

**Kein Original
Gutachten!**

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

ANDRE MISPAGEL

Dipl. - Ing. (FH) Architekt

Von der Architektenkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Büro: Rehmweg 4
31303 Burgdorf

Telefon: 0 51 36 / 97 000 80
Telefax: 0 51 36 / 97 000 81

GUTACHTEN

über den Verkehrswert,
nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



eines bebauten Wohngrundstückes
Zweifamilien – Wohnhaus mit Nebengebäuden
Schleusenstraße 1, 29313 Hambühren – Oldau

Hinweis:

Lediglich durchgeführte Außenbesichtigung (von Wegflächen),
keine Innenbesichtigung.

Grundstück: Schleusenstr. 1, 29313 Hambühren-Oldau

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, Mühlenstr. 8, 29221 Celle

Geschäftsnummer: NZS 30 K 6 / 23

Qualitätsstichtag: 09. November 2023

Der Verkehrswert des bebauten Wohngrundstückes (Zweifamilien – Wohnhaus mit Nebengebäuden)
wurde zum Qualitätsstichtag 09. November 2023 mit rd. 280.000,00 EUR ermittelt.
In Worten: Zweihundertachtzigtausend EUR

Das Gutachten umfasst 41 Seiten und 37 Anlagen mit 45 Seiten und ist in **sechsfacher** Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	Seite 5
1.1 Grund des Antrages	
1.2 Grundstücksangaben	
2. Grundlagen	Seite 6-8
2.1 Herangezogene Unterlagen	
2.2 Gesetze und Vorschriften	
2.3 Literaturverzeichnis	
3. Grundstücksmerkmale	Seite 9-13
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
3.2 Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen	
3.2.1 Angaben zum Grundbuch	
3.2.2 Angaben zum Baulastverzeichnis	
3.2.3 Angaben zum Denkmalschutz	
3.3 Erschließungszustand	
3.3.1 Art der Straße	
3.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen	
3.3.3 Beitragspflichten	
3.4 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	
3.4.1 Bodenbeschaffenheit / Baugrund	
3.4.2 Zuschnitt	
3.4.3 Höhenlage	
3.4.4 Gebäudeanlage	
3.4.5 Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse	
3.5 Lage	
3.5.1 Region	
3.5.2 Infrastruktur / Entwicklung / Kultur	
3.5.3 Ortslage	
3.5.4 Verkehrslage	
3.6 Himmelsrichtung	
3.7 Beeinträchtigungen	
3.8 Grenzverhältnisse	
4. Baubeschreibung	Seite 14-21
4.1 Zweifamilien - Wohnhaus	
4.2 Nebengebäude (Garage / Heizung)	
4.3 Garage	
4.4 Außenanlagen	
4.5 Instandhaltungszustand	
4.6 Ausstattungsstandard	
4.7 Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschoss Höhen	
4.8 Ausnutzung der Baulichkeit	

5. Berechnungen	Seite 22-23
5.1 Brutto – Grundfläche (BGF), Zweifamilien - Wohnhaus	
5.2 Brutto – Grundfläche (BGF), Nebengebäude (Garage / Heizung)	
5.3 Brutto – Grundfläche (BGF), Garage	
5.4 Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße)	
5.5 Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße)	
6. Ermittlung des Bodenwertes	Seite 24-25
6.1 Bewertung	
6.2 Abschläge	
6.3 Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)	
7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 25
7.1 Vergleichswertverfahren	
7.2 Ertragswertverfahren	
7.3 Sachwertverfahren	
7.4 Konsequenz für die Vorgehensweise	
8. Ertragswert	Seite 26-30
8.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Ertragswertverfahrens	
8.2 Marktüblicher Mietertrag	
8.3 Jährlicher Rohertrag	
8.4 Bewirtschaftungskosten	
8.5 Reinertrag	
8.6 Liegenschaftszins	
8.7 Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag	
8.8 Ermittlung der mittleren Nutzungsdauer (RND)	
8.9 Barwertfaktor	
8.10 Ertragswert der baulichen Anlage	
8.11 Bodenwert	
8.12 Ertragswert	
9. Sachwert	Seite 31-35
9.1 Erläuterung zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens	
9.2 Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)	
9.3 Zweifamilien - Wohnhaus	
9.4 Nebengebäude (Garage / Heizung)	
9.5 Garage	
9.6 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag	
9.7 Wert der baulichen Außenanlagen	
9.8 Bodenwert	
9.9 Sachwert	
9.10 Marktanpassung	
9.11 Sachwert (marktangepasst)	
10. Vergleichsfaktor	Seite 36

11.	Verkehrswert	Seite 37-39
11.1	Zusammenstellung	
11.2	Definition	
11.3	Ermittlung des Verkehrswertes § 8 (ImmoWertV)	
11.4	Vorläufiger Verkehrswert	
11.5	Baumängel / Bauschäden	
11.6	Ergebnis	
12.	Zu den sonstigen Fragen des Gerichts	Seite 40-41
12.a	Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?	
12.b	Verwalterin / Verwalter nach WEG?	
12.c	Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	
12.d	Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?	
12.e	Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	
12.f	Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	
12.g	Liegt ein Energieausweis vor?	
12.h	Besteht Verdacht auf Altlasten?	
13.	Anlagen	

1. Allgemeine Angaben**1.1 Grund des Antrages:**

Zweck: Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen anstehender Zwangsversteigerung durch ein Sachverständigen - Gutachten zu ermitteln.

Auftrag: Mit Schreiben vom 12.06.2023

Zwangsversteigerungssache: Beschluss vom 31.03.2023 bzw. 12.06.2023

Geplante Ortsbesichtigung: 06. Oktober 2023

Ortsbesichtigung (Neuansetzung): 09. November 2023

Teilnehmer:

- Mitarbeiterin SV. - Büro Mispagel, Frau Karnath
- SV. Dipl.-Ing. (FH) Andre Mispagel

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

Zwangsverwalter: Ist bestellt worden,
siehe gesondertes Anschreiben

1.2 Grundstücksangaben:

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht: Celle

Grundbuch (Bezirk): Hambühren

Blatt: 1898

Katasterbezeichnung: Lfd. Nr. 1

Gemarkung: Hambühren

Flur: 24

Flurstück: 86/1

Grundstücksgröße: 1.158 qm

Katasteramt: Celle

Finanzamt: Celle

2. Grundlagen

2.1 Herangezogene Unterlagen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwertauskunft, GLL - Oldenburg
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Marktdaten)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Katasteramt Celle
- AK5, Katasteramt Celle
- Auskunft aus dem Altstandortkataster, Landkreis Celle
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, LK. Celle
- Bodenrichtwertkarte
- Flächennutzungsplan
- Auszüge aus den Hochwasserkarten HQ 20, HQ 100 und HQ Extrem

Elektr. Akteneinsicht, Landkreis Celle vom 19.09.2023:

Ölheizungsanlage:

- Bauschein vom 09.10.1969 mit 2 Seiten
- Baugenehmigungsantrag vom 01.08.1969 mit 4 Seiten
- Baubeschreibung vom 01.08.1969
- Grundriss EG. und 2 Schnitte vom 01.08.1969

Umbau des Wohnhauses und Aufstockung:

- Bauschein vom 10.09.1969 mit 4 Seiten
- Baugenehmigungsantrag vom 04.07.1969 mit 4 Seiten
- Umbaute Raum und Baukosten Juli 1969, geprüft am 10.07.1969
- 4 Ansichten im Juni 1969, geprüft am 10.07.1969
- Grundriss EG., OG. und Schnitt im Juni 1969, geprüft am 10.07.1969

Umbau des Wohnhauses und Aufstockung (2-Familienhaus):

- Gebrauchsabnahmeschein vom 23.11.1971 mit 2 Seiten
- Bauschein vom 28.10.1970 mit 3 Seiten
- Baugenehmigungsantrag vom 14.10.1970 mit 4 Seiten
- Übersichtskarte vom 14.10.1970
- Lageplan vom 14.10.1970 mit 2 Seiten, geprüft am 28.10.1970
- Baubeschreibung vom 14.10.1970, geprüft am 28.10.1970
- Umbaute Raum, Baukosten und Wohnflächenberechnung vom 14.10.1970, geprüft am 28.10.1970
- Grundriss EG., OG. und Schnitt sowie Detailzeichnung von Aufstockung des Wohnhauses im Oktober 1970, geprüft am 28.10.1970
- 4 Ansichten im Oktober 1970, geprüft am 28.10.1970

Vom Amtsgericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 07.03.2023

2.2 Gesetze und Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere nachfolgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung

- Baugesetzbuch (BauGB), (2020)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- Sachwertrichtlinie (2012) mit Normalherstellungskosten
- Ertragswertrichtlinie (2015)
- Bodenrichtwert-Richtlinie (2011)
- Vergleichswertrichtlinie (2014)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bundeshaushaltsoberverordnung (BHO)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)
- Hypothekenbankgesetz (HypBankG)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen, Bundesgesetzblatt vom 25.11.2003.

2.3 Literaturverzeichnis

<u>Autor:</u>	<u>Titel:</u>
Kleiber,Simon, Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch Bundesanzeiger Verlag Köln
Kleiber	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bundesanzeiger Verlag Köln, 13. Auflage 2021
Bielenberg, Kratzenberger, Söfker	Baugesetzbuch vom 23.07.2002 Verlag, Bundesanzeiger
Ross,Brachmann Holzner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baul. Anlagen Th. Oppermann Verlag, Hannover 29. Auflage
F.Knut Weiss	Normgerechtes Bauen Kosten, Grundflächen und Rauminhalt von Hochbauten nach DIN 276 und DIN 277. Verlag Rudolf Müller, Köln
Schwirley	Mietwertermittlung Bundesanzeiger Verlag , Köln
Kröll	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken Luchterhand-Verlag
Simon, Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken Luchterhand-Verlag
Schmitz, Krings, Dahlhausen,Meisel	Baukosten 2002 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert Luchterhand-Verlag
Stöber	ZVG Zwangsversteigerungsgesetz 17. Auflage, Beck-Verlag
Streich	Praktische Immobilienbewertung Theodor Oppermann Verlag, Hannover
Beck Texte	Grundstücksrecht Deutscher Taschenbuch Verlag
RDM	Immobilienpreisliste Bremen u. Niedersachsen
Statistisches Bundesamt	Preise, Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück liegt nach Rücksprache am 09.04.2024 mit der Planungsabteilung des Landkreises Celle in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Flächennutzungsplan: MD, Dorfgebiet

3.2 Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen

3.2.1 Angaben zum Grundbuch

Eintragung im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

Gemarkung Hambühren, Flur 24, Flurstück 86/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Schleusenstr. 1 zur Größe von 1.158 qm

Eintragung in der I. Abteilung

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

Eintragung in der II. Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragung: 1

Das dingliche Recht, nach Petroleum, bituminösen Stoffen und sonstigen dem Verfügungsrecht des Grundeigentümers unterliegenden Stoffen zu suchen, diese zu gewinnen und auszubeuten. Auf Grund des Vertrages vom 13. / 19. Mai 1898 und Antrag vom 17. April 1905 / 20. Mai 1905 für den Rentner Adalbert Keysser in Hannover als veräußerliche und vererbliche dingliche Rechte eingetragen am 16. Juni 1905. Vorstehende Berechtigung, soweit sie auf andere Mineralien als Kali, Stein- und beibreichende Salze sowie Sole gerichtet ist, ist abgetreten an die Vereinigte-Norddeutsche Mineralölwerke Aktiengesellschaft in Berlin. Eingetragen am 14. Juli 1910. Mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 14. Januar 1969.

Eintragung in der III. Abteilung

Ein aktueller Grundbuchauszug (Abteilung III) liegt dem Sachverständigen nicht vor.

3.2.2 Angaben zum Baulastverzeichnis

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

(Quelle, Ralf Kröll, Rechte und Belastungen)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastabteilung des Landkreises Celle vom 03.04.2024 wurde mitgeteilt, dass eine Baulasteintragung zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstückes nicht besteht (baulastenfrei).

3.2.3 Angaben zum Denkmalschutz

Ob es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkmSchG) handelt, wurde bei der Denkmalschutzabteilung, Landkreis Celle nicht abgefragt. Es ist aber höchst wahrscheinlich, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht um ein Baudenkmal, auch bezogen auf das Baujahr und der baulichen Umgebung, handelt. In der Liste der Baudenkmale (Landkreis Celle) ist das zu bewertende Objekt nicht eingetragen.

3.3 Erschließungszustand

3.3.1 Art der Straße

Das Wohngrundstück (Eckgrundstück) grenzt an zwei Straßen: südwestlich an die Straße „Schleusenstraße“ und nordwestlich an die Straße „Oheweg“. Bei beiden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen und beide Straßen liegen in einer Tempo 30 Zone. Die Hauptverkehrsstraße „Hauptstraße“, gleichzeitig die Landesstraße L298 verläuft südwestlich des Eckgrundstückes in einem Bogen an dem Grundstück vorbei. Die „Schleusenstraße“ verläuft ein kurzes Stück parallel zur „Hauptstraße“ und verbindet sich mit dem „Oheweg“.

Beide Anliegerstraßen sind mit einer, mit Kopfsteinpflaster gepflasterten Fahrbahn und einer einseitigen Straßenbeleuchtung ausgebaut und münden in die „Hauptstraße“ (L298).

3.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen:

Gas-, Wasser-, Strom-, Breitband- und Telefonanschluss.

Entsorgungsleitungen:

Die Schmutzwasserleitungen sind am öffentlichen Kanalnetz der Gemeinde Hambühren angeschlossen.

Es besteht, gemäß Auskunft der Tiefbauabteilung Hambühren vom 09.04.2024, vor dem Grundstück ein sehr alter Regenwasserkanal. Ob das Grundstück an diesen angeschlossen ist oder ob das Regenwasser auf dem Grundstück versickert, konnte uns nicht versichert werden.

3.3.3 Beitragspflichten

Der Sachverständige geht von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück aus.

3.4 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

3.4.1 Bodenbeschaffenheit / Baugrund

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst. Der Sachverständige geht von normalen sowie kontaminierungsfreien Baugrundverhältnissen aus. Siehe hierzu die schriftliche Auskunft des Landkreises Celle, siehe Anlagen.

Oldau liegt im Allertal angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet der Aller. Der Gebietscharakter der Allerniederung wird von dem mäandrierenden Flussverlauf der Aller, seinen zahlreichen Nebengewässern sowie der durch die Überschwemmungsdynamik beeinflussten Flussniederungslandschaft als landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft mit vorrangig extensiver Grünlandnutzung geprägt.

In Oldau kann es bei Hochwasser zu Überflutungen in der Ortschaft als auch zur Überlastung des Abwassersystems durch aufsteigendes Grundwasser führen.

Das zu bewertende Grundstück würde lt. Hochwasserkarte HQ Extrem selbst bei einem extremen Hochwasser zwar eingeschlossen aber noch in einem trockenen, also höher gelegenen Bereich (36 m ü. NN) liegen.

3.4.2 Zuschnitt

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine nahezu rechteckige Fläche, die in der südwestlichsten Ecke eine Abschrägung aufweist. Die nördliche Breite des Grundstücks angrenzend an den „Oheweg“ beträgt ca. 22,00 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 52,50 m.

3.4.3 Höhenlage

Von der "Schleusenstraße" fällt das Gelände leicht bis zum Hauseingangsvorbau (straßenseitige Hauskante) ab. Im Bereich des Hauses ist die Geländefläche sehr eben und steigt zum Garten hin wieder leicht an. Angrenzende Höhenniveaus auf Nachbargrundstücken weichen zum Teil ab.

3.4.4 Gebäudeanlage

Bei dem zu bewertenden Wohngrundstück handelt es sich um ein giebelständig zur Straße „Schleusenstraße“ freistehendes Zweifamilien - Wohnhaus mit Satteldach (Pfettendach). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung (Klappe im Bereich des Eingangserkers) und nicht ausbauten Spitzboden lt. vorliegenden Bauunterlagen. Das Gebäude ist im Erdgeschoss in massiver Bauweise und im Obergeschoss in Fachwerkbauweise errichtet worden (gemäß Baubeschreibung). Im Eingangsbereich des Wohnhauses besteht ein Vorbau, der die Treppe in das Obergeschoss beinhaltet. Ergänzt wird der Gebäudebestand durch ein grenznahe stehendes Nebengebäude, das die Garage und den Heizungsraum beherbergt sowie eine an das Nebengebäude angrenzende grenzbündige Garage.

3.4.5 Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse

Eine Garage und zwei Schuppen und ein Freisitz sind grenzbündig errichtet worden.

3.5 Lage

3.5.1 Region

Landkreis Celle

Der Landkreis Celle ist ein Landkreis in der östlichen Mitte Niedersachsens. Er grenzt im Westen und Norden an den Landkreis Heidekreis, im Nordosten an den Landkreis Uelzen, im Osten an den Landkreis Gifhorn und im Süden an die Region Hannover an. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 180.000 (Stand 04.03.2021) bei einer Fläche von 1.545,21 qkm. Verwaltungssitz ist Celle (Kreisverwaltung). Die Einwohnerzahl von Celle beträgt ca. 70.510 Einwohner (Stand 31.05.2021).

Zu den Einheitsgemeinden gehören:

Bergen, Celle, Fassberg, **Hambühren**, Hermannsburg, Unterlüß, Wietze und Winsen/Aller.

Aufteilung der Samtgemeinden mit ihren dazugehörigen Ortschaften:

1. Gemeinde Eschede:
Eschede, Habighorst, Höfer mit 3 Ortsteilen (Höfer, Ohe, Aschenberg), Scharnhorst mit 4 Ortsteilen (Marwede, Scharnhorst, Endeholz, Kragen)
2. Samtgemeinde Flotwedel:
Bröckel, Eicklingen, Langlingen, Wienhausen
3. Samtgemeinde Lachendorf:
Ahnsbeck, Beedenbostel, Eldingen, Hohne, Lachendorf
4. Samtgemeinde Wathlingen:
Adelheidsdorf, Nienhagen, Wathlingen

Gemeindefreier Bezirk: Lohheide.

3.5.2 Infrastruktur/Entwicklung/Kultur

Die Ortschaft Hambühren wurde erstmalig im Jahre 1235 urkundlich erwähnt. Im Jahre 1378 wurde die Nachbargemeinde Oldau offiziell erwähnt. Mit Wirkung vom 01. Januar 1970 haben sich diese beiden Gemeinden zu einer Einheitsgemeinde zusammengeschlossen.

Dazu gehören: Hambühren I (Dorf), Hambühren II (Siedlung), **Oldau**, Ovelgönne, Schönhop, die Güter Rixförde und Allerhop sowie die staatl. Revierförsterei Ovelgönne und das Forsthaus Blum.

Hambühren hat ca. 10.480 Einwohner (Stand 30.06.2020) einschl. der vorgenannten Ortsteile. Hambühren liegt gut 6 km westlich vom Stadtzentrum von Celle entfernt. Die Aller fließt im Norden durch die Gemeinde.

In Oldau gibt es kaum Betriebe (Friseur, Versicherung, Weinhandel), einen Kindergarten, einige Spielplätze, zwei Hundeschulen, eine CVJM-Heimstätte und einige Ferienwohnungen. Einige Vereine und Verbände (Freiwillige Feuerwehr, eine Schützengesellschaft, den Heimatverein und ein Bootclub) prägen das Ortsbild von Oldau. Oldau besitzt das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser Außenstelle Oldau sowie eine Schleuse und ein historisches Wasserkraftwerk.

3.5.3 Ortslage

Das bebaute Wohngrundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet im nördlichen Teil des Ortes Oldau. Im Umfeld des zu bewertenden Grundstücks sind sowohl eingeschossige sowie zweigeschossige Wohngebäude als auch zahlreiche Hofgebäude mit entsprechenden Nebengebäuden errichtet worden. In südlicher Richtung grenzt, abgetrennt durch die "Schleusenstraße" die Landesstraße 298 an.

3.5.4 Verkehrslage

Die Gemeinde Hambühren liegt an der Bundesstraße 214 zwischen Celle und Nienburg/Weser. Die Landesstraße 298 verläuft in einem Bogen mitten durch Oldau verbindet das südlich gelegene Ovelgönne mit dem nordwestlich liegenden Südwinsen.

Die Eisenbahnstrecke Allertalbahn, die von Celle durch Hambühren und das später eingemeindete Oldau nach Schwarmstedt verlief, wurde 1903 eingeweiht, jedoch 1966 für den Personenverkehr und 1985 auch für den Güterverkehr stillgelegt.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Celle. Zahlreiche Bushaltestellen verbinden Oldau mit den umliegenden Ortschaften und Celle. Bis zum Flughafen Hannover-Langenhagen beträgt die Entfernung ca. 33,4 km.

Entfernungen betragen:

Hambühren	ca. 5,9 km
Celle	ca. 13,3 km
Winsen (Aller)	ca. 4,2 km
Landeshauptstadt Hannover	ca. 42,4 km
Soltau	ca. 41,9 km
Braunschweig	ca. 65,4 km
Nienburg	ca. 57,3 km
Burgdorf	ca. 34,6 km

3.6 Himmelsrichtung

(Ausrichtung zur Himmelsrichtung, gemäß genehmigten Plänen)

Zweifamilien - Wohnhaus:

Erdgeschoss - Wohnung:

Norden:	Abstellraum
Osten:	Küche, Diele, Bad / WC, Treppenhaus
Süden:	Schlafzimmer 2, Wohnzimmer
Westen:	Schlafzimmer 1, Wohnzimmer

Obergeschoss - Wohnung:

Norden:	Kind, Kind
Osten:	Küche, Bad, Treppenhaus
Süden:	Wohnzimmer
Westen:	Schlafzimmer (Eltern)

3.7 Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen durch benachbarte, störende Betriebe oder Anlagen sind nicht vorhanden. Wie zuvor beschrieben, liegt das zu bewertende Grundstück lt. Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet mit deren typischen Immissionen. Vor dem Wohnhaus in südlicher Richtung befindet sich im Abstand von ca. 25,00 m die Landesstraße 298.

3.8 Grenzverhältnisse

Das Areal ist vermessen und versteint.

4. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Instandhaltungszustand und Ausstattungsstandard, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die nicht wertrelevant sind.

4.1 Zweifamilien - Wohnhaus

Allgemeine Angaben

Baujahr, Ursprung:	Nicht bekannt
Baujahr:	Das Hauptgebäude ist in einem Meßstichblatt von 1931 (soweit erkennbar) enthalten. Genehmigung 28.10.1970 (Aufstockung eines Wohnhauses in Fachwerkbauweise)
Baujahr, vorläufig:	$(1931 + 1970) : 2 = 1950,5$ rd. 1951
Fiktives Baujahr:	Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen: - WDVS – Ertüchtigung, OG. - Einbau Kunststoff - Fenster - Erneuerte Satellittenschüssel (Fernsehtechnik) - Erneuerte Zink Fallrohre und Rinnen - Vereinzelter Sonnenschutz (Rollläden an 2 Fenstern)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter im Mittel:	45 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich):	25 Jahre
Bautyp:	Zweifamilien - Wohnhaus, 2-geschossig mit nicht ausgebautem Spitzboden, Teilunterkellerung (Stahlklappe im Bereich des Eingangserkers) in gemischter Baukonstruktion. EG. massive Bauweise (gemäß Baubeschreibung) und des Obergeschosses in Fachwerkbauweise mit ausreichender Isolierung (Bauzeit), gemäß Baubeschreibung und WDVS-Verkleidung.

Rohbau

Gründung:	Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Magerbeton (Annahme)
Sohlplatte:	Bauzeittypisch, Sohlplatte in Magerbeton (Annahme)
Außenwände, EG.:	Mauerwerksbau 2-schalig, gemäß Baubeschreibung Voll-Mauerwerk (gemäß Prüfung Bauantrag)
Innenwände, EG.:	Mauerwerksbau, gemäß Baubeschreibung

Außenwände, OG.:	Fachwerkwände mit Gefachausmauerung, gemäß Baubeschreibung
Innenwände, OG.:	Fachwerkwände, gemäß Baubeschreibung
Geschossdecke, EG.:	Stahlbetondecke / Holzbalkendecke. Stahlbetondecke im Bereich Balkon- und Treppenhausdecke.
Geschossdecke, OG.:	Holzbalkendecke mit raumseitiger Verkleidung
Geschosstreppen:	Einschiebbare Bodentreppe zum Spitzboden, massive Geschosstreppe mit Belag (Annahme)
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Pfettendach
Dacheindeckung:	Frankfurter Pfannen (Betondachsteine)
Dachüberstände:	Holztraufkasten sowie Ortgangpfannen
Dachentwässerung:	Halbrunde Vorhangrinnen mit passenden Fallohren, Zink
Ansichten:	Verblendmauerwerk im Erdgeschoss und WDVS im Dachgeschoss.

Ausbau

Elektroinstallation:	Unterputzmontage in einfacher / mittlerer Ausstattung und Steckdosenbestückung (Annahme).
Bad, EG.:	Sanitärobjecte nicht zeichnerisch dargestellt.
Bad, DG.:	Boden: Fliesenbelag (gemäß Grundriss) Sanitärobjecte: Waschbecken, WC, Wanne (gemäß Grundriss)
Heizung:	Gas- Zentralheizung im Nachbargebäude. Keine Infos zur Wassererwärmung.
Hauseingangstür:	Kunststoff - Konstruktion mit Lichtausschnitt, Sprossenteilung
Innentüren:	Holzzargen mit glatten Türblättern. (Annahme)
Fenster / Elemente:	Kunststoff - Fenster, äußere Fensterbänke aus Blech bzw. Werksteinfensterbänke. 2 x Aufsatzrollläden im EG. (zum Ohweg).
Wandbehandlung:	Überwiegend mit Tapezierung bzw. Anstrich, Küchen mit Fliesenpiegel. (Annahme)
Deckenbehandlung:	Überwiegend Tapezierung / Anstrich bzw. Vertäfelung (Annahme)
Fußböden:	Keine vorliegenden Informationen.
Einbauten:	Keine vorliegenden Informationen

Anbauten: Überdachung im Bereich des Einganges. Bestehender giebelseitiger Balkon.

4.2 Nebengebäude (Garage / Heizung)

Allgemeine Angaben

Baujahr: Nicht bekannt. Einbau einer Heizzentrale im bestehenden Gebäude 1969.

Baujahr, fiktiv: ca. 1983

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter im Mittel: ca. 40 Jahre

Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): ca. 20 Jahre

Bautyp: Eingeschossiges Massivgebäude mit Satteldach

Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente in Betonkonstruktion, gemäß Schnittzeichnung

Sohlplatte: Betonkonstruktion, gemäß Schnittzeichnung

Außenwände: Mauerwerksbau als Putzbau (Struktur- und Glatputz) und überwiegend verblendetem Sockel

Geschossdecke: Stahlbeton - Decke im Bereich der Garage, sonst Holzbalkendecke mit Dielenbelag und unterseitiger Deckenverkleidung / Putz.

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Hohlpfannen mit Ortgangverkleidung (Windbleche bzw. Alubleche).

Dachentwässerung: Halbrunde Vorhangrinne mit passendem Fallrohr, Zink, erneuert

Ansichten: Putzbau mit in Teilen verblendetem Sockel, Giebeldreiecke verschalt.

Ausbau

Tor:	2-flügelige Holztore
Außentüren:	Stahlblechtüren
Nebeneingangstür:	Kunststoff-Nebeneingangstür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Erneuerte Kunststoff-Fenster mit äußerer Alu-Fensterbank. Älteres kleines Fenster im Spitzboden (Rückseite).
Klappen:	Holzläden
Boden:	Verbundestrich (Annahme)
Haustechnik:	Strom- und Wasseranschluss. Heizungsabgasrohr im Bereich des Schornsteines. Schornstein 20 / 20 mit Plewarohr (gemäß Baubeschreibung)
Heizung:	Heizzentrale
Sonstiges:	Eingangsüberdachung

4.3 GarageAllgemeine Angaben

Baujahr:	unbekannt
Baujahr, fiktiv:	ca. 1978
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter im Mittel:	45 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich):	ca. 15 Jahre
Bautyp:	Eingeschossige Massivgarage mit Flachdach (Grenzgarage)

Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente in Betonkonstruktion (Annahme)
Sohlplatte:	Betonkonstruktion (Annahme)
Außenwände:	Zweischaliges Mauerwerk bestehend aus einer äußeren Verblendschale und einem inneren tragenden Mauerwerk. (Annahme)
Geschossdecke:	Stahlbeton - Flachdach (Annahme)
Dach:	Flachdach, flachgeneigt
Dacheindeckung:	Bitumenbahneindeckung (Annahme)

Dachentwässerung: Innenliegend (Annahme)

Ansichten: Verblendmauerwerk

Ausbau

Tor: Schwingtor mit Rahmen (Stahlblechtor)

Tür: Stahlblechtür

Fenster: Holzfenster (soweit erkennbar)

Boden: Verbundestrich (Annahme)

Haustechnik: Stromanschluss (Annahme)

4.4 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen: Ist an das Kanalnetz der Gemeinde Hambühren angeschlossen. Das Regenwasser wird, lt. Angabe der Gemeinde, auf dem Grundstück versickert oder in einen alten Regenwasserkanal geleitet.

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Wasser-, Elt- und Fernmeldeanschluss

Bodenbefestigung: Einfahrt / Hoffläche mit Pflasterbelag. Zugang zum Wohnhaus mit Pflasterbelag und im letzten Drittel mit gegossenen Betonplatten. Zuwegung im Gartenbereich zur grenzbündigen Garage mit Platten und zum Nebengebäude mit Achteckpflaster. Freisitz belegt mit Pflasterbelag. Terrassenfläche belegt mit Plattenbelag.

Einfriedung: Straßenseitig: Bossierte Mauerpfiler und Mauer in der Einfahrt, südwestlich Stabmattenzaun

Westen: Weiterführender Stabmattenzaun im Vorgartenbereich, Sichtschutz-Holzzaunelemente im Gartenbereich

Norden: Maschendrahtzaun

Osten: Maschendrahtzaun mit Sichtschutz-Holzzaunelementen vom Nachbarn

Gartengestaltung: Gartenanlage mit Rasen-, Busch-, Strauch-, Großsträuchern, vereinzelten Bäumen. Angelegte Rasenfläche im Bereich des Gartens und Vorgartens. Teillängen mit Beeteinfassung. Im hinteren Gartenbereich besteht eine Aufstellfläche für einen runden Pool. Zudem besteht hier ein kleines Gewächshaus. Weitere Abstellräume, Überdächer und Schuppen im rückseitigen Grenzbereich.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Altlasten wird jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Untersuchung des Grund und Bodens auf Kontaminierung ist nicht vorgenommen worden. Ferner ist keine Untersuchung des Gebäudes auf das Vorkommen von holzzerstörenden Insekten, Schadstoffen sowie Insektiziden in Holzbauteilen, Teppichböden sowie aufsteigender Feuchtigkeit in Wänden und Fußböden usw. vorgenommen worden. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder ergänzende Angaben der Eigentümer vorliegen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft.

4.5 Instandhaltungszustand

Aufgrund der Pflege und Instandhaltung kann der Instandhaltungszustand wie folgt bewertet werden:

Zweifamilien - Wohnhaus: befriedigend / ausreichend

Wärmedämmung und Schallschutz des Wohnhauses entsprechend dem Baujahr / Umbaujahr bzw. Ertüchtigung von Bauteilen.

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen für das Gebäude nicht vor.

Bei dem Wohnhaus besteht ein kleinerer bis überwiegender mittlerer Unterhaltungs- und Reparaturstau.

Das Wohnhaus macht von außen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Der Modernisierungsgrad wird mit gemittelt kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung / mittlerer Modernisierungsgrad angenommen.

Nebengebäude (Garage / Heizung): Noch ausreichend

Garage: Ausreichend (soweit erkennbar)

Außenanlage: Üblich gepflegt.

4.6 Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 für

Zweifamilien - Wohnhaus

Kostengruppe

Ausstattungsstandard

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren

Stufe 3 (Basis)

- Deckenkonstruktion und Treppen

Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis)

- Weitere Kostengruppen

Ohne Einordnung einer Stufe, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die Heizungsanlage befindet sich im Nebengebäude.

In der Gesamtgewichtung wird für das zu bewertende Wohnhaus ein Ausstattungsstandard Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis) angenommen.

Nebengebäude (Garage / Heizung): Bezogen auf massive Errichtung und in Teilen Holzbalkendecke = Stufe 3 (Basis)

Garage: Bezogen auf massive Errichtung und Verblendung = Stufe 4 (gehoben)

4.7 Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschosshöhen

Das freistehende Zweifamilien - Wohnhaus wird traufseitig durch einen nachträglich ergänzten Vorbau (Treppenraum) erschlossen. Der Hauseingang ist mit einem kleinen Vordach geschützt. Auf der straßenseitigen Giebelseite befindet sich ein Balkon bzw. eine entsprechende überdachte Terrasse. Die Terrasse ist allerdings nicht von der Wohnung im Erdgeschoss zugänglich, da keine Terrassentüren, sondern nur Fenster mit Brüstungen vorhanden sind.

Erschlossen wird die Erdgeschosswohnung durch eine vorgelagerte Diele im Bereich des Vorbaus. In nördlicher Richtung gelangt man in die Küche mit Zugang in einen Abstellraum. In westlicher Richtung gelangt man von der Diele in ein Wohnzimmer mit Zugang in ein Schlafzimmer in nördlicher Richtung. In südlicher Richtung führt die Diele in einen Flur, der 4 Räume erschließt. Zum einen wird das Badezimmer erschlossen. Des Weiteren besteht ein Zugang in zwei weitere Zimmer (lt. Zeichnung Wohnzimmer und Schlafzimmer) nach Süden gelegen mit vorgelagerter Terrasse. Außerdem führt eine Tür zurück in das 1. Wohnzimmer.

Alle Räume im Erdgeschoss, bis auf den innenliegenden Flur, sind natürlich belichtet und belüftet. Die Belichtung der Erdgeschossräume kann mit befriedigend / ausreichend eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,60 m. Die lichte Höhe kann als leicht überdurchschnittlich eingestuft werden.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss in einen Flur. Von hier aus erschließen sich die Küche in nördlicher Richtung, das Elternschlafzimmer in westlicher Richtung, das Wohnzimmer in südlicher Richtung und das Badezimmer in östlicher Richtung. Der vermutlich nicht ausgebauten Spitzboden wird durch eine vermutlich einschiebbare Bodentreppe im Flur erschlossen. Ein Kinderzimmer wird von der Küche in westlicher Richtung erschlossen, das als Durchgangszimmer in ein weiteres Kinderzimmer führt.

Alle Räume im Dachgeschoss, bis auf den innenliegenden Flur, werden natürlich belichtet und belüftet. Die Belichtung der Obergeschossräume kann mit befriedigend eingestuft werden. Das Wohnzimmer kann bei der Belichtung mit gut / befriedigend eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,55 m. Die lichte Höhe kann als leicht überdurchschnittlich eingestuft werden.

Die Grundrissanordnung der Räume im Erd- und Obergeschoss ist bauzeittypisch dimensioniert und entspricht in Teilen nicht den heute üblichen Anforderungen.

Wo genau die Wohnungsabschlüsse (Türen) sich befinden, kann durch die fehlende Innenbesichtigung nicht angegeben werden.

Nebengebäude (Garage / Heizung):

Die Garage weist eine Überbreite auf, wobei die Tiefe lediglich gering ausfällt und evtl. nicht alle PKW-Modelle eingestellt werden können. Eine genaue Grundrisszuordnung besteht aufgrund von „Auskreuzungen“ im Grundriss nicht. Der ehem. Tankraum ist durch eine Nebeneingangstür zugänglich. Die lichte Höhe im Bereich der haustechnischen Räume beträgt, lt. Zeichnung ca. 2,20 m bzw. 2,30 m. Eine lichte Höhe der Garage ist nicht angegeben, wird vermutlich aber auch rd. 2,25 m betragen.

Garage:

Die Grenzgarage (Flachdach) ist bauzeittypisch bezogen auf die Geschoßhöhe und Zuschnitt dimensioniert worden. Es besteht ein Fenster und eine Nebeneingangstür.

Hinweis:

Die Innenräume konnten bei dem Ortstermin nicht besichtigt werden. Die Aufteilung der Geschosse ist aus den anliegenden Grundrissen ersichtlich.

4.8 Ausnutzung der BaulichkeitZweifamilien - Wohnhaus:

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilien - Wohnhaus, das vermietet ist und eigengenutzt wird. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude bewohnt. Das Erd- und Obergeschoß sind wie nachfolgend beschrieben, aufgeteilt, gemäß genehmigter Pläne.

Erdgeschoß - Wohnung (Eigennutzung):

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Nebenräumen (Eigennutzung).

2 x Wohnzimmer, 2 x Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Bad / WC, Flur und zugehöriger Terrassenplatz.

Obergeschoß - Wohnung (Vermietet):

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Nebenräumen (Mieterwohnung).

Wohnzimmer, Eltern, 2 x Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon.

Nebengebäude (Garage / Heizung):

Unterteilt in Tankraum, Heizungsraum, Abstellraum und Garage.

Die Garage wird als Einzelgarage genutzt (Annahme). Es besteht eine zusätzlich eingebaute Nebentür im rückseitigen Giebelbereich.

Garage:

Die Grenzgarage wird als Einzelgarage mit Abstellraumfläche genutzt.

5. Berechnungen

5.1 Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilien - Wohnhaus

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigen nur die Bruttogrundfläche (BGF) der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußereren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt.

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Erdgeschoss:	9,50 m	x	13,03 m	
+	1,56 m	x	3,32 m	= 128,96 qm

Obergeschoss:	9,50 m	x	13,03 m	
+	1,56 m	x	3,32 m	= 128,96 qm

Spitzboden:	ca. 8,70 m	x	13,03 m	= 113,36 qm
				371,28 qm

ca. 371,30 qm

5.2 Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude (Garage / Heizung)

Erdgeschoss:	4,45 m	x	11,90 m	
+	1,57 m	x	7,205 m	= 64,27 qm

Spitzboden:	4,05 m	x	11,90 m	= 48,20 qm
				112,47 qm

ca. 112,50 qm

5.3 Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Erdgeschoss: ca.	4,00 m	x	7,00 m	= 28,00 qm
------------------	--------	---	--------	------------

5.4 Berechnung der Wohnflächen (gemäß genehmigter Pläne)

Die DIN 283 ist zwar vom Normenausschuss zurückgezogen, hat sich jedoch als „anerkannte Regel der Technik“ bewährt. Die Raumabmessungen wurden von mir aus den ermittelten Bauzeichnungen und Berechnungen entnommen und mit einem Hand-Laser-Messgerät stichprobenartig überprüft. Flächenabzüge sowie Putzabzüge sind berücksichtigt worden.

Wohnung Erdgeschoss:

Wohnzimmer 1	=	20,57 qm
Wohnzimmer 2	=	14,63 qm
Schlafzimmer 1	=	13,17 qm
Schlafzimmer 2	=	13,63 qm
Küche	=	13,30 qm
Abstellraum	=	5,62 qm
Bad / WC	=	4,73 qm
Diele	=	12,27 qm
Flur	=	<u>6,13 qm</u>
		104,05 qm

104,05 qm

Wohnung Dachgeschoss:

Wohnzimmer	=	48,23 qm
Küche	=	14,19 qm
Eltern	=	15,93 qm
Kind 1	=	9,78 qm
Kind 2	=	10,14 qm
Bad	=	6,29 qm
Flur	=	5,60 qm
Balkon (1/4)	=	<u>2,49 qm</u>
		112,65 qm
		<u>112,65 qm</u>
		216,70 qm
		216,70 qm

5.5 Berechnung der Nutzflächen (gemäß genehmigter Pläne)Nebengebäude (Garage / Heizung):

Ehem. Tankraum	=	6,18 qm
Heizungsraum	=	5,20 qm
Abstellraum	=	12,23 qm
Garage	=	20,86 qm
Fläche seitl. Anbau	=	<u>9,32 qm</u>
		53,79 qm
		53,79 qm

Garage:

Garagen	=	24,27 qm
		<u>24,27 qm</u>
		78,06 qm
		78,06 qm
		ca. 78,10 qm

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Bewertung

55 B
MD

Bodenrichtwert: 55 EUR/qm, Nutzung: Dorfgebiet
Entwicklungsstufe: Baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

§ 10 Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von etwa 500 qm stark ansteigt und zwar bei Reihenhäusern stärker als bei sonstigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreises zurück und vermindert sich ab etwa 2.500 qm nur noch marginal.

§ 12 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

Der Bodenrichtwert ist für eine Nutzung im Dorfgebiet ermittelt worden, was auch der typischen Nutzung der Richtwertzone entspricht. Abweichungen vom Richtwert, die sich aus unterschiedlichen Grundstücksflächen ergeben, können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (Tabellenwerte) ermittelt werden. Dies bezieht sich aber nicht auf den Landkreis Celle.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Celle wurde mitgeteilt, dass Richtwertgrundstücke (mit Flächenbezug) für den Landkreis Celle nicht vorliegen. Nach Überzeugung des Sachverständigen kann der Bodenrichtwert, ohne eine Anpassung der Grundstücksfläche, übernommen werden. Daraus errechnet sich folgender Bodenwert:

$$55,00 \text{ EUR/qm} \quad \times \quad 1.158,00 \text{ qm} \quad = \quad 63.690,00 \text{ EUR}$$

6.2 Abschläge

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Derartig zugeschnittene Grundstücke erzielen auf dem Grundstücksmarkt, bezogen auf die Nutzung und den Zuschnitt, nicht den vollen Baulandpreis.

Ein Abschlag in Höhe von 2 % ist angemessen und gerechtfertigt.

2 % von 63.690,00 EUR	ca.	- 1.274,00 EUR
		62.416,00 EUR

		Übertrag:	62.416,00 EUR
6.3	<u>Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)</u>	+ 84,00 EUR	<u>62.500,00 EUR</u>

Der Bodenwert wird angenommen,
bei freier Abwägung mit aufgerundet

7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1 Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Für das zu bewertende Grundstück konnten keine vergleichbaren Objekte ermittelt werden.

7.2 Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktübliche erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet-, gemischt genutzten Grundstücken, Geschäftsgrundstücken und Eigentumswohnungen (typische Renditeobjekte).

7.3 Sachwertverfahren

Es kommt nur zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

7.4 Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das bebaute Wohngrundstück am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird. Das Ertragswertverfahren bietet sich zur Kontrolle der Größenordnung des ermittelten Sachwertes an. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Sachwertverfahrens ermittelt.

8. Ertragswert

8.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Ertragswertverfahrens

Ermittlung des Ertragswerts § 17 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt.
 1. aus dem ermittelten Bodenwert um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
 2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

- (3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§19).
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

- (1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- (2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind
 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertminderung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
 4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

8.2 Marktüblicher Mietertrag

Marktüblicher Mietertrag (Nettokalt-Miete)

Allgemeines:

Maßgebend für die Wertermittlung ist der marktübliche erzielbare Mietertrag.

Als marktüblich ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte, und zwar in Bezug auf die Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch lfd. Instandhaltung gesichert ist.

Alle anderen, mit der Bewirtschaftung des Grundstücks verbundenen Kosten, mit Ausnahme der Verwaltung- und Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses, werden umgelegt.

Nachfolgende Mieten entsprechen den zum Wertermittlungsstichtag marktübliche Mieten. Sie werden der Wertermittlung zugrunde gelegt (Nettokalt-Miete). In der Gemeinde Hambühren liegt kein Mietpreisspiegel vor.

Aufgrund mangelnder Mieten in der Kaufpreissammlung kann hier keine Aussage zum Mietniveau getroffen werden.

Wohnungen im EG. und OG.:

Alternativ wird Bezug genommen auf die Mietwerttabelle für den Landkreis Celle ab dem 01.01.2023 (jedoch Bruttokalmtmiete).

Die angegebene Nettokalmtmiete bezieht sich auf Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für den Stadtbereich und Landkreis Celle (Marktdaten 2022).

Gemittelte Nettokalmtmiete (Bestandsmiete bei 100 qm): ca. 7,50 EUR/qm

8.3 Jährlicher Rohertrag

Wohnung EG.

ca. 104,05 qm x 7,50 EUR/qm x 12 Monate = ca. 9.365,00 EUR

Wohnung OG.

ca. 112,65 qm x 7,50 EUR/qm x 12 Monate = ca. 10.138,50 EUR

2 Garagen a 50,00 EUR/Monat x 12 Monate = 1.200,00 EUR

Nebenräume und Heizung usw. 40,00 EUR/Monat x 12 Monate = 480,00 EUR
21.183,50 EUR

ca. 21.184,00 EUR

8.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

298,00 EUR / Wohnung x 2 Stück 596,00 EUR

2 Garagen x 39,00 EUR/Monat 78,00 EUR

Nebenräume u.a. Heizung usw. x 50,00 EUR/Monat, pauschal 50,00 EUR

Instandhaltungskosten

ca. 216,70 qm x 11,70 EUR/qm ca. 2.535,00 EUR

2 Garagen x 88,00 EUR/Monat 176,00 EUR

Nebenräume u.a. Heizung usw. x 100,00 EUR, pauschal 100,00 EUR

Mietausfall

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragswertminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütung und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Es werden 2,0 % der Roherträge angesetzt

2,0 % von 21.184,00 EUR ca. 424,00 EUR
3.959,00 EUR

Bewirtschaftungskosten ca. 3.960,00 EUR

8.5 Reinertrag

Jährlicher Rohertrag	-	Bewirtschaftungskosten	
21.184,00 EUR	-	3.960,00 EUR	
		= 17.224,00 EUR	

8.6 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Fachliteratur von Kleiber wird bei Wohngrundstücken / Einfamilienhausgrundstücken, in ländlichen Gemeinden, ein Zinssatz In einer Bandbreite von 2,5 – 3,5 % angegeben.

Im Landkreis Celle werden Liegenschaftszinssätze von 2,4 % aufgeführt.

Bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Lage und Objektdimensionierung wird ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 2,5 % angenommen.

8.7 Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag

2,5 % von	62.500,00 EUR	=	1.562,50 EUR
-----------	---------------	---	--------------

Reinertrag	-	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	
17.224,00 EUR	-	1.562,50 EUR	ca. =
			15.661,50 EUR

8.8 Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer (RND)
(bezogen auf die Roherträge)

Wohnh.(19.503,50 EUR x RND 25)+Nebengeb.(1.080,00 EUR x RND 20)+Garage(600,00 EUR x RND 15)
21.183,50 EUR

= 24,46 Jahre zur sachgerechten Abrundung ca. **24,50 Jahre**

8.9 Barwertfaktor

Bei Restnutzungsdauer	24,50 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Vervielfältiger	18,15

8.10 Ertragswert der baulichen Anlage

15.661,50 EUR x	18,15	ca.	284.256,00 EUR
-----------------	-------	-----	----------------

8.11 <u>Bodenwert</u>	<u>+</u>	<u>62.500,00 EUR</u>
		<u>346.756,00 EUR</u>

8.12 Ertragswert 346.756,00 EUR

Nach sachverständiger Einschätzung ist ein Abschlag notwendig, da die 3 Gebäude unterschiedliche Restnutzungsdauern aufweisen. Auch konnte die Ausstattung, bezogen auf die fehlende Innenbesichtigung, nicht vollumfänglich überprüft werden. Hier sind anteilig Abschläge angezeigt. Es wird ein Abschlag von 5 % bis 10 %, im Mittel 7,5 % angenommen.

7,5 % von 346.756,00 EUR $\frac{- \text{ca.} \quad 26.007,00 \text{ EUR}}{320.749,00 \text{ EUR}}$

und zur sachgerechten Aufrundung $\frac{+ \quad 251,00 \text{ EUR}}{\text{ca.} \quad 321.000,00 \text{ EUR}}$

9. Sachwert

9.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten § 22 (1) ImmoWertV:

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

Normalherstellungskosten § 22 (2) ImmoWertV:

Normalherstellungskosten (NHK) 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelnen Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

Wertminderung wegen Alters § 23 ImmoWertV:

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer § 6 (6) ImmoWertV:

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer § 23 ImmoWertV:

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Hinweis: Die technische Standdauer der Gebäude kann wesentlich länger sein.

Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten im Wesentlichen Versorgungsleitungen für haustechnische Anschlüsse, Kanalisations- und Regenwasseranschlüsse bis zur Grundstücksgrenze sowie Einfriedungen, Wege-, Hofbefestigungen und Gartenanlagen.

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

9.2 Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)9.3 Zweifamilien - Wohnhaus

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 : Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis)

Baujahr : Unbekannt

Baujahr, fiktiv : 1978

Normalherstellungskosten
gewählt, bezogen auf Ausstattung : 740,00 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100)
= 179,0 : x 1,790

Zuschlag Zweifamilienwohnhaus : x 1,05

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag : ca. 1.391,00 EUR/qm

Normalherstellungswert
ca. 371,30 qm (BGF) x 1.391,00 EUR/qm: ca. 516.478,00 EUR

Wertminderung wegen Alters
Linear - 64 % : - ca. 330.546,00 EUR
185.932,00 EUR

§ 23 Alterswertminderung

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

Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer : 25 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag : 185.932,00 EUR

Zeitwert mit Terrasse, Balkon und Eingangsüberdachung und anteiliger Teilunterkellerung (Bereich Eingangserker) pauschal und zur Aufrundung + 4.068,00 EUR

190.000,00 EUR

9.4 Nebengebäude (Garage/Heizung)

Gebäudetyp gemäß NHK 2010	:	Nebengebäude
Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010:		Stufe 3 (Basis), bezogen auf massive Errichtung (Ausstattung)
Baujahr	:	Nicht bekannt. Einbau einer Heizzentrale im bestehenden Gebäude 1969.
Baujahr, fiktiv	:	1983
Normalherstellungskosten gewählt, bezogen auf Ausstattung Zuschlag für anteilige Haustechnik- räume + 10 %	:	245,00 EUR/qm + 24,50 EUR/qm 269,50 EUR/qm
Baupreisindexzahl (2010=100): = 179,0	:	x 1,790
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	:	ca. 482,50 EUR/qm
Normalherstellungswert ca. 112,50 qm (BGF) x 482,50 EUR/qm:		ca. 54.281,00 EUR
Wertminderung wegen Alters Linear - 67 %		- ca. <u>36.368,00 EUR</u> 17.913,00 EUR
§ 23 Alterswertminderung		
Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine <u>gleichmäßige</u> Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.		
Gesamtnutzungsdauer:		60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	ca.	20 Jahre
Gebäudewert am Qualitätsstichtag	:	17.913,00 EUR
Einschl. Zeitwert Vordach und zur Aufrundung:		+ 87,00 EUR
		18.000,00 EUR

9.5 Garage

Gebäudetyp gemäß NHK 2010	:	Einzelgaragen
Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010:		Stufe 4 (gehoben), bezogen auf massive Errichtung und Verblendung
Baujahr	:	Unbekannt
Baujahr, fiktiv	:	ca. 1978
Normalherstellungskosten		
Grundposition:		485,00 EUR/qm
Baupreisindexzahl (2010=100): = 179,0	x 1,790	
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:		ca. 868,00 EUR/qm
Normalherstellungswert		
ca. 28,0 qm (BGF) x 868,00 EUR/qm:		ca. 24.304,00 EUR
Wertminderung wegen Alters:		
Linear - 75 %		- ca. <u>18.228,00 EUR</u> 6.076,00 EUR
§ 23 Alterswertminderung		

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

Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	ca. 15 Jahre
Gebäudewert am Qualitätsstichtag:	6.076,00 EUR
und zur Abrundung:	- <u>76,00 EUR</u>

6.000,00 EUR

9.6 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag

Zweifamilien - Wohnhaus	190.000,00 EUR
Nebengebäude (Garage / Heizung):	18.000,00 EUR
Garage:	<u>6.000,00 EUR</u>
	214.000,00 EUR

9.7 Wert der baulichen Außenanlagen

Pauschal ca. 6 % der Gebäudewerte am Wertermittlungsstichtag	
6 % von 214.000,00 EUR	+ ca. 12.840,00 EUR

9.8 Bodenwert

<u>62.500,00 EUR</u>
289.340,00 EUR

9.9 Sachwert

ca. 289.500,00 EUR

9.10 Marktanpassung

Kaufpreise von Immobilien sind in der Regel nicht identisch mit dem Sachwert. Der Sachwert ist deshalb durch Marktkomponenten (Zu- oder Abschläge) an die Marktlage heranzuführen. Im Grundstücksmarktbericht 2023 (Marktdaten), herausgegeben vom Gutachterausschuss Wolfsburg, sind Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) bezogen auf vorläufigen Sach- und Bodenrichtwert, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Standardstufe und Lage im Kreis von ca. 1,12 abgedruckt.

$$289.500,00 \text{ EUR} \times 1,12 = 324.240,00 \text{ EUR}$$

9.11 Sachwert (marktangepasst)

und zur sachgerechten Aufrundung	<u>+ 260,00 EUR</u>
	324.500,00 EUR

10. Vergleichsfaktor

Das durchschnittliche Preisniveau eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses kann mit Hilfe von Tabellenwerten, die im Grundstücksmarktbericht 2023 (Marktdata) für den Landkreis Celle veröffentlicht sind, ermittelt werden. Diese Werte beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens. Alle Ausprägungen in der Tabelle beziehen sich auf den Kaufzeitpunkt 01.07.2022 und gelten für ein typisch freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften.

Wohnfläche: 140 qm

Grundstücksgröße: 900 qm

Standardstufe: 2,5

Lageklassenfaktor: 3

Ermittelter Vergleichsfaktor
nach modifiziertem Baujahr
und EUR / qm Wohnfläche: ca. 2.100,00 EUR/qm

Zu bewertendes Wohnhaus: (Zu- und Abschläge)

Wohnfläche: ca. 216,70 qm x 0,79

Grundstücksgröße: 1.158 qm x 1,035

Standardstufe: 2,5 x 1,00

Lageklassenfaktor: Westkreis
1.717,07 EUR/qm

ca. 1.717,00 EUR/qm

Objekt mit ca. 216,70 qm x 1.717,00 EUR/qm = 372.074,00 EUR

Bezogen auf die zuvor beschriebene Objektdimensionierung,
Lage als Eckgrundstück sowie angrenzende Lage zu einer
Kreuzung, wird der zuvor ermittelte Wert sachverständig

um 10 % bis 15 %, im Mittel 12,5 %

reduziert auf - ca. 46.509,00 EUR
325.565,00 EUR

und zur sachgerechten Abrundung - 65,00 EUR

325.500,00 EUR

11. Verkehrswert

11.1 Zusammenstellung

Sachwert (marktangepasst)	324.500,00 EUR
Vergleichsfaktor	325.500,00 EUR
GAG-Immobilien-Preis-Kalkulator	340.000,00 EUR
Ertragswert	321.000,00 EUR

11.2 Definition

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

11.3 Ermittlung des Verkehrswertes, § 8 (ImmoWertV)

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 Gegebenheiten 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 seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

11.4 Vorläufiger Verkehrswert

Die Ergebnisse der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren Sach- und Ertragswert stimmen gut überein. Die Ergebnisse des Sachwertes und des Vergleichsfaktors stimmen sehr gut überein. Das Ergebnis (Wert) der GAG Immobilien Preisauskunft weist lediglich eine eingeschränkte Aussagekraft auf, bedingt durch die statistische Streuung und einer enthaltenen üblichen Unterkellerung (besteht nicht).

Wie zuvor unter Nr. 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens beschrieben, ist das Ergebnis der Sachwertberechnung mit erhöhtem Gewicht zu berücksichtigen.

Sachwert	324.500,00 EUR
----------	----------------

Übertrag: 324.500,00 EUR

11.5 Baumängel / Bauschäden

Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung sind die nachstehend beschriebenen Bauschäden / Baumängel festgestellt worden. Diese Auflistung stellt jedoch keine Zusicherung für die Vollständigkeit der Auflistung dar. Evtl. kleinere Beschädigungen an Bauteilen sind nicht weiter aufgeführt.

Zweifamilien – Wohnhaus:

- Sichtbare Rissbildung im Verblendmauerwerk
- Arbeiten an der Klappe und angrenzendem Bereich (Eingangserker)
- Beschädigungen an der Unterseite (Balkonplatte)
- Kl. offene Übergänge zwischen Verblendung und WDVS
- Kl. Bohrlöcher in der Fassade
- Schwachstromleitungen auf der Fassade
- Ältere Fenster im Bereich Spitzboden
- Offene Fugen im Bereich des EG.-Verblendmauerwerks
- In Teilen vermooste Dachfläche und angrenzende Ortgänge

Nebengebäude:

- Instandsetzung Holzverkleidung Giebel
- Arbeiten am Schornsteinkopf, sichtbare Durchfeuchtung und Instandsetzung von Fugen
- Sichtbare Rissbildung im Putz
- Kl. Beschädigungen an Putz und Faschen
- Notwendige Malerarbeiten (Fassade)
- Arbeiten an der Holzklappe und Garagentor)

Garage:

- Instandsetzungsarbeiten soweit erkennbar
- Arbeiten am Fenster

Für Reparatur-, Instandsetzungsarbeiten und anteilige Investitionskosten

5 bis 10 %, im Mittel ca. 7,5 % von 324.500,00 EUR	- 24.337,50 EUR 300.162,50 EUR
--	-----------------------------------

Hinweis:

Der Verkehrswert ist eine marktorientierte Größe. Es ist unzulässig, lt. Fachliteratur Petersen/Streich von einem Marktbezug keine Reparaturkosten abzuziehen. Die vorgenannten Kosten beinhalten auch eine Marktkomponente. Sie liegen vom Preisniveau deutlich unterhalb der Reparaturkosten.

Übertrag: 300.162,50 EUR

Sicherheitsabschlag

Aufgrund der fehlenden inneren Besichtigung der Wohnungen, Garagen und Nebenräume (u.a. Heizung usw.) und Besichtigung der Fassaden- und Dachflächen lediglich von Wegflächen.

Hinweis lt. der Fachliteratur von Ross-Brachmann:

„Es empfiehlt sich wegen der Ungewissheit über den inneren Zustand der Liegenschaft einen entsprechenden Sicherheitsabschlag vorzunehmen, dessen Höhe je nach dem äußerem Eindruck etwas zwischen 10 und 20 % liegen sollte.“ Bezogen auf das zu bewertende Objekt wird ein Abschlag von 10 % angenommen.

10 % von 214.000,00 EUR (9.4 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag)	- ca. 21.400,00 EUR
	278.762,50 EUR

und zur sachgerechten Aufrundung	<u>237,50 EUR</u>
	<u>279.000,00 EUR</u>

11.6 Ergebnis

Im vorliegenden Fall wurde für das **bebaute Wohngrundstück** das Sachwertverfahren angewendet. Das Verfahren soll gemäß Wertermittlungs-Richtlinie bei Grundstücken angewendet werden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt besonders für das zu bewertende Grundstück.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des zu bewertenden Grundstücks zum Qualitätsstichtag 09. November 2023 geschätzt auf zunächst 279.000,00 EUR und sachverständig aufgerundet auf

rd. 280.000,00 EUR

12. Zu den sonstigen Fragen des Gerichts

12.a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Die OG. - Wohnung ist vermietet, und die EG. - Wohnung wird eigengenutzt, siehe gesondertes Anschreiben.

12.b) Verwalterin/Verwalter nach WEG?

Es besteht kein Wohnungseigentum.

12.c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt? (Art und Inhaber)

Es wird in der EG. Wohnung ein Gewerbebetrieb geführt, siehe gesondertes Anschreiben

12.d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? (Art und Umfang)

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (nach vorliegenden Unterlagen).

12.e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Konnte nicht festgestellt werden. Baumängel / Bauschäden. Siehe 11.5 des Gutachtens.

12.f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Nein, konnten nicht ermittelt werden.

12.g) Liegt ein Energieausweis vor?

Anschließend an die Grenzgarage und in grenzbündiger Errichtung befinden sich nicht genehmigte Abstellräume, Überdächer und Schuppen. Bezuglich der Genehmigungsfähigkeit ist ggf. hier eine Bauvoranfrage beim Landkreis Celle zu stellen.

12.h) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Nein, konnte nicht ermittelt werden.

Siehe Anlagen, Auszug aus dem Altstandortkataster.

Das in Abteilung II, lfd. 1 eingetragene Ausbeutungs- und Schürfrecht, hat nach Auffassung des Sachverständigen, keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Evtl. Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs sind in diesen Gutachten nicht berücksichtigt.

Der Unterzeichner erklärt, dass er dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Burgdorf, den 03.05.2024



Sachverständiger

13. Anlagen

Inhaltsverzeichnis:

Anlage 1 Ausschnitt aus der Regionalkarte, M= 1:100.000 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 2 Ausschnitt aus der Topographischen Karte Wohngrundstück, M= 1:25.000 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 3 Lageplan AK5, M = 1:5.000 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 4 Liegenschaftskarte, M = 1:1.000 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 5 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit 3 Seiten

Anlage 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 7 Zweifamilien - Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 8 Zweifamilien - Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 9 Zweifamilien - Wohnhaus Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 10 Zweifamilien - Wohnhaus, Süd- und Westansicht, Aufstockung in Fachwerkbauweise (genehm. Stand 28.10.1970), M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 11 Zweifamilien - Wohnhaus, Nord- und Ostansicht, Aufstockung in Fachwerkbauweise (genehm. Stand 28.10.1970),, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 12 Zweifamilien - Wohnhaus, Süd- und Westansicht, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 13 Zweifamilien - Wohnhaus, Nord- und Ostansicht, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

Anlage 14 Lichtbilder 1. + 2.

Anlage 15 Lichtbilder 3. + 4.

Anlage 16 Lichtbilder 5. + 6.

Anlage 17 Lichtbilder 7. + 8.

Anlage 18 Lichtbilder 9. + 10.

Anlage 19 Lichtbilder 11. + 12.

Anlage 20 Lichtbilder 13. + 14.

Anlage 21 Lichtbilder 15. + 16.

Anlage 22 Lichtbilder 17. + 18.

Anlage 23 Lichtbilder 19. + 20.

Anlage 24 Grundbuchauszug mit 3 Seiten

Anlage 25 Auszug aus dem Baulastverzeichnis mit 2 Seiten

Anlage 26 Auszug aus dem Altlastenkataster mit 2 Seiten

Anlage 27 Baubeschreibung Zweifamilien-Wohnhaus

Anlage 28 Immobilienpreisauskunft

Anlage 29 Hochwasserkarte HQ 20

Anlage 30 Hochwasserkarte HQ 100

Anlage 31 Hochwasserkarte HQ Extrem

Anlage 32 Leitungsauskunft Gas

Anlage 33 Leitungsauskunft Wasser

Anlage 34 Leitungsauskunft Niederspannung

Anlage 35 Leitungsauskunft Mittelspannung

Anlage 36 Leitungsauskunft Fernmelde

Anlage 37 Leitungsauskunft Breitband

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Oder Verkauf durch



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hambühren
Gemarkung: Hambühren

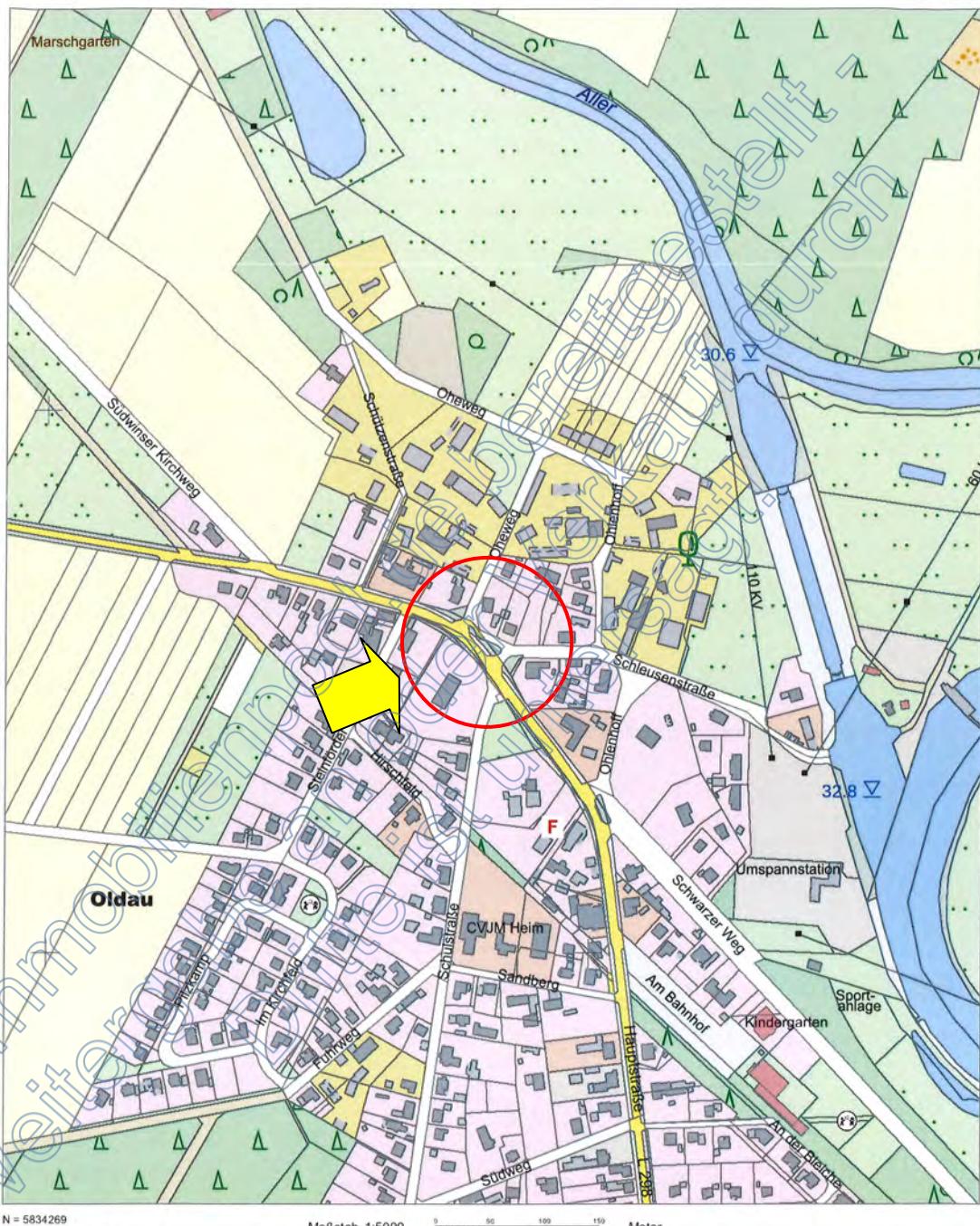
Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am 05.04.2024

N = 5835369

E = 32563361



Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Celle -

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über
einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvortrag zu erwerben.

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Celle -
Wasastraße 10
29229 Celle

Zeichen: A-257-2024

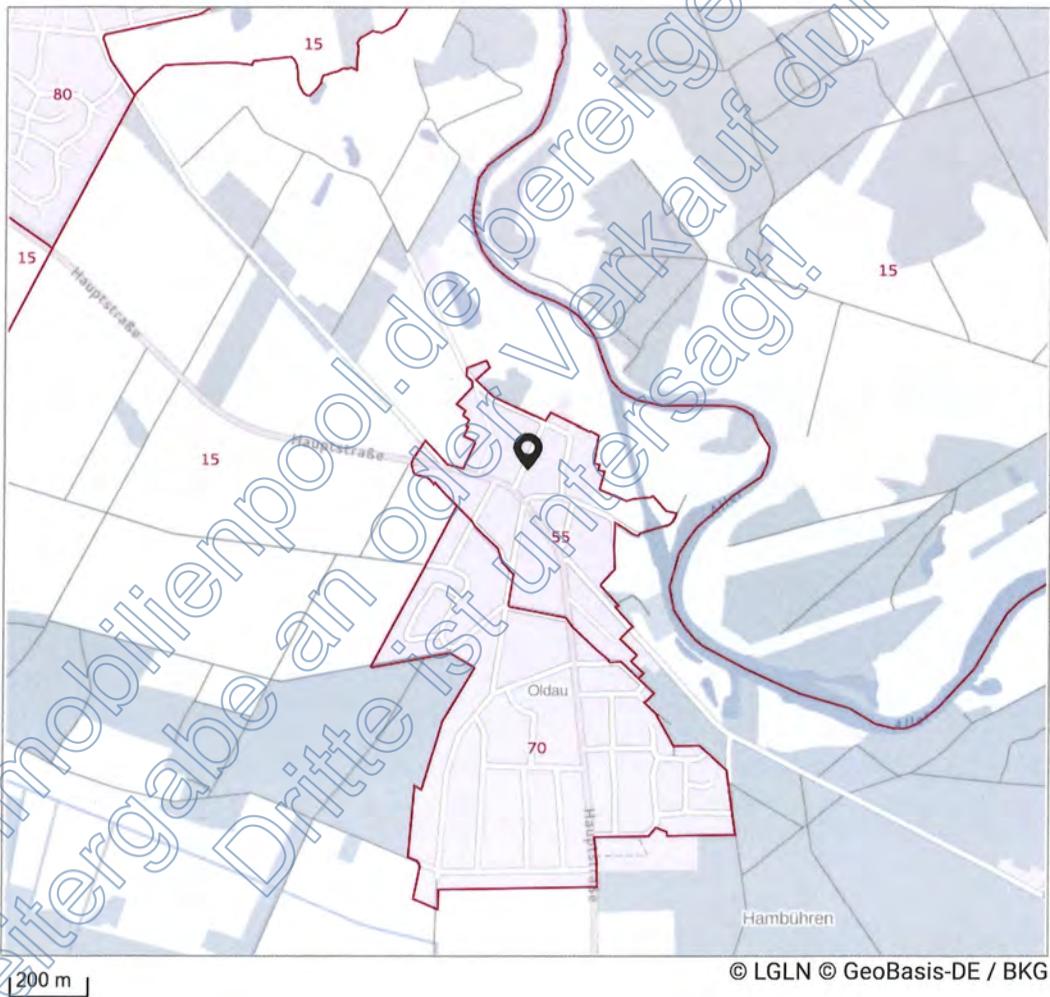
Lageplan AK5, M = 1:5.000 (verkleinerter Maßstab)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 09.04.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Schleusenstraße 1, 29313 Hambühren - Oldau
Gemarkung: 3752 (Hambühren), Flur: 24, Flurstück: 86/1





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08204018

Bodenrichtwert: 55 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.65965&lng=9.93006&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.65965&lng=9.93006&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 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 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel 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.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

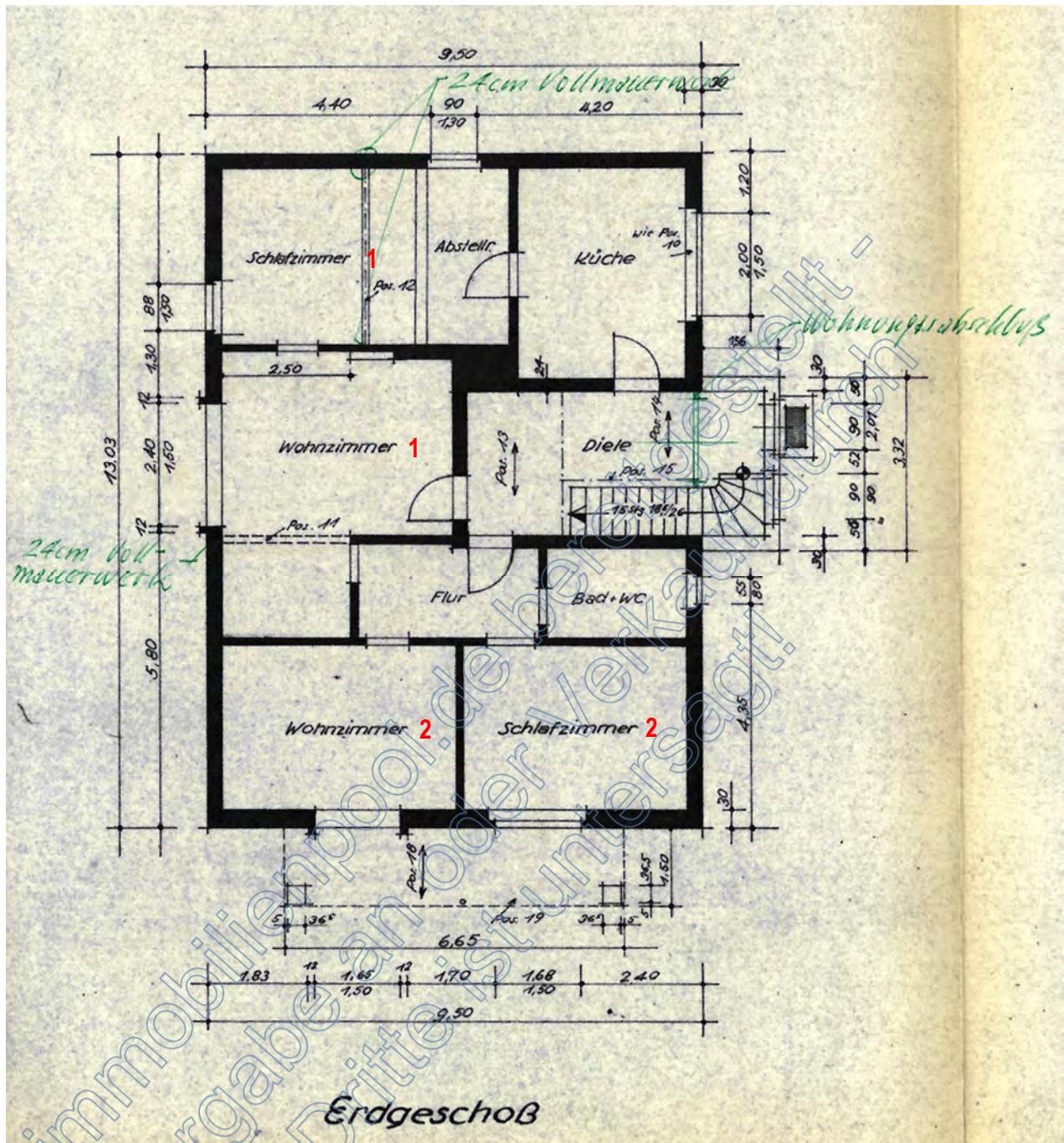
Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

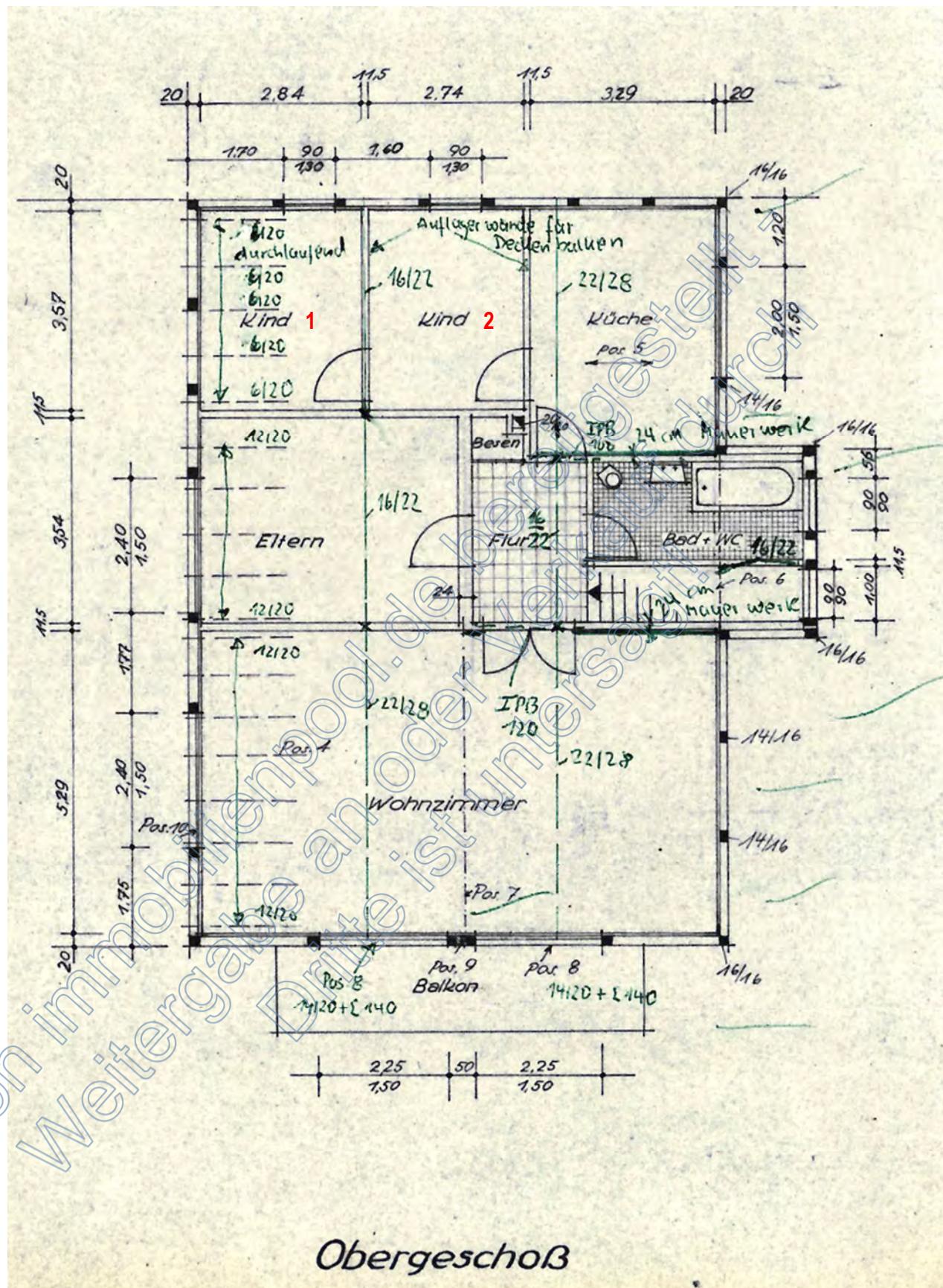
Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

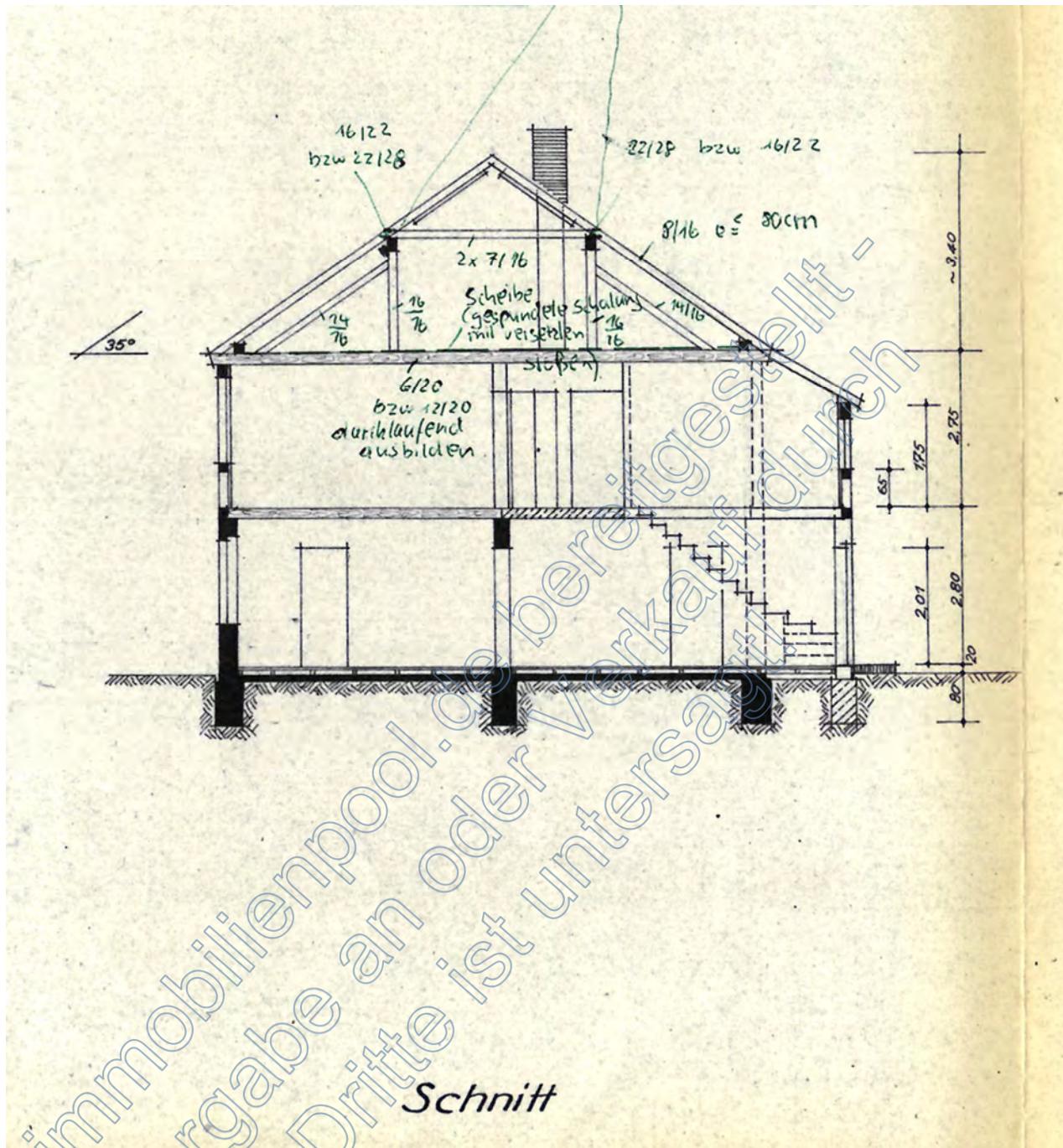
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



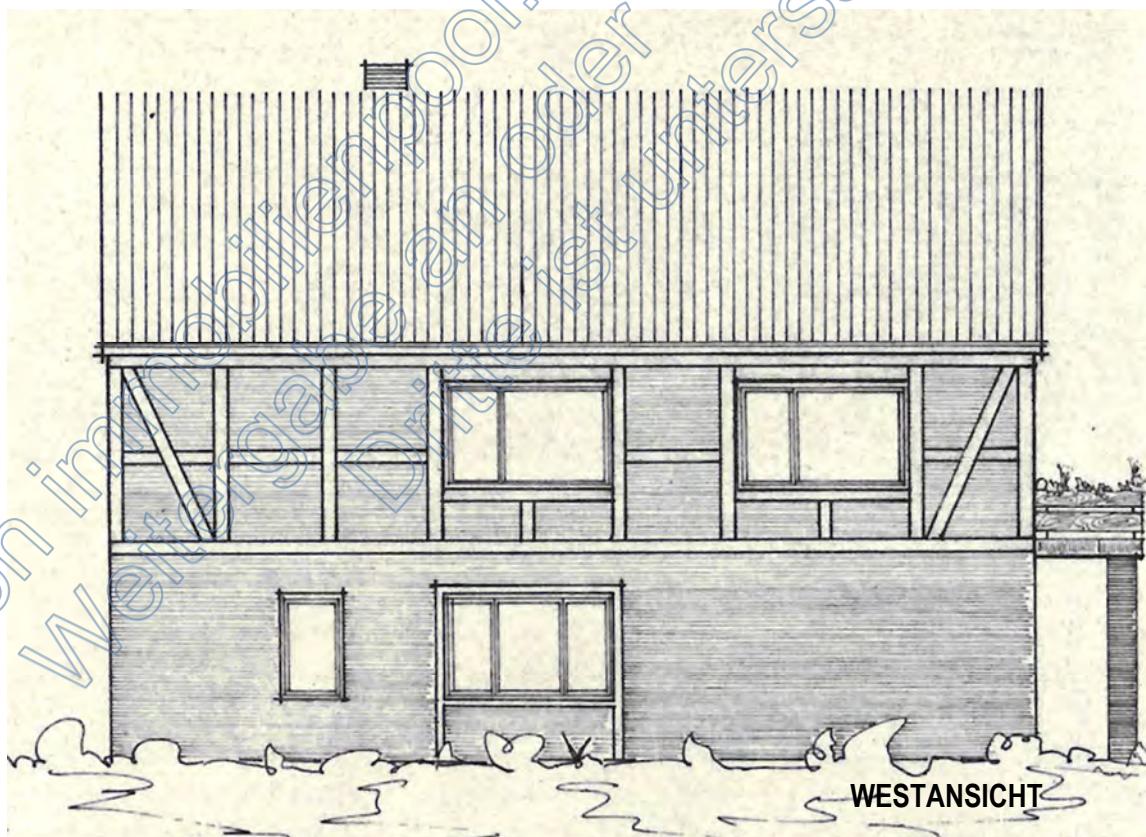
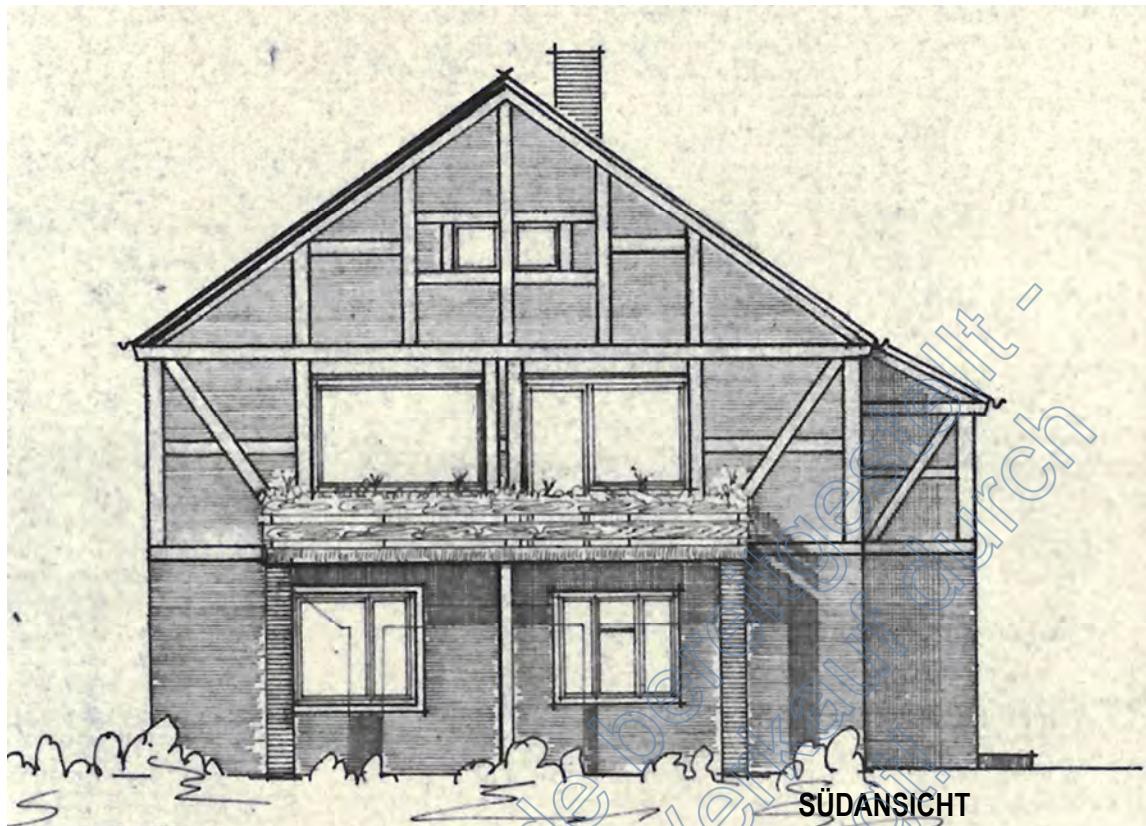
Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Erdgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintrag SV. Mispagel)



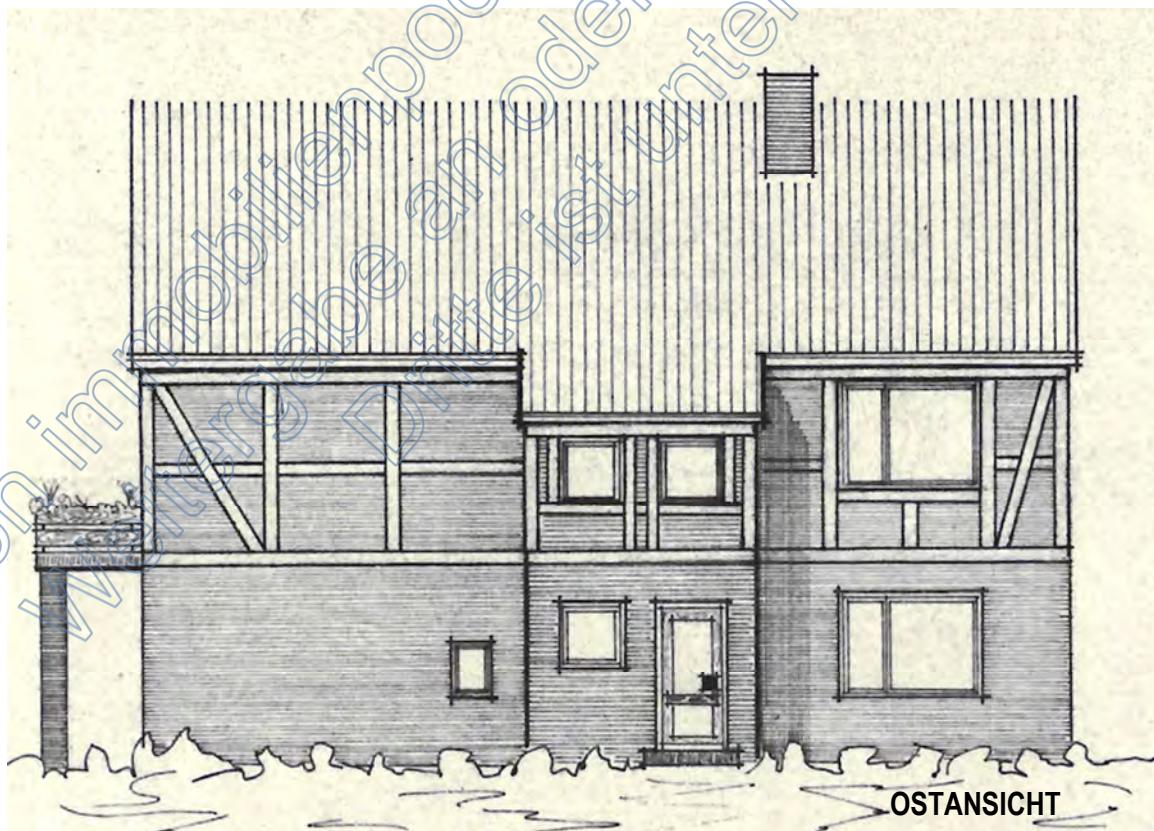
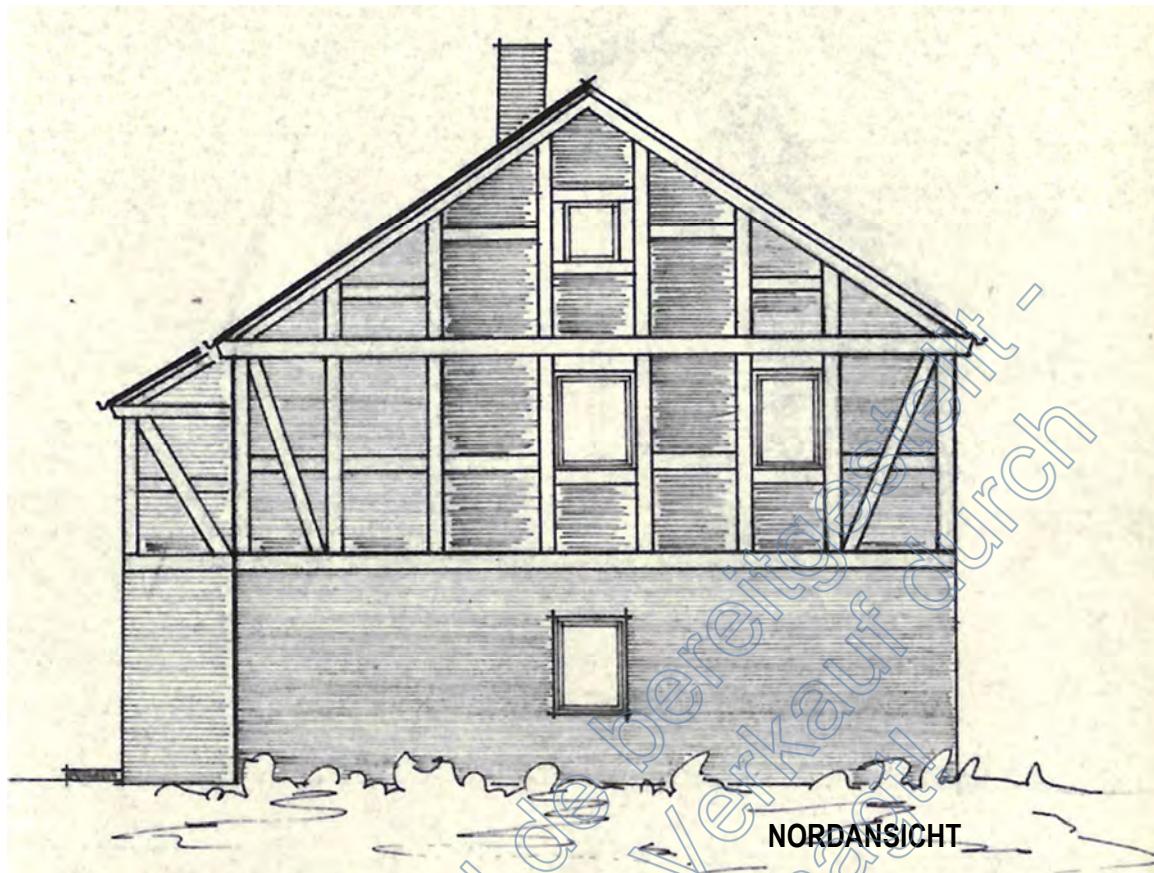
Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Dachgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
 (Roteintrag SV. Mispagel)



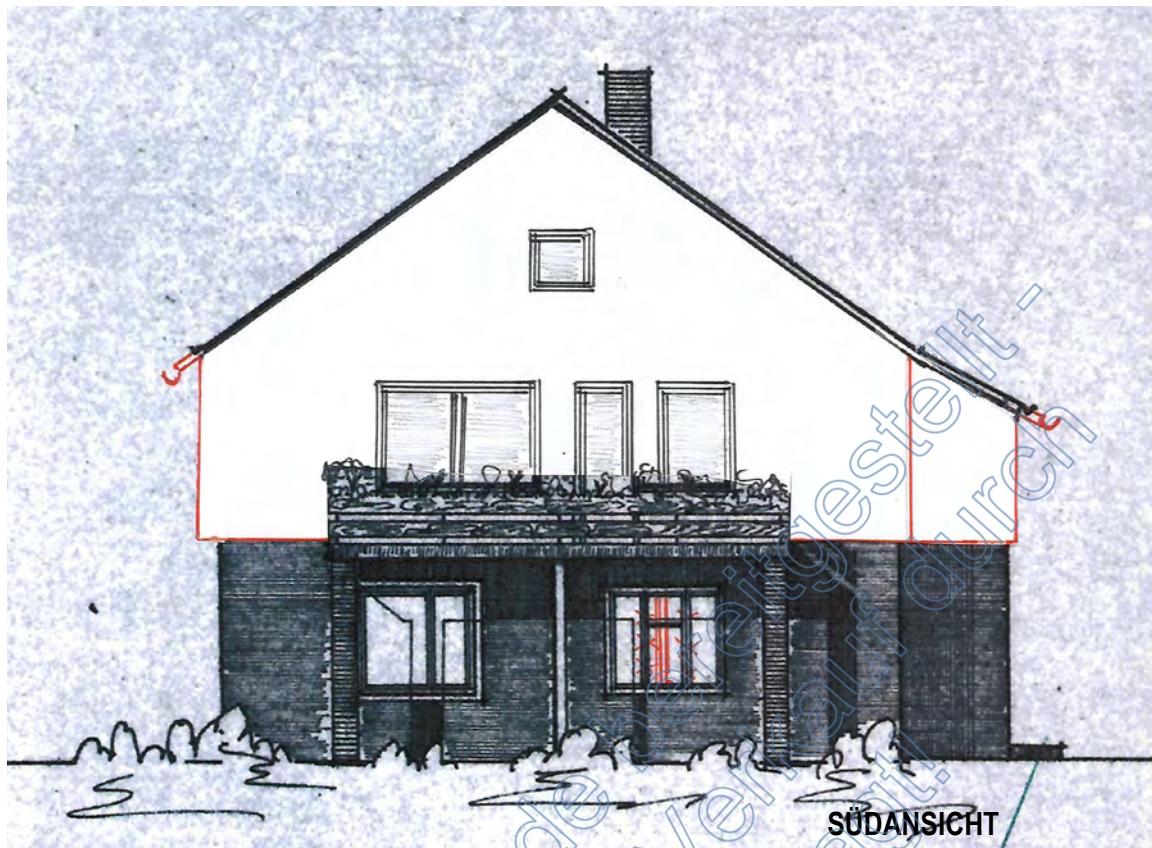
Zweifamilien - Wohnhaus, Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



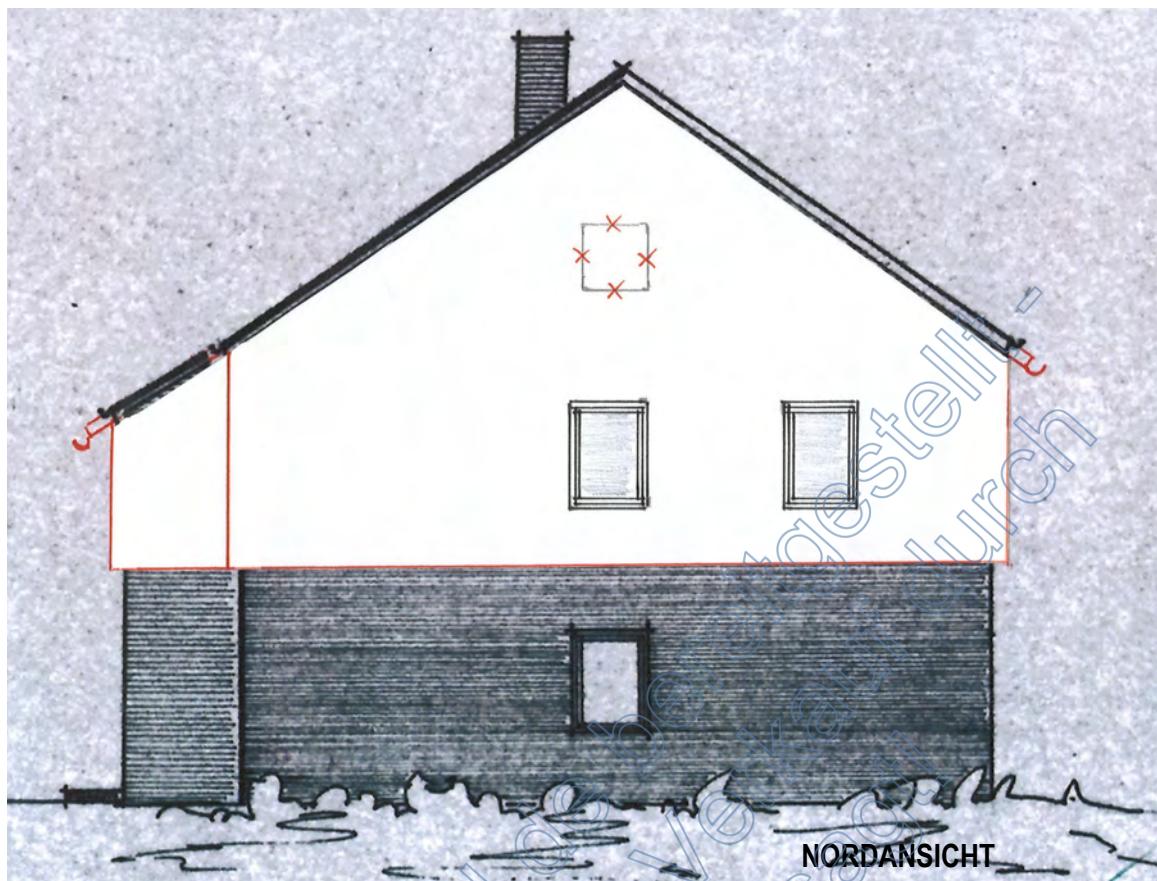
Zweifamilien - Wohnhaus, Süd- und Westansicht, Aufstockung in Fachwerkbauweise
(genehm. Stand 28.10.1970), M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



Zweifamilien - Wohnhaus, Nord- und Ostansicht, Aufstockung in Fachwerkbauweise
(genehm. Stand 28.10.1970), M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



Zweifamilien - Wohnhaus, Süd- und Westansicht, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintrag SV. Mispagel)



Zweifamilien - Wohnhaus, Nord- und Westansicht, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintrag SV. Mispagel)



1. Lichtbild:

Straßenseitige Giebelansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in nördlicher Richtung.



2. Lichtbild:

Hofseitige Giebelansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Im rechten Bildausschnitt befindet sich das Nebengebäude (Garage / Heizung).



3. Lichtbild:

Straßenseitige Traufansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in nordöstlicher Richtung.



4. Lichtbild:

Rückseitige Straßenansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in südlicher Richtung.



5. Lichtbild:

Rückseitige Gartenansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in südlicher Richtung.



6. Lichtbild:

Seitenansicht des Wohnhauses. Standort der Lichtbildaufnahme im Bereich eines Nachbargrundstückes.



7. Lichtbild:

Giebelseitiger Balkon im Obergeschoss.



8. Lichtbild:

Vorstehender nachträglich angebauter Eingangserker.



9. Lichtbild:

Überdachte Terrasse im Giebelbereich des Erdgeschosses.



10. Lichtbild:

Giebelseitig errichtetes Nebengebäude (Garage / Heizung) mit angrenzender Flachdachgarage (Grenzgarage).



11. Lichtbild:

Giebelseite des Nebengebäudes (Garage / Heizung). Standort der Lichtbildaufnahme im Bereich der Schleusenstraße.



12. Lichtbild:

Traufansicht des Nebengebäudes (Garage / Heizung). Blickrichtung zum Wohnhauseingang.



13. Lichtbild:

Hofseitige Giebelrückseite des Nebengebäudes (Garage / Heizung). Im linken Bildausschnitt befindet sich die angrenzende Garage.



14. Lichtbild:

Seitenansicht der Flachdachgarage (grenzbündig). Blickrichtung in östlicher Richtung.



15. Lichtbild:

Weitere Abstellräume, Überdächer und Schuppen im rückseitigen Grenzbereich.



16. Lichtbild:

Blickrichtung in Richtung des Gartens.



17. Lichtbild:

Gestaltete Hoffläche mit Einfriedung im angrenzenden Bereich zur Schleusenstraße.



18. Lichtbild:

Hof- und Vorgarten im Bereich der Straßenkreuzung Schleusenstraße / Ohneweg.



19. Lichtbild:

Blickrichtung in den Oheweg in nördlicher Richtung.



20. Lichtbild:

Blickrichtung zur Hauptstraße in westlicher Richtung.