigt.

Die Rückbaukosten werden wie folgt geschätzt:

ca. 1.600 m³ umbauter Raum x 20 €/m³ umbauter Raum = 32.000 €

Hausrat (Gebäude 1 und 2)

In den Gebäuden 1 (Zweifamilienhaus) und 2 (Gaststätte / Pension) ist eine große Menge an Hausrat vorhanden. Die Entsorgung dieses Hausrats wird wertmindernd mit 10.000 € angerechnet.

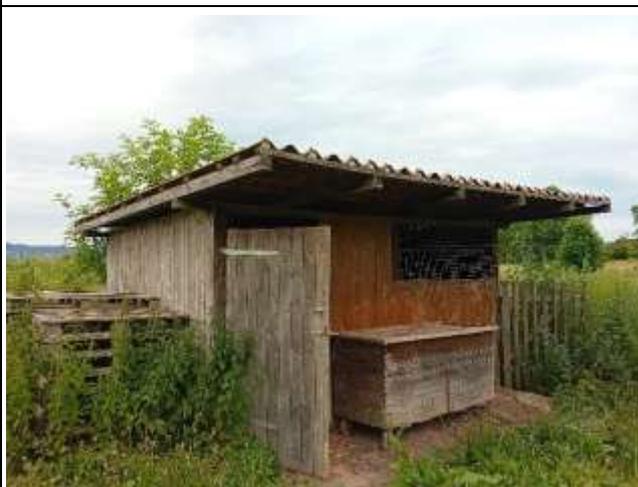
Bewuchs

Auf dem Grundstück der Hofstelle ist ein erheblicher Bewuchs vorhanden, welcher wertmindernd mit 3.000 € berücksichtigt wird.

4.8 Außenanlagen und Grünland des Flurstücks 30/1 der Flur 13 in Fuhlen



Grünlandteil des Flurstücks 30/1 der Flur 13 in Fuhlen, welches zur Geflügelhaltung genutzt wird und auf dem sich auch zwei einfache Geflügelställe in Holzbauweise befinden – siehe auch Foto unten links.



Geflügelvoliere auf der Hofstelle



Geflügelvolieren auf der Hofstelle

4.9 Grünland des Flurstücks 19 der Flur 10 in Fuhlen



2.100 m² Grünland auf Flurstück 19 der Flur 10 in Fuhlen – genutzt zur Geflügelhaltung



Geflügelstall auf Flurstück 19

4.10 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses der Resthofstelle – Gebäude 1

Nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Weitere Grundstücksmerkmale

„Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können ...“

Vorbemerkungen

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 Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

4.10.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) des Zweifamilienhauses der Resthofstelle – Gebäude 1

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

**Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie:
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (+/- 10 Jahre)
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Standardstufe 1	60
Standardstufe 2	65
Standardstufe 3	70
Standardstufe 4	75
Standardstufe 5	80
Mehrfamilienhäuser	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten /Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- / Pflegeheime	50
Krankenhäuser / Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeit- oder Hallenbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- oder Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- oder Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- oder Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Standardstufe von 2,11 (siehe Kapitel Sachwertermittlung – Herstellungskosten der baulichen Anlagen).
Danach ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 65 Jahren.
Eine niedersächsische Verordnung zur Wertermittlung legt ebenso für alle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unabhängig vom Gebäudestandard fest.

Gesamtnutzungsdauer Zweifamilienhaus = Gebäude 1 (GND) 70 Jahre

4.10.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Zweifamilienhauses der Resthofstelle – Gebäude 1

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der daraus resultierenden künftigen Nutzbarkeit.

Sie ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen nach modernen Maßstäben bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch den Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine 1972 zum Zweifamilienhaus umgebaute Scheune. In der Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der üblichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematisch - schematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

„Die übliche Restnutzungsdauer – RND – von ordnungsgemäß instandgehaltenen Gebäuden wird i. d. R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

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

**Tatsächlich durchgeführt wurden die folgenden Modernisierungsmaßnahmen:
(Laut Auskunft durch den Eigentümer)**

Modernisierungselemente	Durch-geführte Maßnahmen	Tatsächlich erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	---	---
Modernisierung der Fenster und Außentüren	---	---
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	Elektro- unterverteilung	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	---	---
Wärmedämmung der Außenwände	---	---
Modernisierung der Bäder	Bad EG + DG	1,00
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	teilweise	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	---	---
Summe der erreichten Punkte:		2,00

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die Tabelle folgende Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
> 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von:

70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
> 70	11	19	28	38	49

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

70	Jahre
19	Jahre

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine 1972 zum Zweifamilienhaus umgebaute Scheune.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich aufgrund der bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund interpolierter Werte obiger Tabelle zu rund 18 Jahren.

Daraus ermittelt sich ein fiktives Baujahr von 1973.

Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses der Resthofstelle – Gebäude 1:

19 Jahre

4.11 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gaststätte / Pension (ehemalige Scheune) = Gebäude 2

Nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Weitere Grundstücksmerkmale

„Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können ...“

Vorbemerkungen

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 Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

4.11.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für die unterschiedlichen Gebäudearten folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

**Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie:
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer in Jahren (+/- 10 Jahre)
Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	
Standardstufe 1	60
Standardstufe 2	65
Standardstufe 3	70
Standardstufe 4	75
Standardstufe 5	80
Mehrfamilienhäuser	70
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten /Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- / Pflegeheime	50
Krankenhäuser / Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeit- oder Hallenbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- oder Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60
Tief- oder Hochgaragen als Einzelbauwerk	40
Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude	40
Lager- oder Versandgebäude	40
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Standardstufe von 1,77 (siehe Kapitel Sachwertermittlung – Herstellungskosten der baulichen Anlagen).

Danach ergäbe sich eine Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 64 Jahren.

Eine niedersächsische Verordnung zur Wertermittlung legt jedoch für alle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unabhängig vom Gebäudestandard fest, welche auch für dieses überwiegend zu Wohnzwecken bzw. Pensionszwecken genutzte Gebäude übernommen wird.

Gesamtnutzungsdauer Gaststätte / Pension = Gebäude 2 (GND) 70 Jahre

4.11.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) der Gaststätte / Pension = Gebäude 2

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der daraus resultierenden künftigen Nutzbarkeit.

Sie ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen nach modernen Maßstäben bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch den Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt..

Besonderheiten im vorliegenden Fall

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall wurden allerdings bis auf die Erneuerung der Elektrounterverteilung und der Sicherungskästen sowie einiger Bodenbeläge keine nennenswerten Modernisierungen in den letzten 20 Jahren durchgeführt, was zu einem Modernisierungspunkt führt. Als Gebäudebaujahr wird sachverständig der erste Umbau zur Gaststätte 1974 angenommen. Somit kann die Restnutzungsdauer direkt der Tabelle entnommen werden.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von:					
70 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
> 70	11	19	28	38	49

Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 3 - Sachwert-Richtlinie:

Restnutzungsdauer lt. Anlage 4 . Sachwert-Richtlinie:

70	Jahre
20	Jahre

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich aufgrund der bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund interpolierter Werte obiger Tabelle zu rund 20 Jahren.

Restnutzungsdauer Gaststätte / Pension = Gebäude 2 (RND) 20 Jahre

4.12 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer des Geflügelstalls (historisches Stallgebäude) = Gebäude 4

Die Gesamtnutzungsdauer des Stalls wird sachverständig zu 70 Jahren angenommen, da es sich hier um einen historischen Bau handelt.

Die Restnutzungsdauer wird zu rund 15 Jahren angenommen.

4.13 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer des Geflügelstalls (1985 als Schafstall genehmigt) = Gebäude 5

Die Gesamtnutzungsdauer des Stalls wird sachverständig zu 30 Jahren angenommen, da es sich bei diesem Stall um eine einfache Konstruktion aus dem Jahr 1985 handelt.

Die Restnutzungsdauer wird zu rund 10 Jahren angenommen.

5. Bodenwertermittlung

Nach § 16 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Ermittlung des Bodenwerts

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 – 4 ohne Berücksichtigung der vorh. Baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum angegebenen Stichtag ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z. B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Flurstück 30/1 der Flur 13 in Fuhlen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln - Hannover hat zum 31.12.2023 folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert ermittelt:

BRW 45 €/m²

Der Wert ist für die Lage in einem Dorfgbiet angegeben.

Für die Hofstelle ist der Richtwert anzupassen. Eine Reduzierung um 50 % ist angemessen. Es ergibt sich dann ein Bodenrichtwert von 22 €, der dem Bodenrichtwert von Gewerbegebieten in dörflichen Lagen entspricht:

Der Bodenwert für die Hofstelle ermittelt sich daher wie folgt:

$$22 \text{ €/m}^2 \times 3.198 \text{ m}^2 = 70.356 \text{ €}$$

Für den Grünlandteil des Flurstücks 30/1 ermittelt sich der Bodenwert wie folgt:

$$2 \text{ €/m}^2 \times 7.943 \text{ m}^2 = 15.886 \text{ €}$$

Der gesamte Bodenwert des Flurstücks 30/1 der Flur 13 in Fuhlen beträgt:

Bodenwert gerundet: 86.000 €

Flurstück 19 der Flur 10 in Fuhlen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln - Hannover hat zum 31.12.2023 folgenden Bodenrichtwert für Grünland ermittelt:

BRW 2 €/m²

$$2 \text{ €/m}^2 \times 2.100 \text{ m}^2 = 4.200$$

Der Bodenwert des Flurstücks 19 der Flur 10 in Fuhlen beträgt:

Bodenwert: 4.200 €

Flurstück 20/1 der Flur 10 in Fuhlen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln - Hannover hat zum 31.12.2023 folgenden Bodenrichtwert für Grünland ermittelt:

BRW 2 €/m²

$$2 \text{ €/m}^2 \times 105 \text{ m}^2 = 210 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Flurstücks 20/1 der Flur 10 in Fuhlen beträgt:

Bodenwert gerundet: 200 €

6. Ermittlung des Sachwertes des Zweifamilienhauses = Gebäude 1 (ehemalige Scheune)

Nach § 21 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Ermittlung des Sachwertes

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung der Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

6.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 der ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn bei einem Gebäude nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht, sondern der Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Fall. Es kann auch zur Überprüfung anderer Wertermittlungsverfahrens-Ergebnisse zum Einsatz kommen.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren bei Wertermittlungsobjekten, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV), z. B. abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

6.2 Verfahrensgang

Verfahrensgang laut Sachwertrichtlinie:

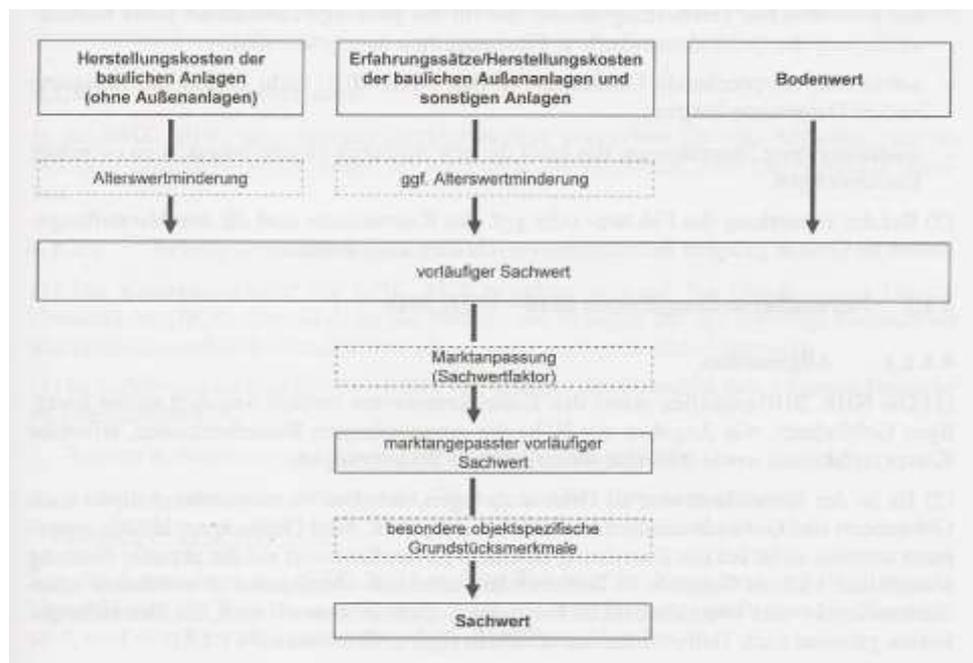
(1) Im Sachwertverfahren ist

- der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV);*
- der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.*

- *Der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.*
- (2) *Die Summe aus dem Sachwert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.*
- *der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert; die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen und*
 - *bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV)*

um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

(3) *Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:*



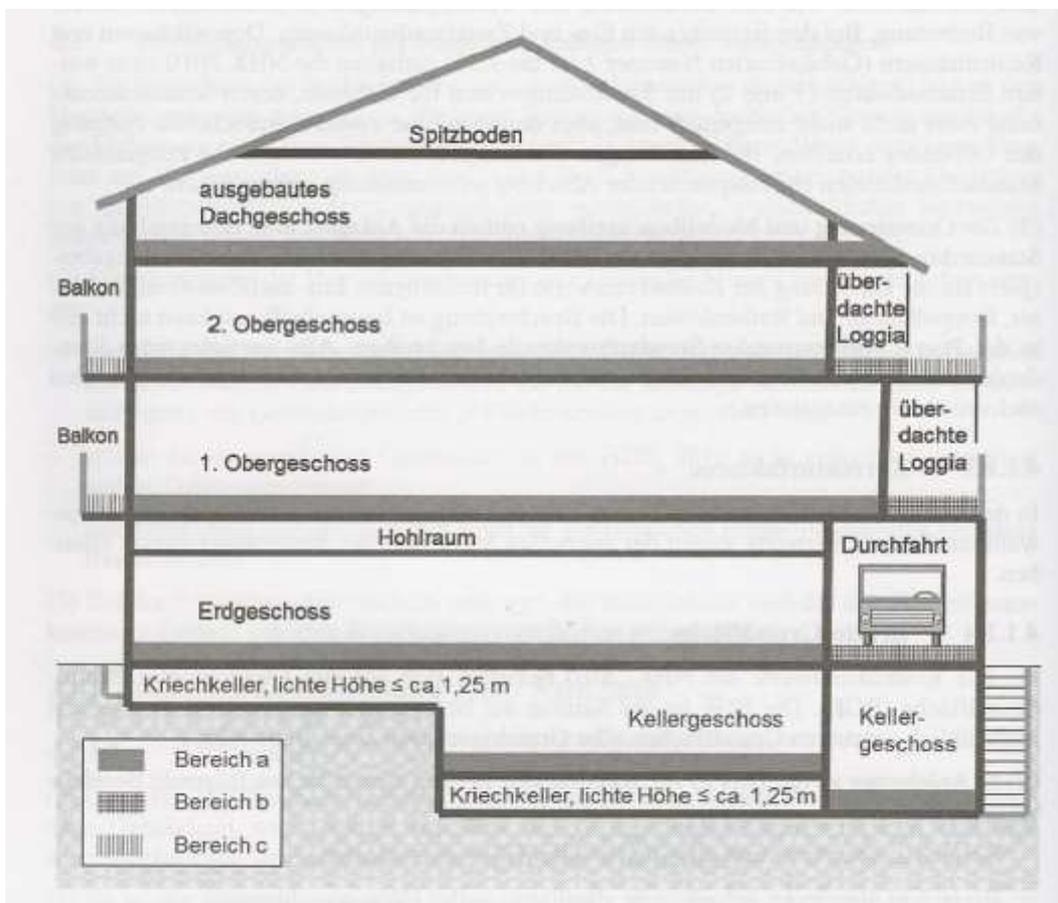
6.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

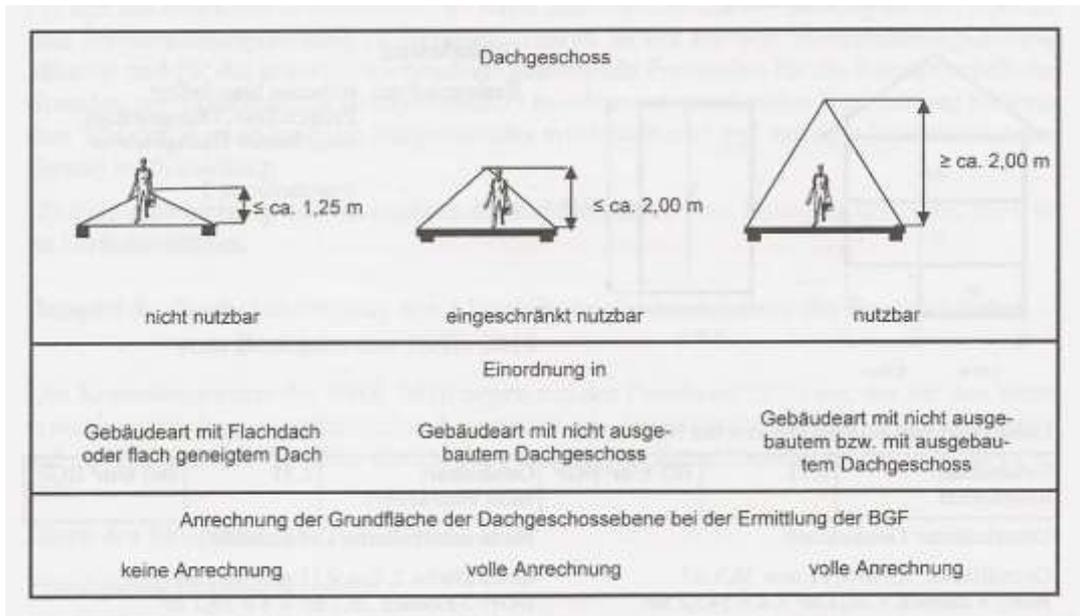
In Anlehnung an die DIN 277-1 – 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Teile zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlage sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzbarkeit, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer Höhe von 1,25 m behandelt werden, wenn sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss – das ist hier der Fall, bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drenpelhöhe (Kniestockhöhe). Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundriss- und Schnittpläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Geschoss	Brutto-Grundfläche		
Kellergeschoss	rd.	nicht vorhanden	m ²
Erdgeschoss	rd.	122,4	m ²
Obergeschoss	rd.	nicht vorhanden	m ²
Dachgeschoss	rd.	122,4	m ²
Wohngebäude	rd.	244,8	m²

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Das Dachgeschoss ist gut nutzbar.

6.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Nach § 22 Immobilien Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch üblicherweise entstehende Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

6.4.1 Herstellungskosten des Wohngebäudes

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie angegebenen aktuellen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt. Dort werden folgende Kostenkennwerte für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ²																		
Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe				
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	645	805	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Keller, Erd-, Obergeschoss																		
Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe				
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	670	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe				
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	560	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe				
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwänden
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Innentüren
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Tabelle 1 Sachwert-Richtlinie: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelwohnhäuser und Reihenwohnhäuser

Merkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Ein / -zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Ein / -zweischaliges Mauerwerk, z. B. Leichtziegel, Kalksandsteine, Porenbetonsteine; 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.), Sichtbetonfertigteile, 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 als Brett-schichtholz, 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, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung, Rolläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektrisch), 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
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahl oder Stahlbeton, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz / Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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	11
Sanitär-einrichtungen	Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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 teilweise 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 Flächendkors)	11

Merkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außen-Wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	11
Sonstige technische Ausstattung	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	Weinge Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (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, BUS-System	11

Im vorliegenden Fall ergibt sich die folgende Ausprägung der Standardmerkmale:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach	1				
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und Innentüren			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden		0,5	0,4	0,1	
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	790	875	1.005	1.215	1.515
	€/m ²				

Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudes:

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Zweifamilienhaus) bedarf einer Korrektur, da sich die Kostenkennwerte auf freistehende Einfamilienhäuser beziehen.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	182 EUR/m ²	0,23
Dach	15%	119 EUR/m ²	0,15
Fenster und Außentüren	11%	96 EUR/m ²	0,22
Innenwände und Innentüren	11%	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	48 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	90 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	1,00	907 EUR/m²	2,11
Korrektur Zweifamilienhaus	1,05	952 EUR/m²	

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der der Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungs-Stichtag wird laut dem letzten verfügbaren Bericht des Statistischen Bundesamtes oder der von mir ggf. nachfolgend durchgeführten Hochrechnung – von einem prozentualen Anstieg von rund 70 Prozentpunkten ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,817 führt.

Hochgerechneter Baupreisindex				
Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden, Einfamilienhäuser, einschließlich Umsatzsteuer				
Originalwert 2010 = 90,6				
Quartal	Index	Differenz	Gewichtung	gewichtete Differenz
hochgerechneter gewichteter Index für Ende Juni 2024	164,6	1,29	1	1,29
I 2024	163,3	2	0,5	1,00
IV 2023	161,3	0,7	0,3	0,21
III 2023	160,6	0,4	0,2	0,08
II 2023	160,2			

Quelle der Quartalsindizes: Statistisches Bundesamt Deutschland

www.destatis.de

Aus der obigen Tabelle folgt, dass sich der Baupreisindex seit 2010 um folgenden Faktor erhöht hat:

$$164,6 \quad / \quad 90,6 \quad = \quad \mathbf{1,817}$$

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Für das Gebäude berechnet sich der endgültige Kostenkennwert somit wie folgt:

Kostenkennwert [EUR/m²]	x	Baupreisentwicklung	=	korrigierter Kostenkennwert [EUR/m²]
952	x	1,817	=	1730

Brutto-Grundfläche und Herstellungskosten des Wohngebäudes

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rund 244,8 m² ermittelt.

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

korrigierter Kostenkennwert [EUR/m ²]	x	Brutto-Grundfläche	=	Herstellungskosten Wohngebäude [EUR]
1.730	x	244,800	=	423.504

6.4.2 Herstellungskosten der besonderen Bauteile die nicht in den NHK erfasst sind

In den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten werden besondere Bauteile nicht erfasst. Im vorliegenden Fall sind die folgenden besonderen Bauteile vorhanden:

Besondere Bauteile	=	Herstellungskosten [EUR]
Dachgaube	=	40.000
Summe HK der besonderen Bauteile	=	40.000

6.4.3 Zusammenfassung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive der Baunebenkosten) ergeben sich wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen als Neubauwert zum Wertermittlungstichtag	
Herstellungskosten Zweifamilienhaus - Gebäude 1:	423.504
Herstellungskosten der besonderen Bauteile - Gebäude 1:	40.000
Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]:	463.504

6.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

Nach § 23 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Alterswertminderung

(1) Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Vorbemerkung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel **linear** berechnet: $(GND - RND) / GND \times 100$

Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:		463.504
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	
Restnutzungsdauer in Jahren:	19	
Alterswertminderung (linear) in %:	72,9%	
Alterswertminderung (linear) in €:		337.696
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]:		125.808

7. Ermittlung d. Sachwerts der Gaststätte / Pension = Gebäude 2 (ehemalige Scheune)

7.1 Allgemeines

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

7.2 Verfahrensgang

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

7.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Unterkellertes Teil

Geschoss	Brutto-Grundfläche		
Kellergeschoss	rd.	107,2	m ²
Erdgeschoss	rd.	101,9	m ²
Obergeschoss	rd.	nicht vorhanden	m ²
Dachgeschoss	rd.	104,5	m ²
Wohngebäude	rd.	313,6	m²

Nicht unterkellertes Teil

Geschoss	Brutto-Grundfläche		
Kellergeschoss	rd.	nicht vorhanden	m ²
Erdgeschoss	rd.	133,9	m ²
Obergeschoss	rd.	nicht vorhanden	m ²
Dachgeschoss	rd.	131,3	m ²
Wohngebäude	rd.	265,2	m²

7.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

7.4.1 Herstellungskosten des unterkellerten Teils der Gaststätte / Pension = Gebäude 2

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Im vorliegenden Fall ergibt sich die folgende Ausprägung der Standardmerkmale:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	1				
Innenwände und Innentüren		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		0,9		0,1	
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwerte	655	725	835	1.005	1.260
für Gebäudeart:	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²

Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudes:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	151 EUR/m ²	0,23
Dach	15%	104 EUR/m ²	0,23
Fenster und Außentüren	11%	72 EUR/m ²	0,11
Innenwände und Innentüren	11%	82 EUR/m ²	0,24
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	80 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5%	38 EUR/m ²	0,11
Sanitäreinrichtungen	9%	65 EUR/m ²	0,18
Heizung	9%	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	1,00	717 EUR/m²	1,77

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungs-Stichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der der Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungs-Stichtag wird laut dem letzten verfügbaren Bericht des Statistischen Bundesamtes oder der von mir ggf. nachfolgend durchgeführten Hochrechnung – von einem prozentualen Anstieg von rund 70 Prozentpunkten ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,817 führt.

Kostenkennwert im vorliegenden Fall- unterkellertes Teil Gebäude 2

Für das Gebäude berechnet sich der endgültige Kostenkennwert somit wie folgt:

Kostenkennwert [EUR/m²]	x	Baupreisentwicklung	=	korrigierter Kostenkennwert [EUR/m²]
717	x	1,817	=	1303

Herstellungskosten des unterkellerten Teils der Gaststätte / Pension = Gebäude 2

korrigierter Kostenkennwert [EUR/m²]	x	Brutto-Grundfläche	=	Herstellungskosten Wohngebäude [EUR]
1.303	x	313,578	=	408.592

7.4.2 Herstellungskosten des nicht unterkellerten Teils der Gaststätte / Pension = Gebäude 2

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Im vorliegenden Fall ergibt sich die folgende Ausprägung der Standardmerkmale:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	1				
Innenwände und Innentüren		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		0,9		0,1	
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwerte	585	650	745	900	1.125
für Gebäudeart:	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²

Über den Wägungsanteil der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudes:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	135 EUR/m ²	0,23
Dach	15%	93 EUR/m ²	0,23
Fenster und Außentüren	11%	64 EUR/m ²	0,11
Innenwände und Innentüren	11%	74 EUR/m ²	0,24
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	72 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5%	34 EUR/m ²	0,11
Sanitäreinrichtungen	9%	59 EUR/m ²	0,18
Heizung	9%	67 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	45 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	1,00	643 EUR/m²	1,77

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung – siehe Punkt 7. 4.1

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Für das Gebäude berechnet sich der endgültige Kostenkennwert somit wie folgt:

Kostenkennwert [EUR/m²]	x	Baupreisentwicklung	=	korrigierter Kostenkennwert [EUR/m²]
643	x	1,817	=	1168

Herstellungskosten des nicht unterkellerten Teils der Gaststätte / Pension = Gebäude 2

korrigierter Kostenkennwert [EUR/m²]	x	Brutto-Grundfläche	=	Herstellungskosten Wohngebäude [EUR]
1.168	x	265,182	=	309.733

7.4.3 Herstellungskosten der besonderen Bauteile die nicht in den NHK erfasst sind

In den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten werden besondere Bauteile nicht erfasst. Im vorliegenden Fall sind die folgenden besonderen Bauteile vorhanden:

Besondere Bauteile	=	Herstellungskosten [EUR]
Dachgaube	=	15.000
Außentreppe zum DG	=	10.000
Summe HK der besonderen Bauteile	=	25.000

7.4.4 Zusammenfassung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive der Baunebenkosten) ergeben sich wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen als Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag	
Herstellungskosten Gaststätte / Pension - Gebäude 2: unterkellertes Teil:	408.592
Herstellungskosten Gaststätte / Pension - Gebäude 2: nicht unterkell. Teil:	309.733
Herstellungskosten der besonderen Bauteile – Gebäude 2:	25.000
Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]:	743.325

7.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der Gaststätte / Pension = Gebäude 2

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:		743.325
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	
Alterswertminderung (linear) in %:	71,4%	
Alterswertminderung (linear) in €:		530.946
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]:		212.379

8. Ermittlung des Sachwertes des Geflügelstalls = Gebäude 4

Nach § 21 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Siehe unter Punkt 6

8.1 Allgemeines

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

8.2 Verfahrensgang

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

8.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Erläuterungen siehe Punkt 6,

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes 5 beträgt ca. 160 m².

8.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

8.4.1 Herstellungskosten

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Kostenkennwert Stall: 180 € für historische einfache Stallbauten

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Kostenkennwert [EUR/m ²]	x	Baupreis- entwicklung	=	korrigierter Kostenkennwert [EUR/m ²]
180,0	x	1,817	=	327

Brutto-Grundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rund 160 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Geflügelstalls = Gebäude 4

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten wie folgt:

korrigierter Kostenkennwert [EUR/m²]	x	Brutto- Grundfläche [m²]	=	Herstellungs- kosten Garage [EUR]
327	x	160,00	=	52.320

8.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Die Restnutzungsdauer des historischen Stalls wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sachverständig mit 15 Jahren angenommen.

Gebäude 4	
Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	52.320
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70
Restnutzungsdauer in Jahren:	15
Alterswertminderung (linear) in %:	78,6%
Alterswertminderung (linear) in €:	41.109
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]:	11.211

9. Ermittlung des Sachwertes des Geflügelstalls = Gebäude 5

Nach § 21 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Siehe unter Punkt 6

9.1 Allgemeines

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

9.2 Verfahrensgang

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

9.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Erläuterungen siehe Punkt 6,

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes 5 beträgt ca. 60 m².

9.4 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

9.4.1 Herstellungskosten

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Kostenkennwert Stall: 245 €

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Erläuterungen siehe Punkt 6,
Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Kostenkennwert [EUR/m ²]	x	Baupreis- entwicklung	=	korrigerter Kostenkennwert [EUR/m ²]
245,0	x	1,817	=	445

Brutto-Grundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rund 60 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Geflügelstalls = Gebäude 5

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten wie folgt:

korrigierter Kostenkennwert [EUR/m ²]	x	Brutto- Grundfläche [m ²]	=	Herstellungs- kosten Garage [EUR]
445	x	60,00	=	26.700

9.5 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten

Erläuterungen siehe Punkt 6, Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses
Die Restnutzungsdauer des Stalls wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren sachverständig mit 10 Jahren angenommen.

Gebäude 5	
Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	26.700
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	30
Restnutzungsdauer in Jahren:	10
Alterswertminderung (linear) in %:	66,7%
Alterswertminderung (linear) in €:	17.800
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]:	8.900

10. Zusammenfassung der alterswertgeminderten Herstellungskosten der Gebäude 1, 2, 4 und 5

Alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude 1,2,4 und 5

Gebäude 1 (Wohnhaus):	125.808 €
Gebäude 2 (Gaststätte / Pension):	212.379 €
Gebäude 4 (Geflügelstall):	11.211 €
Gebäude 5 (Geflügelstall):	8.900 €
<u>Summe der Gebäude 1,2, 4 und 5:</u>	<u>358.298 €</u>

11. Ermittlung des Sachwertes der Hofstelle mit Grünland

Bauliche sowie sonstige Außenanlagen zum Zeitwert	
Wert der baulichen sowie der sonstigen Außenanlagen in % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	
Erfahrungssatz:	4%
von:	358.298
=	14.332
Verschiedene kleinere Geflügelstelle aus Holz / Geflügelvolieren:	5.000
Bauliche sowie sonstige Außenanlagen zum Zeitwert [€]:	19.332

Bodenwert	€/m ²	x	m ²
siehe			
Bodenwert [€]:	Bodenwertermittlung		
Bodenwert gerundet:	86.000		

Sachwert	€
Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	358.298
= Sachwert der baulichen Anlagen:	358.298
+ Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen:	19.332
+ Bodenwert:	86.000
= vorläufiger Sachwert:	463.630
x Sachwertfaktor:	0,550
= marktangepasster vorl. Sachwert:	254.996
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV:	
Besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 4.7)	
- Rückbaukosten Gebäude 3 (ursprüngliches Wohnhaus der Resthofstelle):	-32.000
- Entsorgung Hausrat:	-10.000
- Rückschnitt Bewuchs:	-3.000
= Sachwert:	209.996
Sachwert:	rund: 210.000 €

12. Ermittlung des Verkehrswertes

Nach § 8 ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010:

Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Flurstück 30/1 der Flur 13 in Fuhlen, Blatt 473, lfd.-Nr. 31

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um eine Resthofstelle, welche ich im Sachwertverfahren gemäß der Kapitel 6 – 9 bewertet habe.

Den Sachwert von 210.000 € leite ich in den Verkehrswert über.

Flurstücke 19 und 20/1 der Flur 10 in Fuhlen, Blatt 473, lfd.-Nr. 29 und 30

Es handelt sich bei den zu bewertenden Grundstücken um Grünland, welches ich im Bodenwertverfahren gemäß der Kapitel 5 bewertet habe.

Das Flurstück 19 verfügt über einen kleinen Geflügelstall als Holzkonstruktion, dessen Wert ich auf 2.000 € schätze. Dieser Wert ist dem Bodenwert hinzu zu fügen. Aus dem Bodenwert (4.200 €) und dem Wert des Geflügelstalls (2.000 €) ergibt sich ein gesamter Wert für das Flurstück 19 in Höhe von 6.200 €.

Die ermittelten Bodenwerte des Flurstücks 19 (zuzüglich Geflügelstall) 6.200 € und des Flurstücks 20/1 (200 €) leite ich in die Verkehrswerte über.

Für den Wertermittlungsstichtag
ermitteln sich die einzelnen Verkehrswerte der drei Grundstücke mit:

Grundbuch von Fuhlen, Blatt 473 lfd. Nr. 29: Grünland:
6.200 Euro
In Worten: Sechstausendzweihundert Euro

Grundbuch von Fuhlen, Blatt 473 lfd. Nr. 30: Grünland:
200 Euro
In Worten: Zweihundert Euro

Grundbuch von Fuhlen, Blatt 473 lfd. Nr. 31:
Gebäude (Hofstelle), Freifläche, Grünland:
210.000 Euro
In Worten: Zweihundertzehntausend Euro

Der zusammengefasste Verkehrswert aller drei Grundstücke ermittelt sich wie folgt:

Blatt 473 lfd. Nr. 29 - 31:
216.000 Euro
In Worten: Zweihundertsechzehntausend Euro

Hameln, den 12.07.2015

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 3: Zweifamilienhaus (Gebäude 1) – Ansichten**
- Anlage 4: Zweifamilienhaus (Gebäude 1) - Ansichten**
- Anlage 5: Zweifamilienhaus (Gebäude 1) - Schnitt**
- Anlage 6: Zweifamilienhaus (Gebäude 1) - Erdgeschoss**
- Anlage 7: Zweifamilienhaus (Gebäude 1) - Dachgeschoss**
- Anlage 8: Gaststätte / Pension (Gebäude 2) - Ansichten**
- Anlage 9: Gaststätte / Pension (Gebäude 2) - Erdgeschoss**
- Anlage 10: Gaststätte / Pension (Gebäude 2) - Dachgeschoss**
- Anlage 11: Gaststätte / Pension (Gebäude 2) - Kellergeschoss**
- Anlage 12: Geflügelstall (als Schafstall genehmigt) - Ansichten**
- Anlage 13: Geflügelstall (als Schafstall genehmigt) - Grundriss**
- Anlage 14: Literaturverzeichnis**

Anmerkung:

Alle Kartenausschnitte sowie die Grundrisse sind ohne Maßstab!

Pläne sind der Bauakte entnommen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Planinhalte mit der tatsächlichen Bauausführung übereinstimmen!

Im Internet dürfen aus urheberschutzrechtlichen Gründen keine Planunterlagen veröffentlicht werden.

Anlage 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

© Landesamt für Geoinformation u. Liegenschaften Niedersachsen



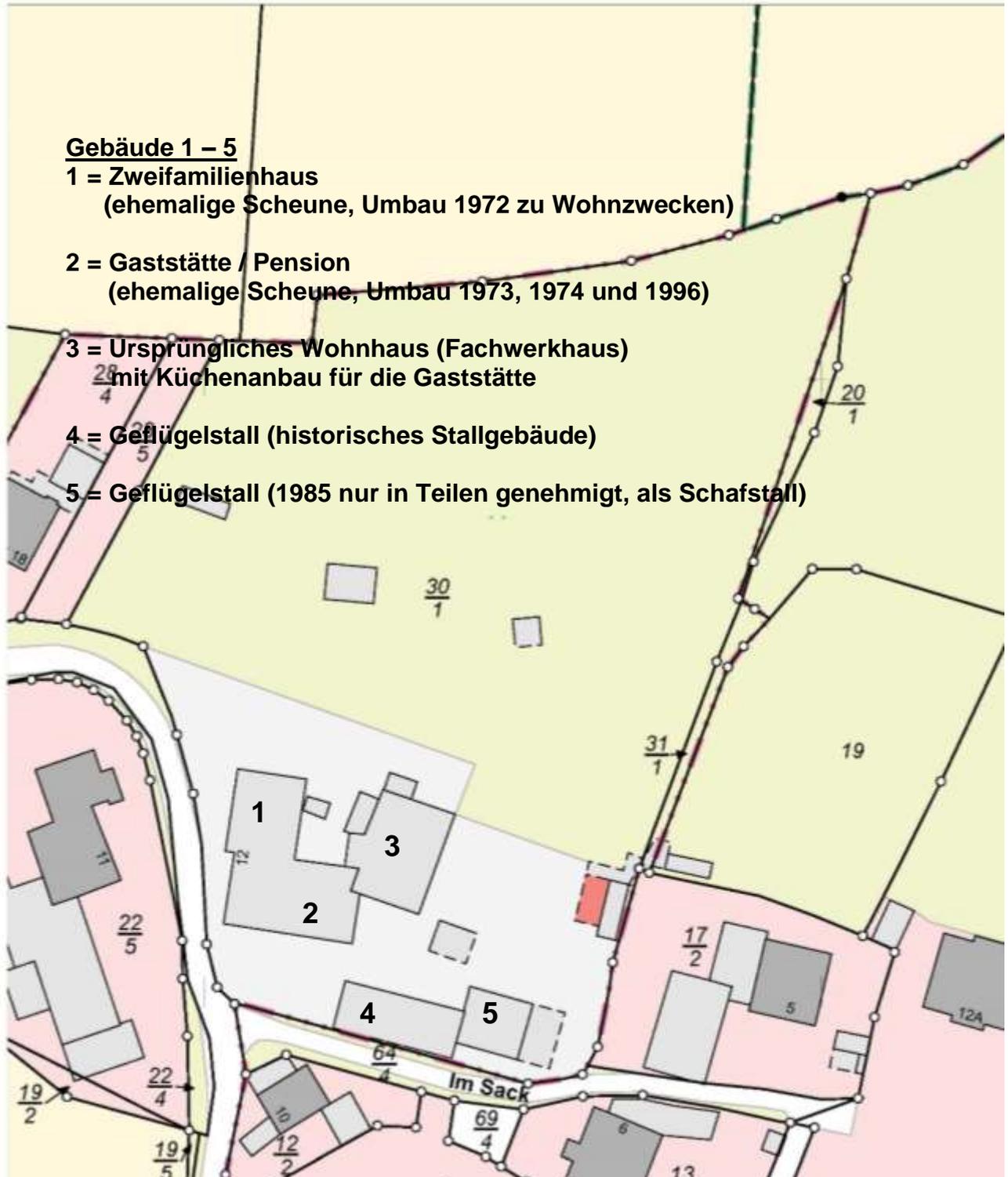
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hessisch Oldendorf, Stadt
Gemarkung: Fuhlen
Flur: 10 Flurstück: 19

Liegenschaftskarte

Standardpräsentation

Erstellt am 11.03.2024
Aktualität der Daten 02.03.2024



Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 28.03.2024)

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

Adresse: Streekenweg 12, 31840 Hessisch Oldendorf - Fuhlen
Gemarkung: 4713 (Fuhlen), Flur: 13, Flurstück: 30/1



Anlage 3: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken
oben: Ansicht von Westen
unten: Ansicht von Norden

Anlage 4: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken
oben: Ansicht von Osten
unten: Ansicht von Süden



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 5: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken Schnitt

**Anlage 6: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken
Grundriss Erdgeschoss – es wurden weitere Bäder bzw. Du/WC
eingebaut, die hier im Grundriss nicht enthalten sind**

|

**Anlage 7: Gebäude 1 – Ehemalige Scheune – 1972 Umbau zu Wohnzwecken
Grundriss Dachgeschoss – es wurden weitere Bäder bzw. Du/WC
eingebaut, die hier im Grundriss nicht enthalten sind**



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 8: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 9: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Grundriss Erdgeschoss



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 10: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Grundriss Dachgeschoss



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 11: Gebäude 2 – ehemalige Scheune – 1996 Umbau als Cafe / Pension Grundriss Keller



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 12: Gebäude 5 – 1985 – Neubau eines Schafstalls
Ansichten von Süden (oben), v. Norden (Mitte) u. v. Osten (unten)



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV - zertifiziert)

Frank Fiebich
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

- Verkehrswertgutachten
- Ganzheitliche Bauplanung für Neubau und Sanierung

Verkehrswertgutachten
26 K 32 / 23



Stralsunder Str. 3 • Hameln • Tel. 0 51 51 - 407 582 • www.ihr-architekt-fiebich.de

Anlage 13: Gebäude 5 – 1985 – Neubau eines Schafstalls **Grundriss Erdgeschoss**

Anlage 14: Literaturverzeichnis

1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), in Kraft getreten am 01.07.2010.
2. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage, Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006).
3. Wolfgang Kleiber, 11. Auflage, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012, Sachwertrichtlinie 2012, WertR 2006).
4. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert am 12. Juli 2007.
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
7. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen, in der Neufassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert am 23. November 2007.
8. Wohnflächenverordnung (WoFlV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003.
9. Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag.
10. Baupreisindize des Statistischen Bundesamtes für Neubauten (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Originalwert 2005 = 100.
11. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basis 2005
12. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover