

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!**

A N D R E M I S P A G E L

Dipl. - Ing. (FH) Architekt

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

Büro: Rehmweg 4
3 1 3 0 3 Burgdorf

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

G U T A C H T E N

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



eines bebauten Wohngrundstückes

(Zweifamilien - Wohnhaus mit Nebenanlagen)

Wilhelm-Raabe-Straße 15, 29339 Wathlingen

Hinweis: Keine Innenbesichtigung der Garage und
Abstellraum für Wohnung DG. (Wohnhausanbau / Garage), Spitzboden Zweifamilien-
Wohnhaus sowie der Fertigteilgarage

Grundstück: Wilhelm-Raabe-Straße 15, 29339 Wathlingen

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, Mühlenstr. 8, 29221 Celle

Geschäftsnummer: NZS 37 K 5 / 23

Qualitätsstichtag: 19. Dezember 2023

**Der Verkehrswert des bebauten Wohngrundstückes mit Nebenanlagen wurde zum
Qualitätsstichtag 19. Dezember 2023 mit rd. 390.000,00 EUR ermittelt.**

In Worten: Dreihundertneunzigtausend EUR

Wertvorteil durch die Baulast rd. 3.300,00

Gesamtverkehrswert zum Qualitätsstichtag rd. 393.300,00 EUR

Das Gutachten umfasst **42** Seiten und **27** Anlagen mit **38** 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 9-14
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 15-22
4.1	Zweifamilien - Wohnhaus	
4.2	Wohnhausanbau / Garage	
4.3	Fertigteilgarage	
4.4	Außenanlagen	
4.5	Instandhaltungszustand	
4.6	Ausstattungsstandard	
4.7	Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschosshöhen	
4.8	Ausnutzung der Baulichkeit	

5.	Berechnungen	Seite 23-24
5.1	Brutto – Grundfläche (BGF), Zweifamilien - Wohnhaus	
5.2	Brutto – Grundfläche (BGF), Wohnhausanbau / Garage	
5.3	Brutto – Grundfläche (BGF), Fertigteilgarage	
5.4	Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße)	
5.5	Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße)	
5.6	Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer	
6.	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 25
6.1	Bewertung	
6.2	Abschläge	
6.3	Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)	
7.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 26
7.1	Vergleichswertverfahren	
7.2	Ertragswertverfahren	
7.3	Sachwertverfahren	
7.4	Konsequenz für die Vorgehensweise	
8.	Ertragswert	Seite 27-30
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 Restnutzungsdauer (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	Wohnhausanbau / Garage	
9.5	Fertigteilgarage	
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.	Bewertung der Rechte	Seite 40-41
12.1	Bewertung der Baulast	
13.	Zu den sonstigen Fragen des Gerichts	Seite 42
13.a	Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?	
13.b	Verwalterin / Verwalter nach WEG?	
13.c	Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	
13.d	Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?	
13.e	Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	
13.f	Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	
13.g	Liegt ein Energieausweis vor?	
13.h	Besteht Verdacht auf Altlasten?	
14.	Anlagen	

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

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 21.09.2023
Zwangsversteigerungssache:	Aufhebung der Gemeinschaft Beschluss vom 09.08.2023
Ortsbesichtigung:	19. Dezember 2023 ohne Besichtigung der Garagen mit innenliegender Abstellfläche und Spitzboden (Wohnhaus)
Teilnehmer:	- 1 Eigentümer der Gemeinschaft - Betreuer, zeitweise - Mitarbeiterin SV. - Büro Mispagel, - SV. Dipl.-Ing. Andre Mispagel
Eigentümer:	Siehe gesondertes Anschreiben
Zwangsverwalter:	Ist nicht bestellt worden

1.2 Grundstücksangaben:

Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht:	Celle
	Grundbuch (Bezirk):	Wathlingen
Katasterbezeichnung:	Blatt:	1671
	<u>Lfd. Nr.</u>	<u>1</u>
	Gemarkung:	Wathlingen
	Flur:	1
	Flurstück:	142/21
Grundstücksgröße:	900 qm	

2. Grundlagen

2.1 Herangezogene Unterlagen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwertauskunft, GLL - Oldenburg
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Katasteramt Celle
- Übersichtsplan, AK5, Katasteramt Celle
- Auskunft aus dem Altstandortkataster, Landkreis Celle
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, LK. Celle
- Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan

Akteneinsicht, Landkreis Celle

Zusendung der Akten vom 04.12.2023:

Wohnhaus mit Garage

- Baugenehmigung vom 06. Oktober 1983
- Bauantrag vom 28. Juli 1983
- Lageplan 25. Juli 1983
- Baubeschreibung vom 13. September 1983
- Berechnung umbauter Raum und der Baukosten (Kostenüberschlag) vom 13. September 1983
- Wohnflächenberechnung vom Mai 1983
- Gebrauchsabnahmeschein vom 14. September 1984
- Baugenehmigungsantrag Nachtrag: Ausbau Dachgeschoss / Zweifamilien - Wohnhaus vom 18. Juni 1984
- Bauantrag als Nachtrag zum Bauschein vom 27. April 1984
- Lageplan, M = 1:500 vom 04. Juni 1984
- Baubeschreibung und Berechnung umbauter Raum und der Baukosten (Kostenüberschlag) Nachtrag: Ausbau Dachgeschoss / Zweifamilien - Wohnhaus vom April 1984
- Wohnflächenberechnung Nachtrag: Ausbau Dachgeschoss / Zweifamilien - Wohnhaus vom April 1984
- Nachweis GRZ und GFZ Nachtrag: Ausbau Dachgeschoss / Zweifamilien - Wohnhaus vom April 1984
- Statischer Nachweis Terrassendach Dachgaube als Nachtrag vom 21. Mai 1984
- Wärmeschutznachweis Nachtrag: Ausbau Dachgeschoss / Zweifamilien - Wohnhaus vom April 1984
- Schallschutznachweis Nachtrag: Ausbau Dachgeschoss / Zweifamilien - Wohnhaus vom Mai 1984
- Erklärung des Bauunternehmers vom 14. März 1984
- Grundriss EG., DG. und KG, Schnitt, Ansichten, M = 1:100

Stahlfertigarage:

- Bauantrag Stahlfertigarage vom 16. August 1999
- Lageplan Stahlfertigarage vom 12. August 1999
- Baugenehmigung Stahlfertigarage vom 08. Oktober 1999
- Baubeschreibung und Zeichnungen der Stahlfertigarage vom 12. August 1999

Vom Amtsgericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 27.09.2023

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)
- Bundeshaushaltsordnung (BHO)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)
- Hypothekendarlehenbankgesetz (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	Wertermittlungsrichtlinien 2012, WertR 06 Bundesanzeiger Verlag Köln, 11. Auflage 2013
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 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 Rauminhalte 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 in einem Gebiet gemäß § 30 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Name des B-Planes:	Nr. 2, "Auf dem Hungerkamp"
Gebiet:	WA, Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II, 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5
Grundflächenzahl:	0,3
Bauweise:	Offene Bauweise
Hinweise:	Es bestehen Straßenbegrenzungslinien mit Zu- und Ausfahrtsverbot zur Nienhagener Straße und z.T. zur Gerhart-Hauptmann-Straße. Auf dem Grundstück sind Baugrenzen von 5,00 m zur Gerhart-Hauptmann-Straße und zur Wilhelm-Raabe-Straße zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Flächennutzungsplan:	W, Wohnbaufläche
----------------------	------------------

3.2 Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen

3.2.1 Angaben zum Grundbuch

Eintragung im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke: (ohne Salzabbaugerechtigkeit)

Gemarkung Wathlingen, Flur 1, Flurstück 142/21, Wirtschaftsart und Lage:
Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-Raabe-Straße 15 zur Größe von 900 qm

Die bestehende Salzabbaugerechtigkeit infolge Umschreibung von Wathlingen Blatt 168 und zur Klarstellung von dem Eigentum an dem nebenstehenden Grundstück abgeschrieben und nach Wathlingen Band 53 Blatt 1672 übertragen am 26.10.1981.

Eintragung in der I. Abteilung

Eigentümer:	Siehe gesondertes Anschreiben
-------------	-------------------------------

Eintragung in der II. Abteilung

Lfd. Nr. 5:

Bedingtes Wohnrecht § 1090 BGB, eingetragen am 21.01.2019.

Lfd. Nr. 6:

Bedingtes Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB, eingetragen am 21.01.2019.

Lfd. Nr. 7:

- Nur lastend auf dem Anteil von Abt. I Nr. 2.2 -
Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen am 10.03.2022.

Lfd. Nr. 8:

- Nur lastend auf dem Anteil von Abt. I Nr. 2.2. Eingetragen am 10.03.2022.

Lfd. Nr. 9:

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (37 K 5/23). Eingetragen am 22.06.2023.

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 Grundstückseigentümersin 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 30.11.2023 wurde mitgeteilt, dass eine Baulasteintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstückes nicht besteht (baulastenfrem). Es ist jedoch eine Grenzabstandsbaulast auf dem Nachbargrundstück eingetragen. Dies stellt nach sachverständiger Auffassung ein Wertvorteil dar.

3.2.3 Angaben zum Denkmalschutz

Ob es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG) 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 Erschließungszustand3.3.1 Art der Straße

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Das Wohngrundstück liegt nördlich der Straße „Nienhagener Straße“, östlich der Straße „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und südlich der „Wilhelm-Raabe-Straße“.

Die Anliegerstraße „Wilhelm-Raabe-Straße“ ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, einseitig gepflastertem Gehweg auf Straßenniveau und einer einseitigen Straßenbeleuchtung ausgebaut. Es handelt sich um eine Tempo 30 Zone.

Bei der Anliegerstraße „Gerhart-Hauptmann-Straße“ handelt es sich ebenfalls um eine ausgebaute asphaltierte Wohnstraße mit gepflastertem straßenniveaugleichem Gehweg, gegenüberliegendem Kanalgraben und einer einseitigen Straßenbeleuchtung. Es handelt sich auch hier um eine Tempo 30 Zone.

Bei der „Nienhagener Straße“ handelt es sich um die asphaltierte Kreisstraße K 58. Beide Straßenseiten haben einen gepflasterten Gehsteig mit zur Straße abtrennendem Grünstreifen mit Baumbestand. Die Straßenbeleuchtung ist einseitig.

3.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen:

Gas, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss.

Entsorgungsleitungen:

Die Schmutzwasserleitungen sind am öffentlichen Kanalnetz der Samtgemeinde Wathlingen angeschlossen.

Das Regenwasser wird, gemäß Auskunft der Tiefbauabteilung der Samtgemeinde vom 17.05.2024, auf dem Grundstück versickert.

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.

3.4.2 Zuschnitt

Bei dem Eckgrundstück handelt es sich um eine trapezförmige Fläche mit zwei Abschrägungen im Bereich der Straßenkreuzungen "Nienhagener Straße" und "Gerhart-Hauptmann-Straße" sowie "Gerhart-Hauptmann-Straße" und "Wilhelm-Raabe-Straße". Die straßenseitige Breite des Grundstücks im Bereich „Wilhelm-Raabe-Straße“ beträgt ca. 32,0 m und die straßenseitige Grundstücksbreite im Bereich des „Nienhagener Straße“ beträgt ebenfalls ca. 14,0 m. Die mittlere Länge beträgt ca. 40,0 m.

3.4.3 Höhenlage

Die Höhenlage des Grundstückes ist nahezu eben. Leicht ansteigendes Niveau zum Hauseingang. Leicht abfallendes Höhenniveau im Gartenbereich vom Wohnhaus zur "Nienhagener Straße". Weiterhin wurden im Gartenbereich zwei Wälle mit ca. 0,75 m Höhe ausgearbeitet.

3.4.4 Gebäudeanlage

Auf dem zu bewertenden Eckgrundstück steht ein giebelständig zur Straße „Wilhelm-Raabe-Straße“ ausgerichtetes freistehendes Zweifamilien – Wohnhaus mit Satteldach und kleinem traufseitigem Erker mit Satteldach. Durch den Erker besteht Zugang auf das angrenzende Garagendach mit Dachterrasse. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ohne Unterkellerung. Das Gebäude ist in massiver Bauweise konventionell errichtet worden. Direkt an das Wohnhaus angrenzend besteht ein Wohnhausanbau / Garage (Flachdachbauweise) mit Nebenräumen und teilweiser Dachterrasse. Weiterhin wurde der Gebäudebestand durch eine Fertigteilgarage (trapezförmiger Grundriss) mit Abstellfläche mit 3,00 m Abstand zur nachbarlichen Grundstücksgrenze und 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze zur "Wilhelm-Raabe-Straße" ergänzt.

3.4.5 Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegendem Auszug aus der Liegenschaftskarte ist der zugehörige Wohnhausanbau / Garage, einseitig grenzbündig zum Nachbargrundstück, errichtet worden.

3.5 Lage

3.5.1 Region

Landkreis Celle

Der Landkreis Celle in Niedersachsens östlicher Mitte steht für einen traditionsreichen und aufstrebenden Lebens- und Wirtschaftsstandort in der Nachbarschaft zur Quadratkilometern auf und zählt knapp 177.000 Einwohner. Der Landkreis setzt sich aus den Einheitsgemeinden Bergen, Celle, Faßberg, Hambühren, Hermannsburg, Unterlüß, Wietze und Winsen, den Samtgemeinden Eschede, Lachendorf, Flotwedel, Wathlingen und dem gemeindefreien Bezirk Lohheide zusammen. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Kreisstadt Celle. Die Landkreise Heidekreis, Uelzen, Gifhorn sowie die Region Hannover grenzen an den Landkreis Celle an. Wichtigster Fluss ist die Aller mit den Zumündungen Lachte und Fuhse. Der Einzugsbereich umfasst rund eine halbe Million Einwohner. Das Landschaftsbild wird von der Lüneburger Heide, speziell der Südheide nördlich der Stadt Celle, geprägt. Die Region ist reich an Naturschutzgebieten und bietet wichtigen Lebensraum für seltene Vogelarten.

Wathlingen ist eine Gemeinde im Süden des niedersächsischen Landkreises Celle und der Verwaltungssitz der Samtgemeinde Wathlingen. Sie liegt rund 30 Kilometer östlich von Hannover. Dicht an Wathlingen vorbei fließt die Fuhse. In unmittelbarer Nähe zum Ortsrand von Wathlingen befindet sich ein ca. 110 m hoher Kaliberg. Die Kreisstadt Celle ist etwa 14 km entfernt.

3.5.2 Infrastruktur/Entwicklung/Kultur

Wathlingen hat sich in den letzten Jahren als bevorzugter Wohnort am Rande der Landeshauptstadt entwickelt. Das Landschaftsbild der Samtgemeinde im flachen Becken der Aller-Auen südlich von Celle gelegen hat ihren eigenen Reiz. Hier wechseln sich ausgedehnte Wiesen und Wälder mit gewachsenen Dörfern, landwirtschaftlichen Flächen und den Gewerbegebieten ab.

Die Samtgemeinde Wathlingen hat in den letzten Jahren zunehmend durch Zuzüge junger Familien von der Nähe zum Ballungsraum Hannover profitiert. Es werden auch weiterhin neue, großzügige Baugebiete ausgewiesen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Das stetige Bevölkerungswachstum ist Zeichen für den hohen Wohnwert. Bis auf ein Gymnasium befinden sich alle Schularten am Ort.

Ein reges Vereins- und Verbandsleben, Sporteinrichtungen und die Nähe zum Großraum Hannover und der Kreisstadt Celle lassen an Wohnqualität nichts vermissen.

Ein reges Vereins- und Verbandsleben, Sporteinrichtungen und die Nähe zum Großraum Hannover und der Kreisstadt Celle lassen an Wohnqualität nichts vermissen.

Eine freiwillige Feuerwehr sowie medizinische Angebote, Apotheken, Geschäfte, Restaurants und Apartments stehen dem Ort zur Verfügung. Weiterhin bestehen kirchliche und soziale Einrichtungen.

3.5.3 Ortslage

Das bebaute Wohngrundstück (Eckgrundstück) liegt gemäß Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet des nordwestlichen Dorfrandes. Im Umfeld des zu bewertenden Grundstücks sind überwiegend 1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet worden mit typischen Nebengebäuden. Im angrenzenden Bereich handelt es sich um eine reine Wohnlage. In südlicher Richtung grenzt die Kreisstraße 58 "Nienhagener Straße" (Ortsdurchgangsstraße) an.

3.5.4 Verkehrslage

Wathlingen liegt direkt an der L 311 von Hannover rund 30 Kilometer entfernt. Es besteht eine westliche Anbindung über Adelheidsdorf an die Bundesstraße B3 (Buxtehude – Weil am Rhein). Nördlich verläuft die Bundesstraße B 214 (Lingen - Braunschweig). Die Verkehrswege zu den Anschluss-Stellen Braunschweig / West (A 2) und Hannover-Kirchhorst (A 7) sind kurz. Die Fahrzeiten sind durch den Ausbau der A 37 bis an die Gemarkungsgrenze der Samtgemeinde Wathlingen erheblich verkürzt worden.

Der nächste Bahnhof befindet sich 10 Minuten von Wathlingen entfernt in Ehlershausen. Im preisgünstigen Großraumverkehr lässt sich Hannover in einer halben Stunde erreichen. Der Flughafen Hannover-Langenhagen liegt ca. 30 Minuten von Wathlingen entfernt. Die weitere Erschließung und Verbindung mit den umliegenden Stadtteilen erfolgt durch mehrere Buslinien.

Entfernungen betragen:

-	Messe (Nord)	ca. 43,5 km
-	Landeshauptstadt Hannover (Bahnhof)	ca. 40,0 km
-	Stadt Celle (Altstadt)	ca. 15,3 km
-	Stadt Burgdorf (Bahnhof)	ca. 15,5 km
-	Stadt Lehrte (Bahnhof)	ca. 25,6 km
-	Flughafen Langenhagen (A2)	ca. 39,0 km
-	A37 (Celle - Hannover)	ca. 13,0 km
-	B3 (Celle - Hannover)	ca. 8,0 km
-	B214 (Celle - Braunschweig)	ca. 2,0 km

3.6 Himmelsrichtung

(Ausrichtung zur Himmelsrichtung)

Zweifamilien - Wohnhaus / Wohnhausanbau:

Osten:	EG.: Kind 1 DG.: Badezimmer (Dachflächenfenster), Küche (Dachflächenfenster), Wohnzimmer
Süden:	EG.: Vorräte, Küche, Wohnzimmer DG.: Wohnzimmer
Westen:	EG.: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kind 2 DG.: Wohnzimmer (Dachflächenfenster), Diele (Dachflächenfenster)
Norden:	EG.: Kind 2, Badezimmer, Hauseingang, Technikraum, Garage, Abstellraum DG.: Schlafzimmer, Kind

Fertigteilgarage / Garage (Wohnhausanbau:

Zufahrt in südlicher Richtung (Torseiten Norden).

3.7 Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen durch benachbarte, störende Betriebe oder Anlagen sind nicht vorhanden. Wie zuvor beschrieben, liegt das zu bewertende Grundstück lt. Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet mit deren typischen Immissionen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kreisstraße K 58 "Nienhagener Straße".

3.8 Grenzverhältnisse

Das Areal ist vermessen und versteint.

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

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:	1984
Baujahr, fiktiv:	Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen: - Einbau Kunststoff- Fenster /Türelemente 01/84 und 05/08/97 wird das fiktive Baujahr sachverständig maßvoll auf im Mittel 1985 aufgerundet.
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter im Mittel:	38 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich):	32 Jahre
Bautyp:	Zweifamilien - Wohnhaus, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver konventioneller Bauweise (ohne Unterkellerung).

Rohbau

Gründung:	Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Magerbeton / Stahlbetonkonstruktion. Sandboden, Grundwasserstand ca. 1,30 m unter Terrain (siehe Baubeschreibung).
Sohlplatte:	Bauzeittypisch, Sohlplatte in Magerbeton / Stahlbetonkonstruktion.
Außenwände:	Mauerwerksbau (Gasbeton), Kerndämmung mit äußerer Verblendung
Innenwände:	KS-Mauerwerksbau bzw. Leichtbauwände aus Gasbeton bzw. Abseiten aus Latten mit Gipskartonplatten.
Geschossdecke, EG.:	Stahlbetondecke
Geschosstreppe:	Massivtreppe mit Werkstein und beidseitigem Handlauf
Dach:	Kehlbalkendach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachpfannen "Frankfurter Pfanne"

Dachdämmung:	14 cm dicke Steinwollmatten der Sparren und Kehlbalckenlagen, unterseitig verkleidet mit Gipskartonplatten auf Sparschalung (siehe Baubeschreibung).
Dachüberstände:	In Holzverkleidung (Sichtbare Sparren)
Dachentwässerung:	Kastenrinnen als Vorhangrinnen mit passenden Fallohren, Zink
Dachgaube:	Walmdacherker mit seitlicher kleinteiliger Plattenverkleidung
Ansichten:	Verblendmauerwerk

Ausbau

Elektroinstallation:	Unterputzmontage in einfacher / überwiegend mittlerer Ausstattung und Steckdosenbestückung.
Bad, EG.:	Wandoberfläche: Wandverfliesung ca. 15 x 20 cm mit Motivfliesen, H.: 2,00 m Boden: Fliesenbelag, ca. 15 x 20 cm Sanitärobjekte: behindertengerechtes Stand-WC mit Druckspüler (Closomat Typ 2) und Haltestangen, Waschbecken, bodengleiche geflieste Dusche mit halbhoher gefliester Trennwand (1,50 x 1,50 m), Badewanne, erhöhter Aufstellplatz für Waschmaschine.
Bad, DG.:	Wandoberfläche: Wandverfliesung ca. 15 x 20 cm mit Motivfliesen, H.: 2,00 m Böden: Fliesenbelag, ca. 15 x 20 cm Sanitärobjekte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken, Dusche, Badewanne.
Heizung:	Gaswandthermen im EG. und DG. mit Warmwasserversorgung. Plattenheizkörper.
Hauseingangstür:	Alu-Konstruktion mit Seitenteil und Drahtglas
Wohnungseingangstür, EG.:	Furnierte Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung, glatt.
Wohnungseingangstür, DG.:	Furnierte Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung, glatt.
Innentüren:	Furnierte Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung, glatt.
Fenster / Elemente:	KS-Fenster, weiß mit Isolierverglasung. Äußere Fensterbänke als Rollschichten und innere Naturstein-Fensterbänke bzw. Kunststoff-Fensterbänke im Dachgeschoss. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung. Dachoberlicht im WC EG.
Rollläden:	Überwiegend, teilw. elektrisch betrieben.
Wandbehandlung:	Wohn- und Schlafräume mit Tapezierung bzw. Anstrich, Küche (EG.) mit Fliesenspiegel.

Deckenbehandlung:	Überwiegend Tapezierung / Anstrich.	
Fußböden:	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Laminat:	Flur
	Fliesenbelag:	Badezimmer
	Teppich:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, beide Kinderzimmer
	PVC:	Küche
	<u>Dachgeschoss:</u>	
PVC:	Wohnzimmer, Diele, Küche, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer	
Fliesen:	Badezimmer	
Einbauten:	Eingebaute Küchenzeile im EG., aus bestehenden Küchenblöcken, unterfahrbar. Verbliebene Küchenzeile / Küchenschränke im Dachgeschoss.	

4.2 Wohnhausanbau / Garage

Allgemeine Angaben

Baujahr:	1984
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter im Mittel:	39 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich):	21 Jahre
Bautyp:	Wohnhausanbau / Garage, 1-geschossig (Flachdach).

Rohbau

Gründung:	Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Magerbeton / Stahlbetonkonstruktion. Sandboden, Grundwasserstand ca. 1,30 m unter Terrain (siehe Baubeschreibung).
Sohlplatte:	Bauzeittypisch, Sohlplatte in Magerbeton / Stahlbetonkonstruktion.
Außenwände:	Mauerwerksbau mit äußerer Verblendung
Innenwände:	Mauerwerksbau
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Dach:	Flachdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn
Dachüberstände:	In Holzunterkonstruktion mit Plattenverkleidung
Dachentwässerung:	Nicht sichtbar
Ansichten:	Verblendmauerwerk

Ausbau

Elektroinstallation:	Unterputzmontage in einfacher Ausstattung und Steckdosenbestückung.
DU/WC:	Wandoberfläche: Wandverfliesung ca. 15 x 20 cm, H.: 2,00 m Boden: Fliesenbelag, ca. 15 x 20 cm Sanitärobjekte: Stand-WC mit behindertengerechtem Aufsatz und Haltestangen und KS-Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit hohem Einstieg
Heizung:	Siehe Wohnhaus.
Nebeneingangstür:	Weißer Haustür mit Diagonalprofilierung und Lichtausschnitt und Stahlblechtür (rückseitig).
Innentüren:	Furnierte Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung (angrenzend Wohnhaus).
Fenster / Elemente:	KS-Fenster, weiß mit Isolierverglasung. Äußere Fensterbänke als Rollschichten.
Wandbehandlung:	Keine Angabe.
Deckenbehandlung:	Keine Angabe.
Fußböden:	Keine Angabe.
Einbauten:	Keine Angabe.

4.3 **Fertigteilvergarage**

Allgemeine Angaben

Baujahr:	1999
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Alter im Mittel:	24 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich):	16 Jahre
Bautyp:	Eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach (Fertigteilvergarage) mit Abstellfläche

Rohbau

Fundamente:	Einzelfundamente in Stahlbeton, gemäß Baubeschreibung.
Sohlplatte:	Rechteck-Pflasterung, gemäß Baubeschreibung

Außenwände:	Verzinktes Stahltrapezblech mit Strukturputz und innenseitiger Beschichtung.
Dach:	Flachdach, flachgeneigt.
Decke:	Stahlblech-Fertigteil mit Dachkantenverkleidung
Dacheindeckung:	Trapezblech
Ansichten:	Strukturputz

Ausbau

Belüftung:	Natürliche Belüftung (Sockel und Dachrand)
Fenster:	Fertigteil-Fenster
Tor:	Schwingtor mit Rahmen
Tür:	Stahlblech-Sickentür

4.4 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen: Ist an das Kanalnetz der Samtgemeinde Wathlingen angeschlossen. Das Regenwasser wird, gemäß Auskunft der Tiefbauabteilung der Samtgemeinde, auf dem Grundstück versickert.

Versorgungseinrichtungen: Gas, Wasser-, Elt- und Fernmeldeanschluss

Bodenbefestigung: Zugang zum Wohnhaus mit 50 x 50 cm Plattenbelag, unterbrochen durch rötliche Pflasterung um jede Platte. Beide Garagenzufahrten mit geschlossenem Plattenbelag. Waschbetonplattenbelag auf Terrassen und Wegen im Gartenbereich.

Einfriedung:	<u>Süden:</u>	Stabmattenzaun, ca. 1,20 m
	<u>Westen:</u>	Stabmattenzaun, ca. 1,20 m mit 2-flügeligem Tor, teilw. Hecke
	<u>Norden:</u>	Hecke und Bepflanzung
	<u>Osten:</u>	Maschendrahtzaun (zum Nachbargrundstück), teilw. Holzsaunsichtschutzelemente vom Nachbarn

Gartengestaltung: Gartenanlage mit Rasen-, Busch-, Strauch- und Großsträuchern und vereinzelt Bäumen. Angelegte Rasenfläche im Bereich des

Gartens und Vorgartens. Teillängen mit Grobkiesstreifen und Einfassung. Zwei angeschüttete bewachsene Wälle im südlichen Gartenbereich zur "Nienhagener Straße" mit Gartenweg mit Plattenbelag.

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: ausreichend, bei dem Wohnhaus besteht ein mittlerer / höherer Unterhaltungs- und Reparaturstau überwiegend in Teilbereichen des Erd- und Dachgeschosses (u.a. Fassade).

Wärmedämmung und Schallschutz des Wohnhauses entsprechend dem Baujahr.

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Das Wohnhaus macht von außen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Wohnhausanbau / Garage: ausreichend, Dach mangelhaft (bestehender nicht abgedichteter Deckeneinbruch)

Der Wohnhausanbau macht einen unterdurchschnittlich und bei der Dachdraufsicht einen ungenügend gepflegten Eindruck.

Fertigteilgarage: befriedigend

Die Garage macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

4.6 Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 für

Zweifamilien - Wohnhaus

Kostengruppe

Ausstattungsstandard

- Fußböden, sonstige technische Ausstattung

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

- Dach, Innenwände und Türen,
Sanitäreinrichtung, Fenster und Außentüren,
Deckenkonstruktion und Treppen, Heizung Stufe 3 (Basis)
- Außenwände Stufe 4 (gehoben)

In der Gesamtgewichtung wird für das zu bewertende Wohnhaus ein gemittelter Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) angenommen.

Wohnhausanbau / Garage:

In der Gesamtgewichtung wird für das zu bewertende Gebäude ein gemittelter Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) angenommen.

Fertigteilgarage: Bezogen auf die Fertigteil – Bauweise (Stahlkonstruktion) wird ein Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) angenommen.

4.7 Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschosshöhen

Zweifamilien - Wohnhaus / Wohnhausanbau / Garage:

Das nahezu freistehende Zweifamilien - Wohnhaus wird durch einen Hauseingang, der sich im seitlichen angebauten Wohnhausanbau (Flachdach) befindet, erschlossen. Der angrenzende Windfang erschließt die Geschosstreppe zur DG.-Wohnung sowie die EG.-Wohnung sowie die angrenzende Garage und einen Technikraum. Abstellfläche bzw. PKW-Stellplatz für die EG.-Wohnung und ein Abstellraum für die DG.-Wohnung mit separatem Zugang von außen, sind ebenfalls in der Garage untergebracht.

Alle Räume in der EG.-Wohnung werden durch die Diele und einen anschließenden Flur direkt erschlossen. Lediglich der Vorratsraum wird durch die Küche erschlossen. Im vorderen Dielenbereich in der EG.-Wohnung gelangt man in ein kleines Bad mit Dusche und in die Küche mit anschließendem Vorratsraum. Das kleine Bad und der Vorratsraum sind noch im hausinternen Wohnhausanbau (mit Flachdach) verortet. Im weiteren um 90° abgewinkelten Flurverlauf gelangt man in das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, beide Kinderzimmer und am Ende in das große behindertengerechte Badezimmer in nördlicher Richtung.

Alle Räume im Erdgeschoss, bis auf den innenliegenden Flur und die Diele, sind natürlich belichtet und belüftet. Die Brüstungshöhen, ca. 65 cm, sind für eine behindertenfreundliche Benutzung der Fenster angelegt. Im innenliegenden kleinen Badezimmer befindet sich ein Oberlicht. Ein Kinderzimmer (Kind 2), das Schlafzimmer und das Wohnzimmer besitzen bodentiefe Fensterelemente mit Zugang in den seitlichen (westlichen) Garten. Die Küche und das Wohnzimmer besitzen ebenfalls bodentiefe Fensterelemente mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse. Die Belichtung der Erdgeschossräume kann mit gut eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,52 m. Die lichte Höhe kann als durchschnittlich eingestuft werden.

Die DG.-Wohnung erreicht man über die Geschosstreppe. Von hier gelangt man in eine Diele, die das Wohnzimmer in südlicher Richtung und das Schlafzimmer in nördlicher Richtung erschließt. Ein kleiner Flur schließt sich der Diele in südöstlicher Richtung an.

Von hier erschließt sich das Badezimmer in östlicher Richtung, das Kinderzimmer in nördlicher Richtung und ein kleiner Abstellraum mit Technik in südlicher Richtung. Vom Wohnzimmer gelangt man noch in die Küche und durch einen kleinen Erker auf die Dachterrasse (Garagenanbau mit Flachdach). Das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer sind giebelseitig angeordnet und besitzen große Fensterelemente. Die Diele, das Badezimmer und die Küche werden durch Dachflächenfenster belichtet und belüftet. Somit werden alle Räume im Dachgeschoss bis auf den Abstellraum natürlich belichtet und belüftet. Die Höhe der Abseitenwand beträgt durchgängig ca. 1,00 m, außer in der Küche, dort beträgt die Höhe ca. 1,18 m.

Die Belichtung der Dachgeschossräume kann mit gut / überwiegend befriedigend eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,52 m. Die lichte Höhe kann als durchschnittlich eingestuft werden.

Die Grundrissanordnung der Räume im Erd- und Dachgeschoss sind bauzeittypisch dimensioniert.

Fertigteilgarage:

Die Einzelgarage mit Abstellfläche (Fertigteilgarage) ist bauzeittypisch bezogen auf Geschosshöhe (lichte Höhe ca. 2,24 m) dimensioniert. Die Einzelgarage ist im Abstand von 3,00 m zur Nachbargrenze und 3,00 m zur Straße platziert. Sie nimmt den schrägen Grenzverlauf mit auf und ist daher trapezförmig geschnitten. Neben dem Stellplatz im Inneren befindet sich Abstellfläche. Die Einzelgarage besitzt ein Fenster zur Nachbargrenze und eine rückseitige Tür sowie das Tor.

Hinweis:

Die Aufteilung der Geschosse ist aus den anliegenden Grundrissen ersichtlich.

4.8 Ausnutzung der Baulichkeit

Erschlossen wird das Wohngebäude durch einen Hauseingang mit angrenzendem Windfang zwischen Wohnhaus und angrenzender Garage.

Zweifamilien - Wohnhaus / Wohnhausanbau / Garage:

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein nahezu freistehendes Zweifamilien - Wohnhaus (mit angrenzendem Wohnhausanbau / Garage) mit zwei Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss steht seit ca. 1991 leer. Das Erd- und Dachgeschoss, sind wie nachfolgend beschrieben aufgeteilt.

Wohnung Erdgeschoss (4 - Zimmerwohnung):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kind 1, Kind 2, Küche, Vorräte, Bad, DU/WC, Flur, Diele und Terrasse (nicht überdacht).

Wohnung Dachgeschoss (3 - Zimmerwohnung):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kind, Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Dachterrasse.

Wohnhausanbau / Garage:

Die hausinterne Garage wird ebenfalls eigengenutzt.

Fertigteilgarage:

Die trapezförmige Einzelgarage wird derzeit fremd vermietet.

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 äußeren 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:	10,615 m	x	14,865 m	= 157,79 qm	157,79 qm
Dachgeschoss:	10,615 m	x	14,865 m	= 157,79 qm	157,79 qm
Spitzboden:	14,865 m	x ca.	3,65 m	= 54,26 qm	<u>54,26 qm</u>
					369,84 qm
				ca.	369,80 qm

5.2 Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhausanbau / Garage

Erdgeschoss:	8,675 m	x	8,615 m	= 64,29 qm	64,29 qm
-	8,615 m	x	2,425 m		
			<u>2</u>		
				ca.	64,30 qm

5.3 Brutto-Grundfläche (BGF) Fertigteilgarage

Erdgeschoss:	5,90 m	x	5,34 m	= 26,83 qm	26,83 qm
-	1,75 m	x	5,34 m		
			<u>2</u>		
				ca.	26,80 qm

5.4 Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße)

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.

Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	29,24 qm	
Schlafzimmer	=	16,88 qm	
Kind 1	=	13,47 qm	
Kind 2	=	17,30 qm	
Küche	=	13,29 qm	
Vorräte	=	12,21 qm	
Bad	=	13,30 qm	
DU/WC	=	3,52 qm	
Flur	=	12,38 qm	
Diele	=	8,73 qm	
Terrasse (nicht überdeckt)	=	0,00 qm	
		<u>140,32 qm</u>	140,32 qm

Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss:

Wohnzimmer	=	32,01 qm	
Schlafzimmer	=	13,91 qm	
Kind	=	12,01 qm	
Küche	=	8,62 qm	
Bad	=	4,93 qm	
Abstellraum	=	1,07 qm	
Diele	=	12,22 qm	
Dachterrasse	=	2,19 qm	
		<u>86,96 qm</u>	<u>86,96 qm</u>

227,28 qm

ca. **227,30 qm**

5.5 Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße)

Nutzfläche Wohnhaus / Wohnhausanbau, Erdgeschoss:

Windfang	=	5,00 qm	
Technikraum	=	1,90 qm	
Abstellraum (DG)	=	5,45 qm	
Garage / Geräte	=	25,04 qm	
		<u>37,39 qm</u>	37,39 qm

Nutzfläche Wohnhaus Dachgeschoss:

Flur	=	1,37 qm	<u>1,37 qm</u>
			38,76 qm
			ca. 38,80 qm

Nutzfläche Fertigteilgarage:

Garage mit Abstellfläche	=	24,47 qm	ca. 24,50 qm
--------------------------	---	----------	---------------------

5.6 Berechnung der mittleren Restnutzungsdauer

(Wohn. RND 32 J. x BGF 369,80 qm + Wohnhausanbau / Garage RND 21 J. x BGF 64,30 qm)
BGF 434,10 qm

= 30,37 Jahre ca. **30 Jahre**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Bewertung

150 B
WA

Bodenrichtwert: 150 EUR/qm, Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
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 allgemeinen Wohngebiet 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. Besonderheiten sind nach Überzeugung des Sachverständigen nicht gegeben, so dass vom Bodenrichtwert, ohne Anpassung der Grundstücksfläche, ausgegangen werden kann. Daraus errechnet sich folgender Bodenwert:

$$150,00 \text{ EUR/qm} \quad \times \quad 900 \text{ qm} \quad = \quad 135.000,00 \text{ EUR}$$

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 135.000,00 EUR	ca.	<div style="border-top: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%;">- 2.700,00 EUR</div>
		132.300,00 EUR

6.3 Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)

Der Bodenwert wird angenommen,
bei freier Abwägung mit **ca. 132.300,00 EUR**

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Samtgemeinde Wathlingen liegt kein Mietpreisspiegel vor.

Die marktüblichen Mieten für 2023 werden in der Größenordnung bestätigt durch eigene und Internet Recherche.

Zweifamilien – Wohnhaus, Wohnungen im EG. und DG.

Wohnungen zwischen 40 – 90 qm wurden im Jahr 2023 in Wathlingen mit 7,05 EUR/qm angegeben / ermittelt. Wohnungen über 90 qm wurden mit 8,70 EUR/qm angegeben / ermittelt. Bezogen auf die Übergröße der EG. Wohnung wird der zuvor ermittelte Wert sachverständig um 3 % reduziert von 8,70 EUR/qm – 0,26 EUR/qm auf 8,44 EUR/qm ca. 8,45 EUR/qm reduziert.

8.3 Jährlicher Rohertrag

Zweifamilien – Wohnhaus/Wohnhausanbau

EG. ca. 140,50 qm x 8,45 EUR/qm	x 12 Monate =	ca.	14.247,00 EUR
DG. ca. 87,00 qm x 7,05 EUR/qm	x 12 Monate =	ca.	7.360,00 EUR

Garagen

2 x 50,00 EUR	x 12 Monate =		1.200,00 EUR
---------------	---------------	--	--------------

Abstellraumfläche (Anbau und Garage)

pauschal 75,00 EUR	x 12 Monate =		<u>900,00 EUR</u>
			23.707,00 EUR

ca. 23.700,00 EUR

8.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

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

Garagen: 39,00 EUR x 2 Einstellplätze			<u>78,00 EUR</u>
			674,00 EUR

Instandhaltungskosten

Zweifamilien - Wohnhaus

ca. 227,50 qm x 11,70 EUR/qm	ca.		2.662,00 EUR
------------------------------	-----	--	--------------

Garagen:

88,00 EUR x 2 Einstellplätze	ca.		176,00 EUR
------------------------------	-----	--	------------

Abstellraumfläche (Anbau und Garage):

Pauschal	ca.		<u>150,00 EUR</u>
			2.988,00 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 23.700,00 EUR	ca.		<u>474,00 EUR</u>
			4.136,00 EUR

Bewirtschaftungskosten	ca.		4.140,00 EUR
------------------------	-----	--	---------------------

8.5 Reinertrag

Jährlicher Rohertrag	-	Bewirtschaftungskosten	
23.700,00 EUR	-	4.140,00 EUR	= 19.560,00 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 % (Median) aufgeführt.

Bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Lage und Objektdimensionierung wird ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 3,0 % angenommen.

8.7 Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag

3,0 % von 132.300,00 EUR = 3.969,00 EUR

Reinertrag	-	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	
19.560,00 EUR	-	3.969,00 EUR	ca. = 15.591,00 EUR

8.8 Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer (RND)

(bezogen auf die Roherträge)

Legende: Wohnhaus mit Anbau (WA)
Garagen (G)
Abstellflächen in Wohnhaus und Garage (A)

$$\frac{WA. (21.607,00 \text{ EUR} \times i.M. RND 30) + G. (1.200,00 \text{ EUR} \times i.M. RND 18,5) + A. (900,00 \text{ EUR} \times 18,5 RND)}{23.707,00 \text{ EUR}}$$

= 28,98 Jahre zur sachgerechten Abrundung ca. **29 Jahre**

8.9 Barwertfaktor

Bei Restnutzungsdauer	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,0 %
Vervielfältiger	19,19

8.10 Ertragswert der baulichen Anlage

15.591,00 EUR x 19,19 ca. 299.191,00 EUR

8.11 Bodenwert

+ 132.300,00 EUR
431.491,00 EUR

8.12 Ertragswert, aufgerundet

ca. **431.500,00 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 3 (Basis)

Baujahr : 1984

Baujahr, fiktiv : 1985

Normalherstellungskosten

gewählt, bezogen auf Ausstattung : 1.005,00 EUR/qm

Korrekturfaktor für freistehendes
Zweifamilien – Wohnhaus : x 1,05
ca. 1.055,00 EUR/qm

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

**Normalherstellungskosten
am Wertermittlungsstichtag** : ca. 1.888,50 EUR/qm

Normalherstellungswert
ca. 369,80 qm (BGF) x 1.888,50 EUR/qm : ca. 698.367,00 EUR

Wertminderung wegen Alters
Linear - 54 % : - ca. 377.118,00 EUR
321.249,00 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 : 32 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag : 321.249,00 EUR

Zeitwert Dacherker, pauschal + 1.751,00 EUR

ca. 323.000,00 EUR

9.4 Wohnhausbau / Garage

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Massiv-Garage

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 : Stufe 3 (Basis)

Baujahr : 1984

Normalherstellungskosten

gewählt, bezogen auf Ausstattung : 1.180,00 EUR/qm

Bezogen auf Anbauten : - 10 % 118,00 EUR/qm
1.062,00 EUR/qm

Grundwert Massivgaragen bezogen auf Ausstattung : - 485,00 EUR/qm

Gemittelt : 1.547,00 EUR/qm

: 2 773,50 EUR/qm

Weitere Anpassung, da die Garagen und Abstellfläche überwiegt : - 10 % ca. 696,00 EUR/qm

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

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag : ca. 1.246,00 EUR/qm

Normalherstellungswert
ca. 64,30 qm (BGF) x 1.246,00 EUR/qm : ca. 80.118,00 EUR

Wertminderung wegen Alters
Linear - 65 % : - ca. 52.077,00 EUR
28.041,00 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 : 21 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag : 28.041,00 EUR
und zur Abrundung - 41,00 EUR

ca. 28.000,00 EUR

9.5 Fertigteilgarage

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : Einzelgaragen
 Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010: Stufe 3 (Basis), bezogen auf Errichtung (Fertigteil - Garage)
 Baujahr: 1999

Normalherstellungskosten

Grundposition: 245,00 EUR/qm

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

**Normalherstellungskosten
 am Wertermittlungsstichtag:**

ca. 438,50 EUR/qm

Normalherstellungswert

ca. 64,30 qm (BGF) x 438,50 EUR/qm: ca. 28.195,50 EUR

Wertminderung wegen Alters:

Linear - 60 % - ca. 16.917,30 EUR
 11.278,20 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: 40 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 16 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag: ca. 11.278,00 EUR

und zur Abrundung: - 278,00 EUR

ca. 11.000,00 EUR

9.6 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag

Zweifamilien - Wohnhaus	323.000,00 EUR
Wohnhausanbau / Garage	28.000,00 EUR
Fertigteilgarage	<u>11.000,00 EUR</u>
	362.000,00 EUR

9.7 Wert der baulichen Außenanlagen

Pauschal ca. 5 % der Gebäudewerte am Wertermittlungsstichtag, bezogen auf großflächige Hofpflasterung

5 % von 362.000,00 EUR + ca. 18.100,00 EUR

9.8 Bodenwert + 132.300,00 EUR
512.400,00 EUR

9.9 Sachwert ca. **512.500,00 EUR**

9.10 Marktanpassung

Kaufpreise von Immobilien sind in der Regel nicht identisch mit dem Sachwert. Der Sachwert ist deshalb durch Markt Komponenten (Zu- oder Abschläge) an die Marktlage heranzuführen. Im Grundstücksmarktbericht 2023, herausgegeben vom Gutachterausschuss Wolfsburg, sind Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) bezogen auf vorläufigen Sach- und Bodenrichtwert, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Standardstufe und Lage im Kreis von ca. 0,84 abgedruckt. Bezogen auf die Lage wird der Sachwertfaktor sachverständig maßvoll angehoben auf 0,85.

512.500,00 EUR x 0,85 = 435.625,00 EUR

9.11 Sachwert (marktangepasst)

und zur Aufrundung + 375,00 EUR

436.000,00 EUR

10. Vergleichsfaktor

Das durchschnittliche Preisniveau eines freistehenden Einfamilienhauses kann mit Hilfe von Tabellenwerten, die im Grundstücksmarktbericht 2023 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 die Kaufzeit 01.07.2022 und gelten für ein typisch freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften.

Baujahr:	1960 - 2018		
Wohnfläche:	140 qm		
Grundstücksgröße:	900 qm		
Standardstufe:	2,5		
Lageklassenfaktor:	3		
Ermittelter Vergleichsfaktor nach modifiziertem Baujahr und EUR / qm Wohnfläche:			ca. 2.688,50 EUR/qm

Zu bewertendes Wohnhaus: (Zu- und Abschläge)

Wohnfläche:	ca. 227,30 qm	x	0,77	
Grundstücksgröße:	900 qm	x	1,00	
Standardstufe:	3,0	x	1,07	
Lageklassenfaktor:	Südkreis	x	1,04	
				ca. 2.304,00 EUR/qm
Objekt mit ca. 227,30 qm x 2.304,00 EUR/qm				ca. <u>523.699,00 EUR</u>
				ca. 523.700,00 EUR

Nach sachverständiger Auffassung ist die bauliche Unterhaltung und Instandhaltungstau sowie Lage als Eckgrundstück nicht ausreichend berücksichtigt. Sachverständig wird der Faktor um 15 % reduziert.

-	<u>78.555,00 EUR</u>
	445.145,00 EUR
ca.	445.000,00 EUR

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

11. Verkehrswert

11.1 Zusammenstellung

Sachwert (marktangepasst)	436.000,00 EUR
Vergleichsfaktor	445.000,00 EUR
Immobilien-Preis-Kalkulator	450.000,00 EUR
Ertragswert	431.500,00 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 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 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 ausreichend überein. Wie zuvor unter Nr. 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens beschrieben, ist das Ergebnis der Sachwertberechnung mit erhöhtem Gewicht zu berücksichtigen.

Sachwert	436.000,00 EUR
----------	----------------

Übertrag:

436.000,00 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:

- Notwendige Maler- und Bodenbelagsarbeiten in den Wohnungen
- Sichtbare Durchfeuchtungen von Dachflächenfenster-Futter (mehrere)
- Notwendige Instandsetzungsarbeiten in Bädern, WC und Küchen
- Arbeiten am Türausgang zur Dachterrasse
- Vermooste Dachfläche
- Bestehende Schimmelbeaufschlagung im Übergang Wand zur Decke (Raumecke)
- Kleinere Beschädigungen an Türzargen und Blättern
- Sichtbare Rissbildung im Bereich des Verblendmauerwerkes einschl. Fensterstürze
- Deckendurchfeuchtung im Bereich oberhalb der Eingangstür
- Rissbildung im Verblendmauerwerk einschl. Rollschicht (Anarbeitung Versiegelung zum Fenster)
- Abgesackter Fenstersturz zur Gartenseite, EG.
- Arbeiten am sichtbaren Dachüberstand (Holzwerk)
- Verschobene Ortgangziegel
- Sicherung von Fallrohren im Übergang zum Terrain
- Durchfeuchtung im Verblend-Sockelbereich
- Arbeiten an Grenadierschicht Abfangungen
- Bodenbelag in Teilen wellig, EG.
- Arbeiten im Übergang Dachfläche zur Dachrinne
- Fehlende Geländereinfassung der Dachterrasse

Wohnhausanbau / Garage

(In Teilen ohne Innenbesichtigung)

- Eingebrochene Holzbalkendecke (prov. abgedeckt)
- Notwendige Reinigung der Flachdachfläche
- Arbeiten am Dachrand
- Freilegung von Dachgullys
- Deckenuntersichten mit Durchfeuchtungen
- Notwendige Arbeiten am Dachrand

Fertigteilgarage:

(Ohne Innenbesichtigung)

- Instandsetzungsarbeiten an der Fassade und Dachrand

Außenanlagen:

- Gärtnerische Arbeiten im Bereich des Außengeländes und Terrasse
- Arbeiten an Einfriedungen

Übertrag:

436.000,00 EUR

Für Reparatur-, Instandsetzungsarbeiten anteilige
Investitionskosten

im Mittel ca. 10 % von 436.000,00 EUR

- 43.600,00 EUR
392.400,00 EUR

Hinweis:

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

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 19. Dezember 2023 zunächst geschätzt auf 392.400,00 EUR und sachgerecht sowie üblichen Abrundungen abgerundet auf

rd. 390.000,00 EUR

12. Bewertung der Rechte

12.1 Bewertung der Baulast:

„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)

Hinweis zur Baulast:

Mit der Eintragung einer Baulast in das Baulastverzeichnis wird die freie Verfügbarkeit des Eigentums eingeschränkt. Es entsteht die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks, sich entsprechend der auferlegten Verpflichtung zu verhalten.

Bei der Abstandsbaulast ist es unerheblich, ob eine privatrechtliche Sicherung vorliegt oder nicht, denn die betroffene Fläche auf dem belastenden Grundstück braucht vom Baulast - Begünstigten nicht betreten zu werden.

Der Baulastbegünstigte hat nur dann eine gesicherte Rechtsposition, wenn die öffentlich - rechtliche Baulast mittels entsprechender privatrechtlicher Instrumente gesichert ist. Dabei bieten nur Grunddienstbarkeiten eine unbeschränkte Sicherheit.

Nach Auffassung des Sachverständigen, stellt die Baulast einen **Wertvorteil** für das zu bewertende Grundstück dar.

Größe der Baulastfläche:

(Aus zur Verfügung gestellter Skizze entnommen)

Teilfläche 1:	=	26,40 qm
Teilfläche 2:	=	7,07 qm
Teilfläche 3:	=	<u>7,07 qm</u>
		40,54 qm
	ca.	40,50 qm

Bewertung der Baulast:

Zu Gunsten des zu bewertenden Grundstückes ist eine Abstandsflächen - Baulast eingetragen. Die Bewertung dieser Baulast erfolgt auf der Basis des Modells, dass sich der Eigentümer des begünstigten Grundstückes und der Eigentümer des belasteten Grundstückes die Werterhöhung des begünstigten Grundstückes und die Wertminderung des belasteten Grundstückes teilen. Hinsichtlich des Wertvor- und nachteiles wird davon ausgegangen, dass die Baulastfläche der zusätzlich bebauten Fläche des westlich angrenzenden Grundstückes entspricht. Daher wird diese Fläche als Grundlage für die Berechnung des Wertes der Abstandsflächen - Baulast genutzt. Der Wertvorteil für das herrschende Grundstück wird in diesem Fall mit dem Bodenwert der mit der Baulast belasteten Fläche angesetzt, da sich die Bebaubarkeit des Grundstückes um diese Fläche vergrößert. Ohne Baulast wäre eine Größe dieser Fläche auf dem begünstigten Grundstück als seitlicher Grenzabstand zu dem belasteten Grundstück von einer Überbauung freizuhalten gewesen. Die Wertminderung für das dienende Grundstück wird mit 5 % bis 15 % des Wertes der Abstandsfläche in der Fachliteratur angegeben.

Der Sachverständige setzt den Mittelwert mit 10 % an.

Bewertung der Baulast:

Größe der Baulastfläche:	ca.	40,50 qm
Bodenrichtwert:		150,00 EUR/qm
Wertvorteil des herrschenden Grundstückes:	ca. 40,50 qm x 150,00 EUR	= 6.075,00 EUR
Wertminderung des dienenden Grundstückes:	10,00 % von 6.075,00 EUR	= 607,50 EUR
Mittelwert aus dem Wertvor- und dem Wertnachteil		
Wertvorteil		6.075,00 EUR
Wertminderung		607,50 EUR
Summe		6.682,50 EUR
Mittelwert aus Wertvor- und Nachteil als tatsächliche Werterhöhung	6.682,50 : 2	= 3.341,25 EUR
		ca. 3.340,00 EUR

Der Wertvorteil durch die Baulast wird sachverständig mit rd. 3.300,00 EUR angenommen.

13. Zu den sonstigen Fragen des Gerichts

- | | | |
|-------|--|---|
| 13.a) | Welche Mieter und Pächter sind vorhanden? | Es sind keine Mieter vorhanden. Eigennutzung des Gesamtobjektes. |
| 13.b) | Verwalterin/Verwalter nach WEG? | Es besteht kein Wohnungseigentum. |
| 13.c) | Wird ein Gewerbebetrieb geführt? (Art und Inhaber) | Es wird kein Gewerbebetrieb geführt. |
| 13.d) | Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? (Art und Umfang) | Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. |
| 13.e) | Besteht Verdacht auf Hausschwamm? | Konnte nicht festgestellt werden. Baumängel / Bauschäden Siehe 11.5 des Gutachtens. |
| 13.f) | Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? | Nein, konnten nicht ermittelt werden. |
| 13.g) | Liegt ein Energieausweis vor? | Nein, konnte nicht ermittelt werden. |
| 13.h) | Besteht Verdacht auf Altlasten? | Siehe Anlagen, Auszug aus dem Altstandortkataster. |

Für das in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Wohnrecht konnten keine Verträge ermittelt werden.

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.

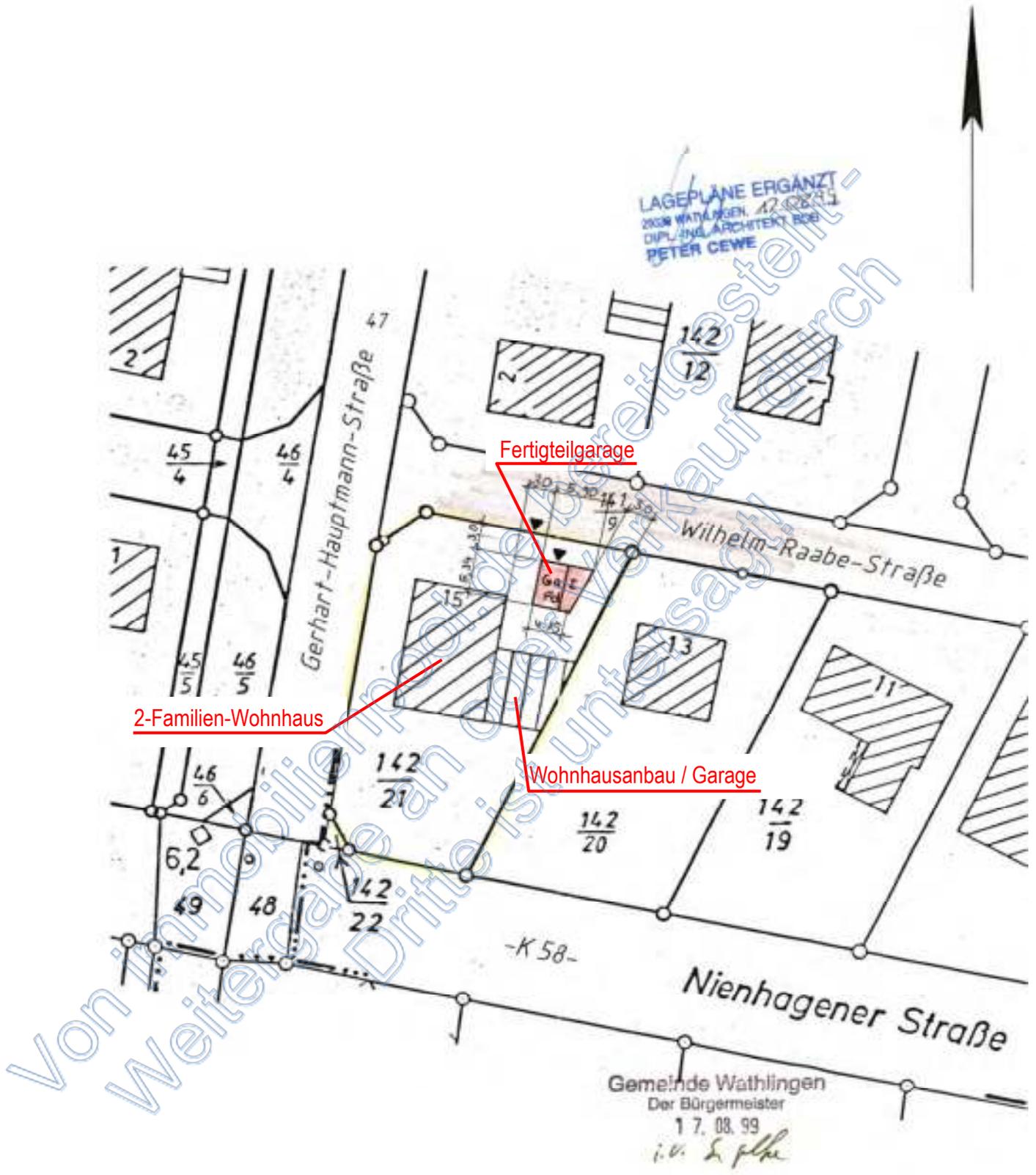



Sachverständiger

14. Anlagen

Inhaltsverzeichnis:

- Anlage 1 Ausschnitt aus der Regionalkarte, M= 1:100.000 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Topographischen Karte, 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 Lageplan, M = 1:500 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit 3 Seiten
- Anlage 7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 8 Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 9 Zweifamilien - Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 10 Zweifamilien - Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 11 Zweifamilien - Wohnhaus Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 12 Fertigteilgarage, Grundriss, Ansichten und Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 13 Lichtbilder 1. + 2.
- Anlage 14 Lichtbilder 3. + 4.
- Anlage 15 Lichtbilder 5. + 6.
- Anlage 16 Lichtbilder 7. + 8.
- Anlage 17 Lichtbilder 9. + 10.
- Anlage 18 Lichtbilder 11. + 12.
- Anlage 19 Lichtbilder 13. + 14.
- Anlage 20 Lichtbilder 15. + 16.
- Anlage 21 Lichtbilder 17. + 18.
- Anlage 22 Lichtbilder 19. + 20.
- Anlage 23 Grundbuchauszug mit 3 Seiten
- Anlage 24 Auszug aus dem Baulastverzeichnis mit 3 Seiten
- Anlage 25 Auszug aus dem Altlastenkataster mit 2 Seiten
- Anlage 26 Baubeschreibungen mit 4 Seiten
- Anlage 27 Immobilienpreisauskunft



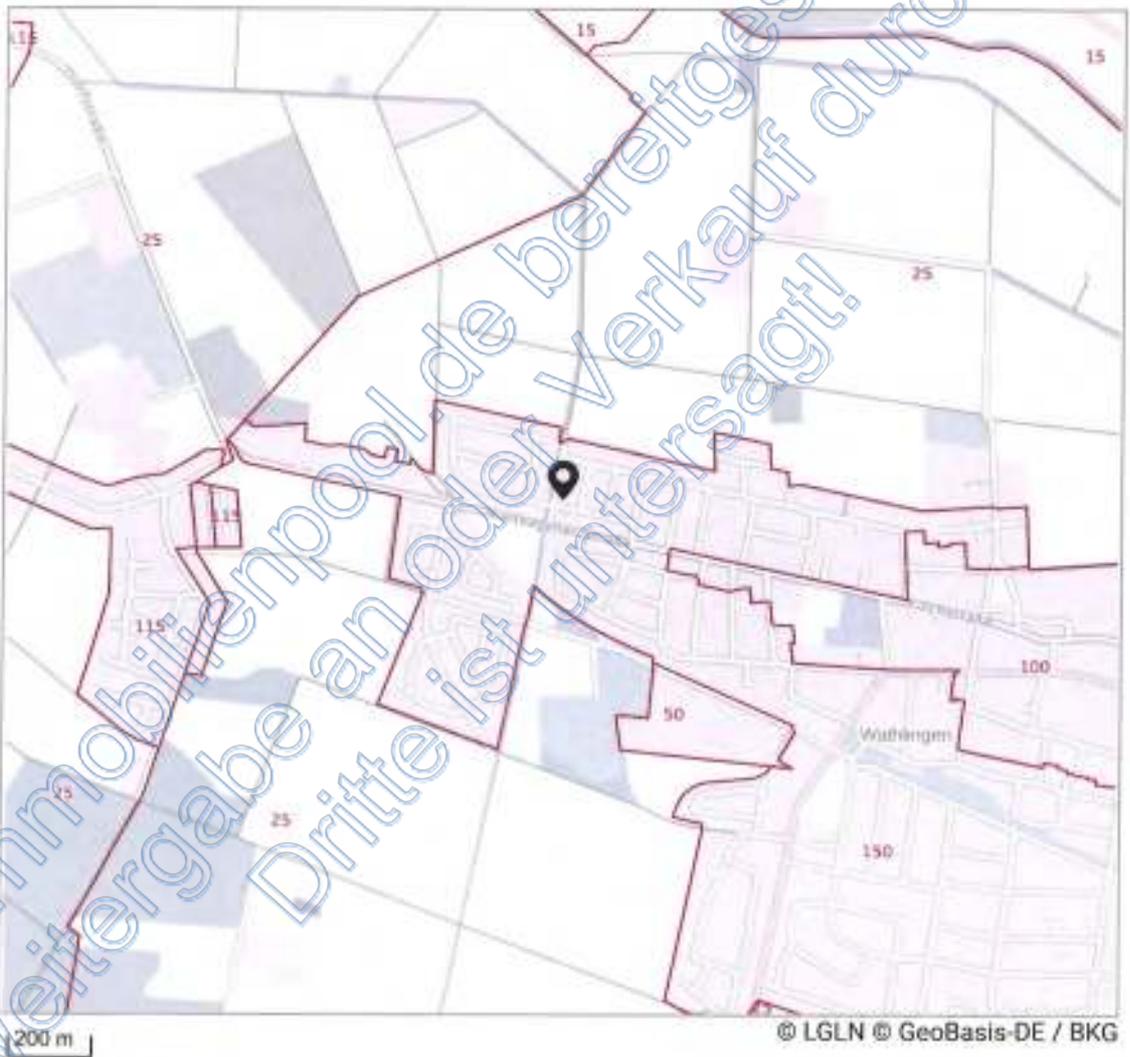
Lageplan, M= 1:500 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)

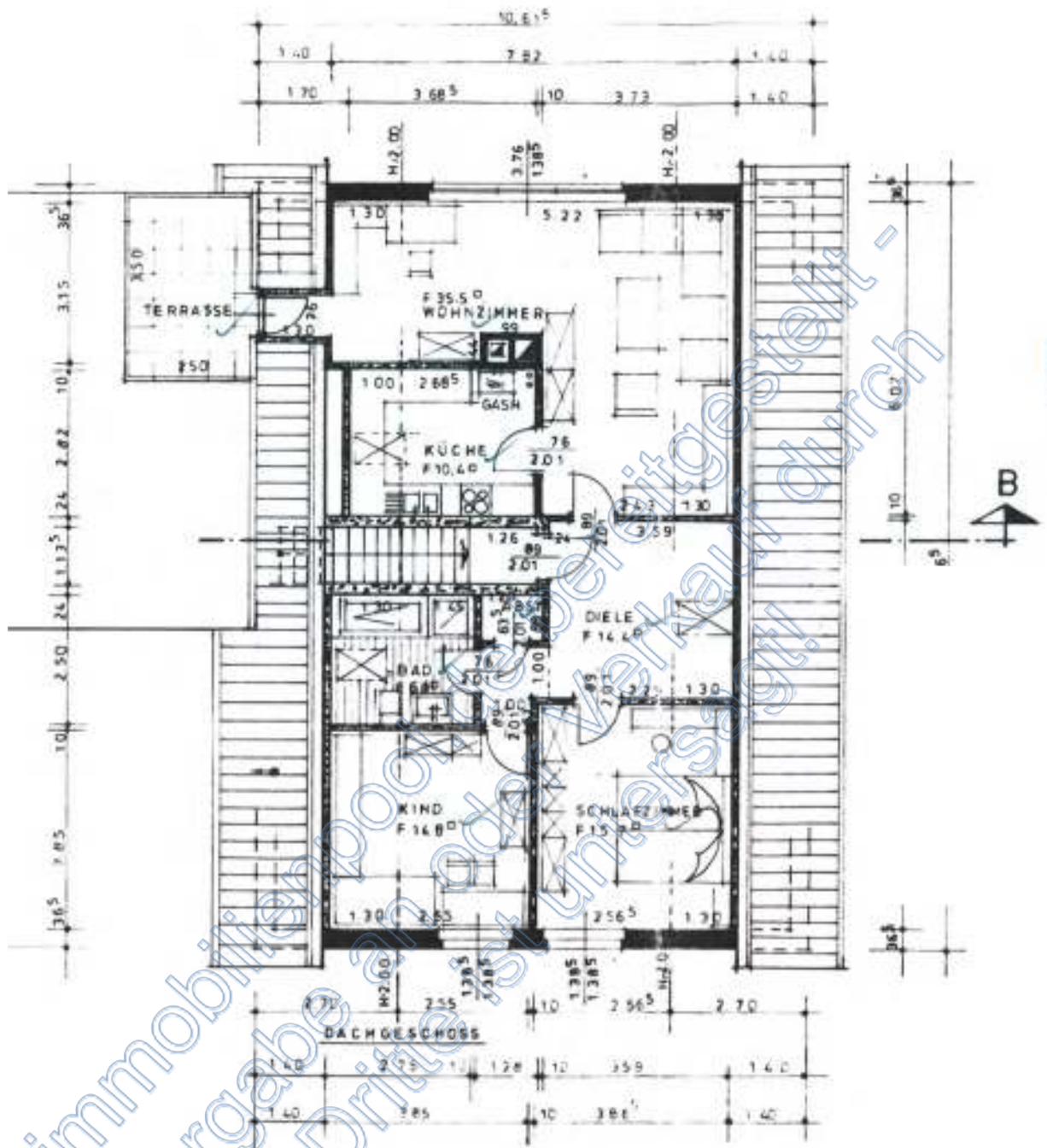


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 14.05.2024)

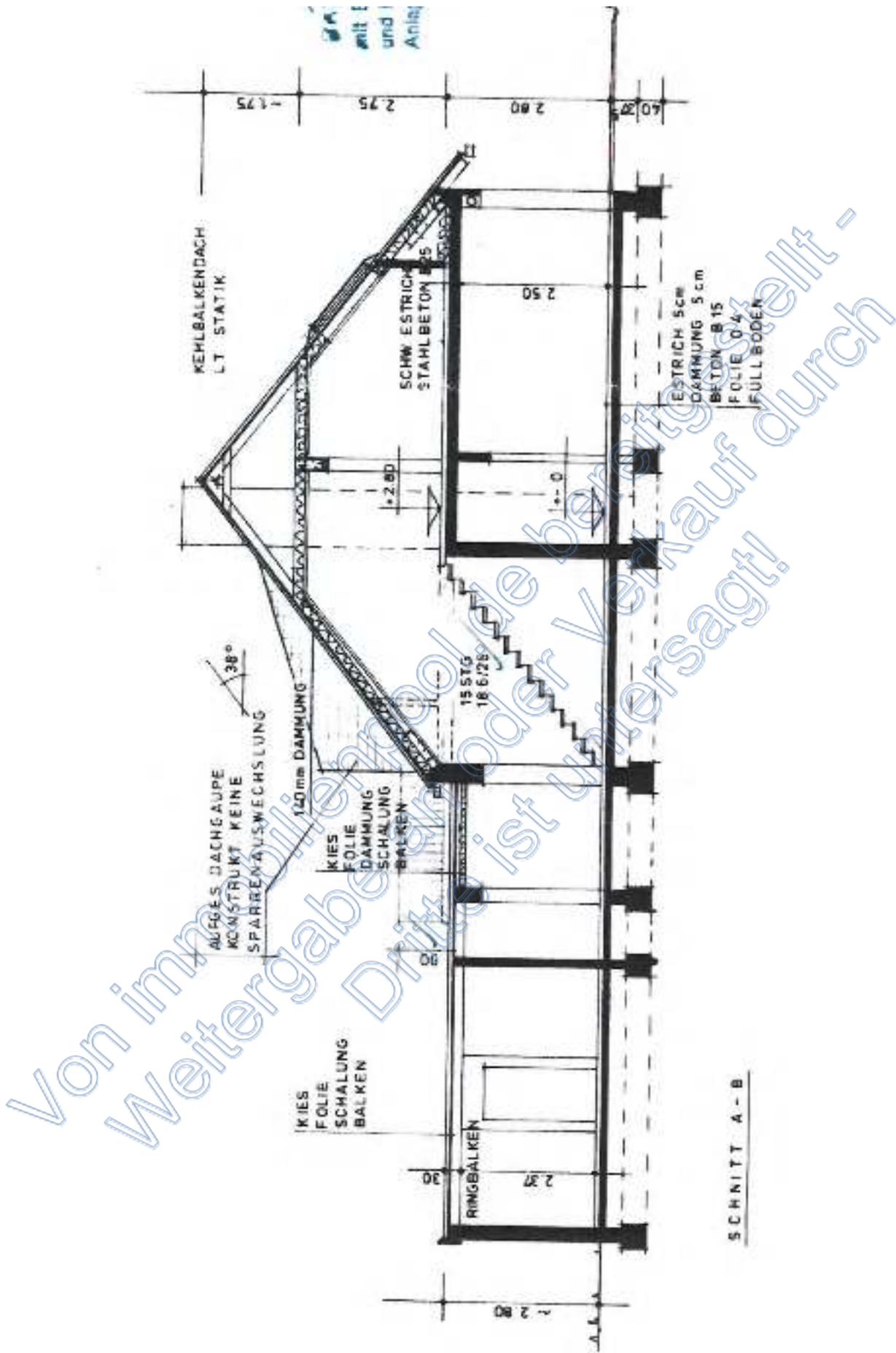
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Wilhelm-Raabe-Straße 15, 29339 Wathlingen
Gemarkung: 3982 (Wathlingen), Flur: 1, Flurstück: 142/21





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

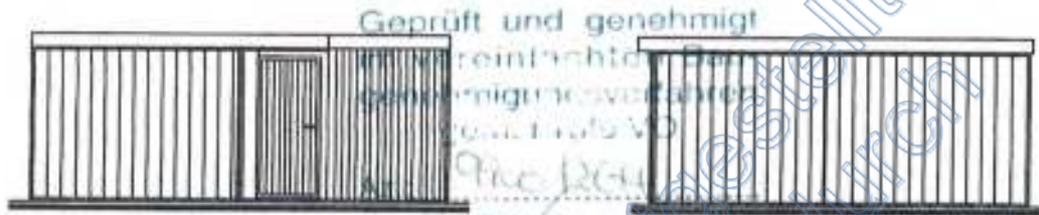


Zweifamilien - Wohnhaus, Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



ANSICHT VON NORDEN

ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN

ANSICHT VON OSTEN

Geprüft und genehmigt

reinrichte

genehmigungsvorbehalt

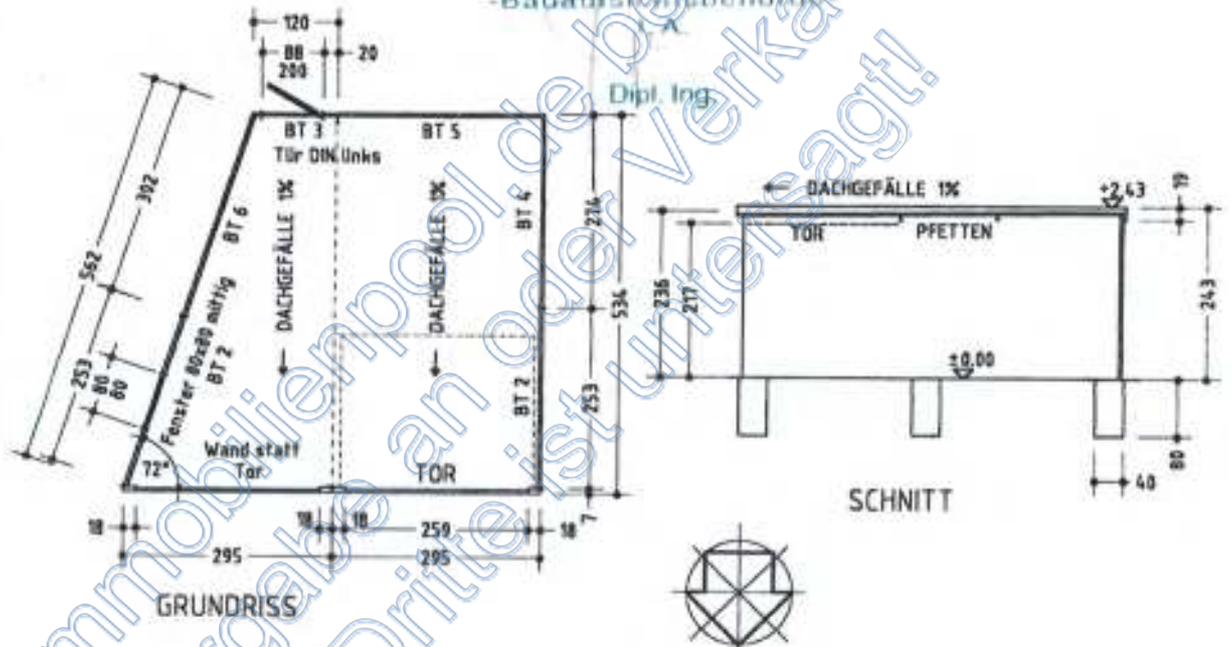
06. Okt. 1999

Landkreis Celle

Der Landrat

-Bauaufsichtsbehörde

Dipl. Ing.



Fertigteilarbeit, Grundriss, Ansichten und Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



1. Lichtbild:

Straßenseitige Giebelansicht des Zweifamilien-Wohnhauses mit angrenzendem Anbau.



2. Lichtbild:

Straßenseitige Traufansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Standort der Lichtbildaufnahme "Gerhart-Hauptmann-Str.".



3. Lichtbild:

Giebel- und Traufansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in südöstlicher Richtung.



4. Lichtbild:

Giebelansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in südlicher Richtung.



5. Lichtbild:

Traufansicht des Zweifamilien-Wohnhauses. Blickrichtung in nördlicher Richtung.



6. Lichtbild:

Hofansicht des eingeschossigen Wohnhausanbaus / Garage mit Flachdach.



7. Lichtbild:

Ansicht des Wohnhausanbaus / Garage mit angrenzendem Wohnhaus. Im Bildvordergrund befindet sich die Terrasse und Gartenfläche.



8. Lichtbild:

Straßenansicht der Fertigteilgarage (Trapezblech). Blickrichtung in südlicher Richtung.



9. Lichtbild:

Hofansicht der Fertigteilgarage (Trapezblech). Das Nebengebäude besteht aus einer Garage mit Abstellfläche.



10. Lichtbild:

Detailaufnahme des Einganges im Übergang zwischen Wohnhaus und Wohnhausanbau / Garage.



11. Lichtbild:

Innenansicht des DU / WCs in der Erdgeschoss-Wohnung.



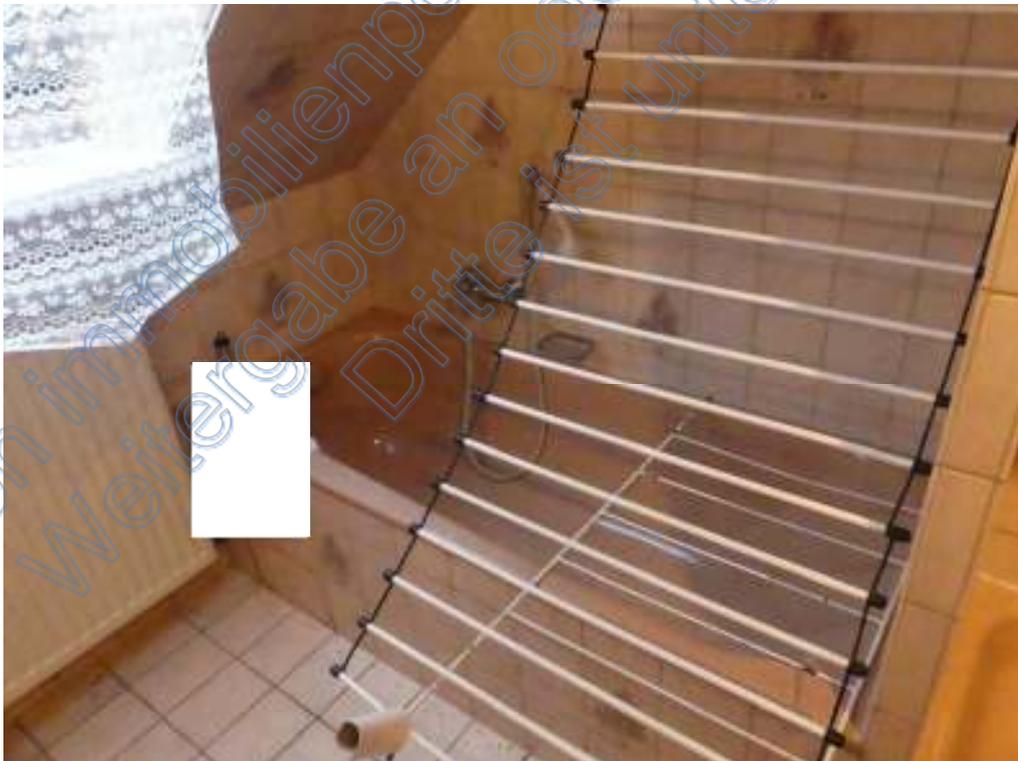
12. Lichtbild:

Innenansicht des nachgerüsteten (in Teilen) behindertengerechten Badezimmers in der Erdgeschoss-Wohnung.



13. Lichtbild:

Innenansicht des Bades in der Dachgeschoss-Wohnung.



14. Lichtbild:

Innenansicht des Bades in der Dachgeschoss-Wohnung.



15. Lichtbild:

Innenansicht der Küche in der Dachgeschoss-Wohnung.



16. Lichtbild:

Blickrichtung in nördlicher Richtung auf den Terrassenbereich der Erdgeschoss-Wohnung.



17. Lichtbild:

Blick auf den Wohnhausanbau / Garage mit Flachdach. Erkennbar ist die eingebrochene Dachkonstruktion mit schadhafter prov. Abdeckung.



18. Lichtbild:

Blickrichtung in südwestlicher Richtung in den Garten zur Straße "Nienhagener Straße" Ecke "Gerhart-Hauptmann-Straße".



19. Lichtbild:

Blickrichtung in die Straße "Nienhagener Straße" in westlicher Richtung.



20. Lichtbild:

Blickrichtung in die Straße "Wilhelm-Raabe-Straße" in östlicher Richtung.