

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!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

20.01.25
AZ.: 5 K 15/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **74,1/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem *im Dachgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses befindlichen* **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 11** des Aufteilungsplanes *plus dem Sondernutzungsrecht* an dem rechten Carportplatz in **38527 Meine OT Grassel, Bevenroder Straße 19**

Wohnungsgrundbuch Grassel	Blatt 711	lfd. Nr. 1
Gemarkung Grassel	Flur 1	Flurstück 137/6 sowie 138/2
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 20.12.2024 ermittelt mit rd.

87.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.2.5.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11.....	11
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
4.3	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Grundstücksdaten.....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A. Flurstück 137/6.....	15
5.4	Vergleichswertermittlung	17
5.5	Ertragswertberechnung	21
5.6	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B. Flurstück 138/2.....	28
5.7	Vergleichswertermittlung	29
5.8	Verkehrswert	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	74,1/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen bebauten Grundstück, verbunden mit dem <i>im Dachgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses befindlichen Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11</i> des Aufteilungsplanes <i>plus dem Sondernutzungsrecht</i> an dem rechten Carportplatz
Objektadresse:	Bevenroder Straße 19, 38527 Meine OT Grassel
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Grassel, Blatt 711, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grassel, Flur 1, Flurstück 137/6 (2.097 m²) sowie Flurstück 138/2 (247 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4, 38518 Gifhorn
Eigentümer:	XXX XXX, XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.12.2024 sowie 17.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>nur der Sachverständige</i>
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 04.06.2024 Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i>• Auskünfte Baulastenverzeichnis• Auskunft Altlasten• Bauunterlagen von 1992 & 1997

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **74,1/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück verbunden mit dem *im Dachgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses befindlichen* **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 11** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an dem rechten Carportplatz in **38527 Meine OT Grassel, Bevenroder Straße 19**

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme der **Wohnung Nr. 11** konnte *nicht* durchgeführt werden!

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

Berechnungen der Wohnflächen und Bruttogrundfläche des Sondereigentums sowie eine zeichnerische und/oder schriftliche Zuordnung des Sondernutzungsrechts an dem rechten Carportplatz sind in den Bauunterlagen nicht vorhanden. Laut nachbarlicher Aussage wird der rechte Carportplatz ausschließlich von Herrn [Name] genutzt. Daraus folgend wird der Platz als das zugeordnete Sondernutzungsrecht berücksichtigt.

Die **Wohnung Nr. 11** wird von XXX bewohnt und genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Verwaltung: *Eichenkämpe 5, 31353 Neustadt am Rübenberge*
- Im Zusammenhang mit dem Miteigentumsanteil wird *wahrscheinlich kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *wahrscheinlich nicht* vorhanden.
- Keine Angaben möglich ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (Anlage 5).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn, Samtgemeinde Papenteich
Ort und Einwohnerzahl:	38527 Meine, insgesamt ca. 8.630 EW; Ortsteil Grassel ca. 850 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 15 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig, ca. 17 km südlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 21 km südwestlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 188 <u>Autobahnzufahrt:</u> Braunschweig - Flughafen (A 2) <u>Bahnhof:</u> Meine, Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südliche Ortsrandlage; Die Entfernung zum Ortszentrum Meine beträgt ca. 5,7 km. Geschäfte des tägl. Bedarfs in Bevenrode (ca. 2 km) und in Meine; Kindergarten in Grassel, Grundschule und Gymnasium in Meine; weitere Schulformen in Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in Grassel und in Meine; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltstelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“; (normal bis tlw. stark durch Straßenverkehr)
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 42,50 m (Flurstück 137/6 zur Bevenroder Straße);
ca. 4,00 m (Wegeflurstück 138/2 zur Bevenroder Straße);

mittlere Tiefe:

ca. 47 m (Flurstück 137/6 in Westostrichtung);

Grundstücksgröße:

2.097 m² (Flurstück 137/6);
247 m² (Wegeflurstück 138/2);

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksformen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit normalem bis *tlw.* starkem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
unbefestigter Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses der
Mehrfamilienwohnanlage

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von **Grassel, Blatt 711**, folgende Eintragungen:

- nur lastend auf dem (Wege-)Flurstück 138/2 -

2. **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**
(Gasleitungsrecht)
3. **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**
(Geh-, Fahr- & Leitungsrecht)
4. **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**
(Geh-, Fahr- & Leitungsrecht)
5. **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**
(Geh-, Fahr- & Leitungsrecht)
6. **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**
(Geh-, Fahr- & Leitungsrecht)

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Baulastblatt Nr. 19 (zulasten des **Flurstücks 138/2**):
Geh-, Fahr- & Leitungslast)

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F - Plan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde (SG Papenteich), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer

Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung Nr. 11** wird von XXX bewohnt und genutzt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben erfolgen nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage

4.2 Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: **westliches Mehrfamilienhaus**

*geringfügig unterkellert,
zweigeschossig,
ausgebautes Dachgeschoss,
Spitzbodengeschoss,
einseitig angebaut*

Baujahr: **Ursprung um 1930 (als Molkereigebäude);
taxiert 1960**

Modernisierung: *keine genauen Angaben möglich (wahrscheinlich um 1995)*

ersichtlich sind:

- Erneuerung Fenster *einschl.* 1 Rollladen
- Dachdeckung
- Wärmedämmputz

unterstellt wird:

- Erneuerung Heizungsanlage
- Modernisierung Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
- (Teil-)Modernisierung Bad

Energieeffizienz: **Energieausweis liegt *nicht* vor**

Außenansicht: **Wärmedämmputz**

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 11:

Flur,
Wohnen,
Bad,
Abstellraum,
Schlafen,
Küche,
Wohnen / Schlafen

Spitzbodengeschoss:

Dachbodenraum

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich Sohlplatte mit Streifenfundamenten
Umfassungswände:	Mauerwerk plus Wärmedämmputz
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Geschossdecken:	wahrscheinlich massiv (über KG & EG) & Holzbalken (über OG & DG)
Treppen:	keine Angaben möglich
Hauseingang(sbereich):	Eingangstürelement aus Metall/Kunststoff mit Glaseinsatz

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Betondachstein

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich „zeittypische“, eher einfache Ausstattung
Heizung:	Gas-Therme (je Wohneinheit) wahrscheinlich Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich zentrale Warmwasseraufbereitung über Therme

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

4.2.5.1 Wohnung Nr. 11

Bodenbeläge, Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen:	keine genauen Angaben möglich; es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff (Isolierverglasung); 1 außenliegender Rollladen
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> wahrscheinlich Holztür, Holzzarge <u>Zimmertüren:</u> wahrscheinlich Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> keine genauen Angaben möglich
Küchenausstattung:	keine genauen Angaben möglich; nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	<i>keine vorhanden</i>
besondere Einrichtungen:	<i>keine Angaben möglich</i>
Besonnung und Belichtung:	befriedigend bis schlecht

Bauschäden und Baumängel:

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

keine genauen Angaben möglich,
da eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt werden konnte!

Der äußerlich ersichtliche **allgemeine Zustand** der **Wohnung Nr. 11** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV21 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Carportgebäude:

massiv, *flaches* Satteldach mit Bitumenplattendeckung;

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedungen (*Jägerzaun, Grenzmauer*),
Zufahrts-, Hof- und Stellplatzbefestigung (*Natursteinpflasterung, Betonplatten*),
Gartenanlagen und Pflanzungen, *u. a.*

Wegeflurstück 138/2: Betonsteinpflasterung

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **74,1/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück verbunden mit dem *im Dachgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses befindlichen* **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 11** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an dem rechten Carportplatz in **38527 Meine OT Grassel, Bevenroder Straße 19** zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grassel	711	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Grassel	1	137/6	2.097 m²
Grassel	1	138/2	247 m²
Fläche insgesamt:			2.344 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A. Flurstück 137/6	Mehrfamilienwohnanlage	2.097 m ²
B. Flurstück 138/2	unbebaut (Wegeflurstück / Verkehrsfläche)	247 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.344 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Praxen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Von immoDipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt
Weitergeleitet

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A. Flurstück 137/6

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.12.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **2.097 m²**

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m² <i>Anlage 1</i>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	20.12.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche gute Lage	einfache Lage / an der Straße	×	0,95
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	109,25 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.344	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	109,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	109,25 €/m²
Fläche	×	2.097 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	229.097,25 € rd. 229.000,00 €

Der **abgabefreie Gesamtbodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 insgesamt **229.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 77,8/1.000$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	229.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	229.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 74,1/1000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.968,90 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.968,90 € rd. 17.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 17.000,00 €.

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (*Normobjekte*). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (*Gebäudefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*Ertragsfaktoren*) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> *objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor*).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (*direkt*) bzw. Vergleichsfaktoren (*indirekt*) einen Kaufpreisvergleich dar.

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr	=	1.150,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	20.12.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	80,00	80,00	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	25	12	× 1,04	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.150,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.150,00 €/m²	

5.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		1.150,00 €/m ²
Zu-/Abschläge <i>(x 1,01 Umrechnungskoeffizient abweichende Anzahl Wohnungen)</i>	+	11,50 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	1.161,50 €/m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 11 <i>(Dachgeschoss)</i>	×	69,50 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	80.724,25 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge <i>(gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)</i>	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	80.724,25 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+	5.000,00 €
Vergleichswert	=	85.724,25 €
	rd.	85.700,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2023 mit rd. **85.700,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten	
• Sondernutzungsrecht an dem rechten Carportplatz	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A. Flurstück 137/6

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (*bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises*) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (*insbesondere Gebäude*) und sonstigen Anlagen (*z. B. Anpflanzungen*) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (*bzw. unzerstörbar*). Dagegen ist die (*wirtschaftliche*) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (*vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21*) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (*Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.*)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (*d. h. Zeitrentenbarwertberechnung*) des (*Rein*)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (*nachhaltig gesicherten*) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (*anteile*) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (*Einmal*)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (*Rein*)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (*ewige Rente*).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (*marktkonformen*) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (*d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt*), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (*z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen)*), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (*dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig*).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 11	69,50	8,64	600,48	7.205,76
Summe		69,50		600,48	7.205,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.205,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (33,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.377,90 €
jährlicher Reinertrag	= 4.827,86 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 17.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 340,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.487,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,578
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 60.936,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 77.936,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 77.936,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 82.936,16 €
rd.	82.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohnung Nr. 11

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7		0,3		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	61,4 %	22,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: westliches Mehrfamilienhaus

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

ersichtlich sind:

- Erneuerung Fenster *einschl.* 1 Rollläden
- Dachdeckung
- Wärmedämmputz

unterstellt wird:

- Erneuerung Heizungsanlage
- Modernisierung Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
- (Teil-)Modernisierung Bad

Ausgehend von den 2,4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1930 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 138/2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.12.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **247 m²**

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²	Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	20.12.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	Weg (Verkehrsfläche)	×	0,10
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	11,50 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	247	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	11,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	11,50 €/m²	
Fläche	×	247 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.840,50 €	
	rd.	2.840,00 €	

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 insgesamt **2.840,00 €**.

5.6.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 77,8/1.000$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		2.840,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		2.840,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	74,100/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert		210,44 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
anteiliger Bodenwert	=	210,44 €
	rd.	210,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 **210,00 €**.

5.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B. Flurstück 138/2“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B. Flurstück 138/2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 138/2 (vgl. Bodenwertermittlung)		210,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.482,00 €
vorläufiger Vergleichswert Bewertungsteilbereich B. Flurstück 138/2	=	1.692,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert Bewertungsteilbereich B. Flurstück 138/2	=	1.692,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert Bewertungsteilbereich B. Flurstück 138/2	=	1.692,00 €
	rd.	1.690,00 €

Außenanlagen	Sachwert	Anteil	anteiliger Sachwert
	20.000,00 €	ME	1.482,00 €
Summe			1.482,00 €

5.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Vergleichswert und/oder Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
A. Flurstück 137/6	85.700,00 €	82.900,00 €
B. Flurstück 138/2	1.690,00 €	1.690,00 €
Summe	87.390,00 €	84.590,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **87.390,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **84.590,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **74,1/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer **Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück verbunden mit dem *im Dachgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses befindlichen* **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 11** des Aufteilungsplanes *plus dem Sondernutzungsrecht* an dem rechten Carportplatz in **38527 Meine OT Grassel, Bevenroder Straße 19**

Wohnungsgrundbuch Grassel	Blatt 711	lfd. Nr. 1
Gemarkung Grassel	Flur 1	Flurstück 137/6 sowie 138/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 mit rd.

87.400,00 €

in Worten: siebenundachtzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 10 Blatt Bestandsnachweis
- 4 Blatt Auszug Grundbuch
- 6 Blatt Anschreiben und Auszüge Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt *skizzierter* Grundriss
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 1 Blatt Skizze Sondernutzungsrecht Carportplatz
- 4 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 20.01.25

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (*Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV*)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (*Baunutzungsverordnung - BauNVO*; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (*Wohnungseigentumsgesetz - WEG*; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (*Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S.2346*)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (*Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage*)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (*Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung*)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (*Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.*)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347*)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
(*zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616*)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist*)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(*Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist*)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

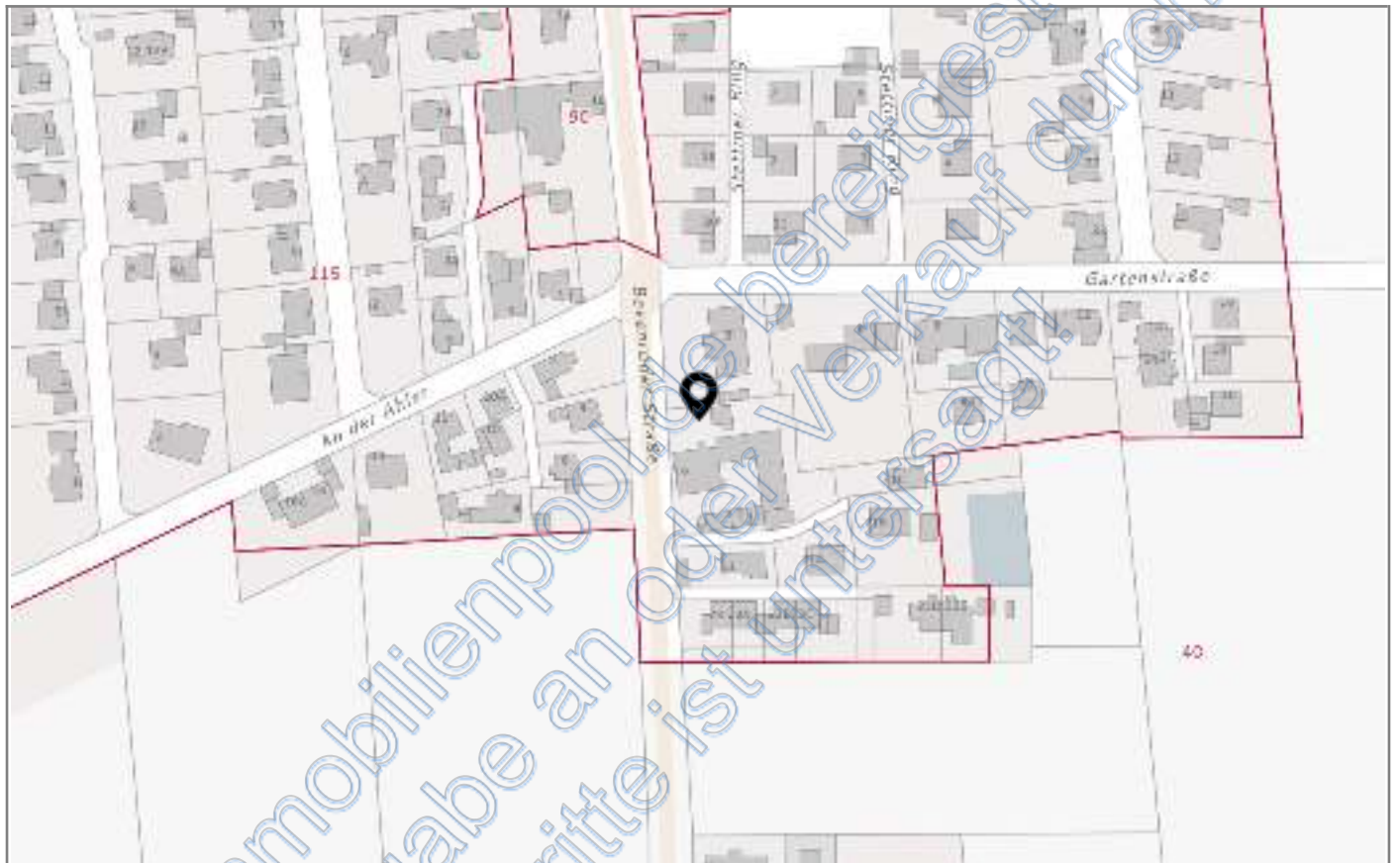
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (*Stand 26.02.2024*) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 23.12.2024)

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

Adresse: Bevenroder Straße 19, 38527 Meine - Grassel
Gemarkung: 5295 (Grassel), Flur: 1, Flurstück: 137/6



30 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
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>



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Meine
Gemarkung: Grassel
Flur: 1 Flurstück: 137/6

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.10.2024
Aktualität der Daten 05.10.2024

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



Flurstück 137/6, Flur 1, Gemarkung Grassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Meine
Landkreis Gifhorn

Lage: Bevenroder Straße 19

Fläche: 2 097 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 097 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 601
Laufende Nummer 0004
102,61/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 602
Laufende Nummer 0004
75,32/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 603
Laufende Nummer 0004
64,89/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 4

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 604
Laufende Nummer 0004
81,11/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 605
Laufende Nummer 0004
64,89/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-00701/2024

Eigentümer: 3

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 606
Laufende Nummer 0004
208,58/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 6.1

1/2 Anteil

6.2

1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 607
Laufende Nummer 0007
81,11/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 5.1

1/2 Anteil

5.2

1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 708
Laufende Nummer 0001
82,08/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 709
Laufende Nummer 0001
91,21/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3.1

1/2 Anteil

3.2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 710
Laufende Nummer 0001
74,1/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 711
Laufende Nummer 0001
74,1/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-00701/2024



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Meine
Gemarkung: Grassel
Flur: 1 Flurstück: 137/6

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 09.10.2024
Aktualität der Daten 05.10.2024

N = 5801783

E = 32618275

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

Zeichen: 084-00701/2024

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 Nutzungsvertrag zu erwerben.

E = 32618275



Flurstück 138/2, Flur 1, Gemarkung Grassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Meine
Landkreis Gifhorn

Lage: Bevenroder Straße

Fläche: 247 m²

Tatsächliche Nutzung: 247 m² Weg

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Gifhorn Bauordnungsamt
Nummer 00019

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 601
Laufende Nummer 0004
102,61/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-00701/2024

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 602
Laufende Nummer 0004
75,32/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 603
Laufende Nummer 0004
64,89/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 4

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 604
Laufende Nummer 0004
81,11/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-00701/2024

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 605
Laufende Nummer 0004
64,89/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 606
Laufende Nummer 0004
208,58/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 6.1

1/2 Anteil

6.2

1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 607
Laufende Nummer 0007
81,11/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 5.1
1/2 Anteil
5.2
1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 708
Laufende Nummer 0001
82,08/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 709
Laufende Nummer 0001
91,21/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3.1
1/2 Anteil
3.2
1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 710
Laufende Nummer 0001
74,1/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Grassel
Grundbuchblatt 711
Laufende Nummer 0001
74,1/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-00701/2024

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

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

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



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 8.3

8.3 – Bauordnung und Ortsplanung

Frau

Kreishaus III, 1.39 b

Tel. 05371 82-8933 (Mo-Do nachm.)

Fax 05371 82-604

bauordnung@gifhorn.de

Ihr Zeichen:

Aktenzeichen: **BAU-L-24309**

17.10.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baugrundstück: Bevenroder Straße 19, 38527 Meine

Gemarkung: Grassel

Flur-Flurstück(e): 019-00137/006

Sehr geehrter Herr

auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem/den o. g. Flurstück(en) keine Baulasten eingetragen sind.

Die für diese Amtshandlung zu erhebenden Kosten werden gemäß §§ 1, 3 und 5 des Nieders. Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) Tarifiziffer 9.4 auf

30,00 EUR

festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb von 2 Wochen auf das u. a. Konto des Landkreises Gifhorn zu überweisen.

Bei der Überweisung ist unbedingt das Aktenzeichen als Verwendungszweck anzugeben. Ein fehlendes Aktenzeichen erschwert die richtige Verbuchung Ihrer Zahlung. Es können zusätzliche Kosten entstehen (Mahngebühren).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 8.3

8.3 – Bauordnung und Ortsplanung

Frau

Kreishaus III, 1.39 b

Tel. 05371 82-8933 (Mo-Do nachm.)

Fax 05371 82-604

bauordnung@gifhorn.de

Ihr Zeichen: 02907590

Aktenzeichen: **BAU-L-Ab.-24069**

17.10.2024

KOSTENBESCHEID

Baugrundstück: Bevenroder Straße, 38527 Meine
Gemarkung: Grassel
Flur-Flurstück: 019-00138/002

Sehr geehrter Herr Ahrens,

auf Grund Ihres Antrages haben Sie einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis erhalten.

Die für diese Amtshandlung zu erhebenden Kosten werden gemäß §§ 1, 3 und 5 des Nieders. Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) Tarifziffer 9.3 auf

30,00 EUR

festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb von 2 Wochen auf eines der angegebenen Konten des Landkreises Gifhorn zu überweisen.

Bei der Überweisung ist unbedingt das Aktenzeichen als Verwendungszweck anzugeben. Ein fehlendes Aktenzeichen erschwert die richtige Verbuchung Ihrer Zahlung. Es können zusätzliche Kosten entstehen (Mahngebühren).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

1. Schriftlich oder zur Niederschrift

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

Die Anschrift lautet: Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linle 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.glfhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

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

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

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

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



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 9.3

9 - Umwelt

Herr
Schloßplatz 3
Tel. 05371 82-786
Fax 05371 82-788

Aktenzeichen:
9.4/7025-01/1587

Für Überweisung Kassenzweckzeichen angeben:

AbfV-HG2614

21. Oktober 2024

Bundes Bodenschutzgesetz¹ i.V.m. dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz² Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten; Gemarkung Grassel, Flur 1, Flurstücke 137/6, 138/2 Ihr Zeichen: 5 K 15-24

Sehr geehrter Herr

unter Bezug auf Ihre Anfrage vom 09.10.2024 teile ich Ihnen mit, dass mir keine Hinweise auf mögliche Altlasten auf den oben genannten Flurstücken vorliegen.

Bezieht sich Ihre Anfrage auf eine noch nicht stillgelegte, gewerbliche oder industrielle Anlage, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über eine Aufnahme in das Altlastenverzeichnis erst nach Bekanntgabe der Stilllegung entschieden werden kann. Hinweise über eine mögliche Einstufung als altlastenverdächtigen Flächen finden Sie auch auf den Internetseiten des Landes Niedersachsen und im Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Kosten

Aufgrund §§ 1, 3 und 13 des Niedersächsisches Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) i. V. m. § 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG) vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S 580) in den zurzeit geltenden Fassungen werden folgende Kosten festgesetzt:

Gebühren nach NUIG lfd. Nr. 1

63,00 €

Die Kostenschuld wird gemäß § 7 NVwKostG mit der Anforderung fällig und ist innerhalb von 14 Tagen unter Angabe des Kassenzweckzeichens **AbfV-HG2614** auf das u.a. Konto der Kreisverwaltung Gifhorn zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, einzulegen.

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der z.Z. aktuellen Fassung

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 in der z.Z. aktuellen Fassung

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

Konten der Kreiskasse:

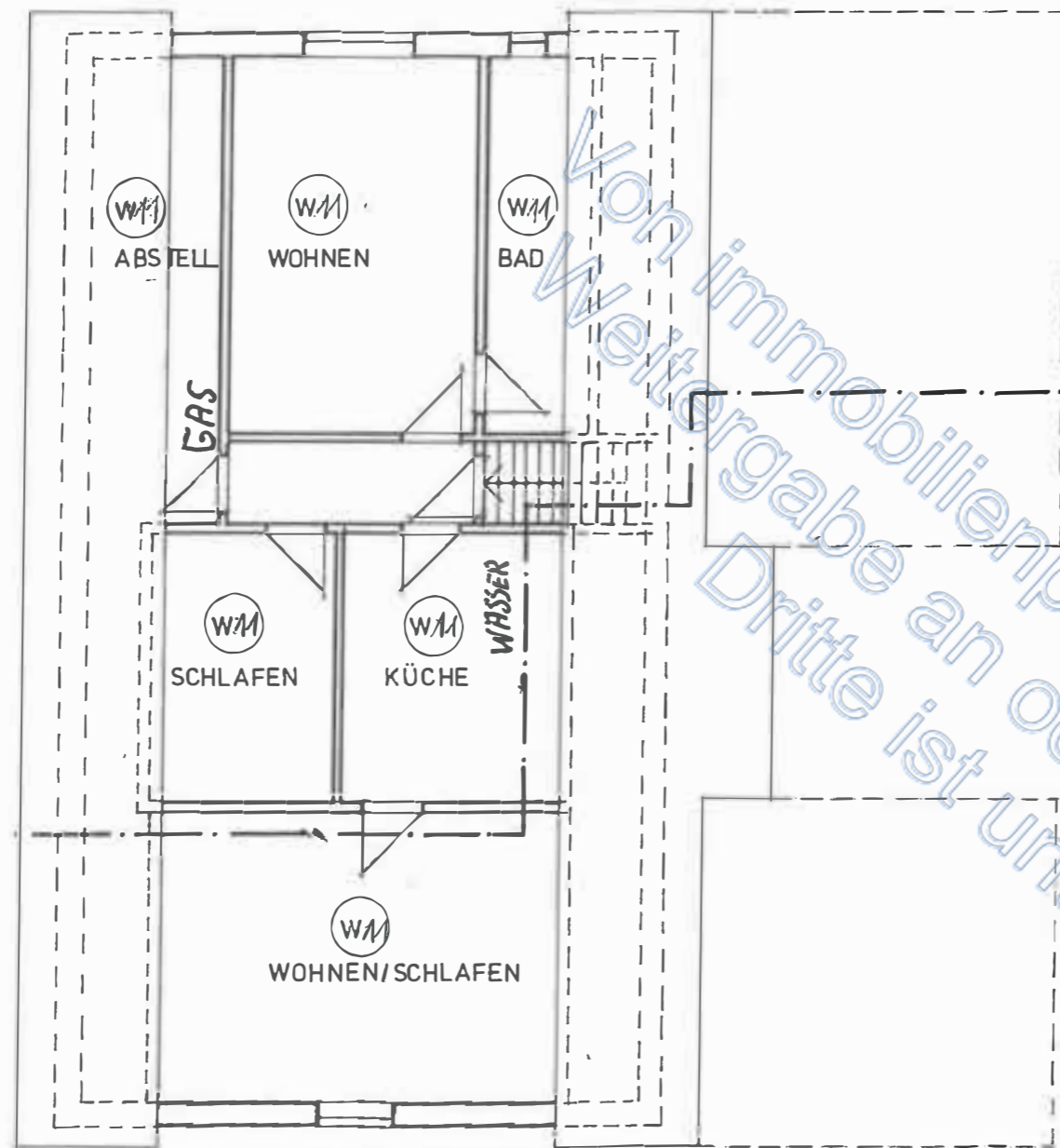
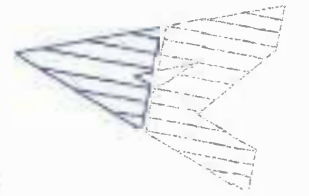
Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

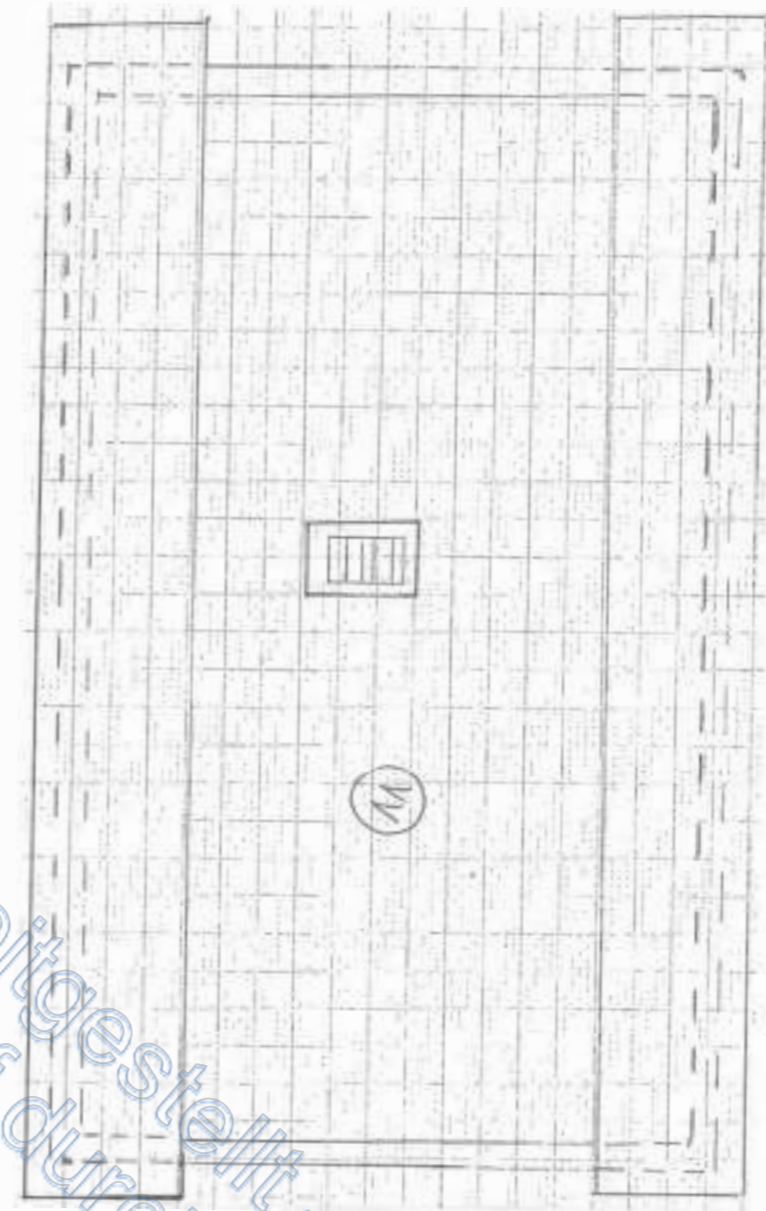
Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

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

SONDEREIGENTUM an der (im Dachgeschoss gelegenen) Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplanes



DACHGESCHOSS



SPITZBODENGESCHOSS

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

Eine "innergebäudliche" Besichtigung / Inaugenscheinnahme der **WOHNUNG NR. 11** konnte nicht durchgeführt werden! Die Grundrisszeichnung basiert auf (Bau-)Aktenlage.

AZ: 5 K 15/24

OBJEKT:
 74,1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 BEVENRODER STRASSE 19
 38527 MEINE OT GRASSEL



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
 ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
 Telefon 05374/1258 www.ahrendiela.de info@diela-architekt.de

PLANINHALT
 skizzierter GRUNDRISS, DACH- & SPITZBODENGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
 MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZTAB

DATUM
 01.2025

GEZEICHNET
 RfA

BLATTGRÖSSE
 DIN A 3

PLAN - NR.
 5K15/24 DG & SBG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: 74,1/1000 Miteigentumsanteil *plus* Sondereigentum an der **WOHNUNG Nr. 11**
Bevenroder Straße 19, 38527 Meine OT Grassel

Flächenberechnungen sind in den Bauunterlagen nicht vorhanden!

*Die Angaben basieren auf der äußeren Inaugenscheinnahme,
dem Dachgeschossgrundriss sowie dem Schnitt.*

*Ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit!
Nur für Bewertungszwecke!*

Wohnung Nr. 11:

Flur	DG	~ 3,90 m ²
Wohnen	DG	~ 18,20 m ²
Bad	DG	~ 4,60 m ²
Abstellraum	DG	~ 3,30 m ²
Schlafen	DG	~ 8,10 m ²
Küche	DG	~ 10,70 m ²
Wohnen / Schlafen	DG	~ 20,70 m ²
		~ 69,50 m²

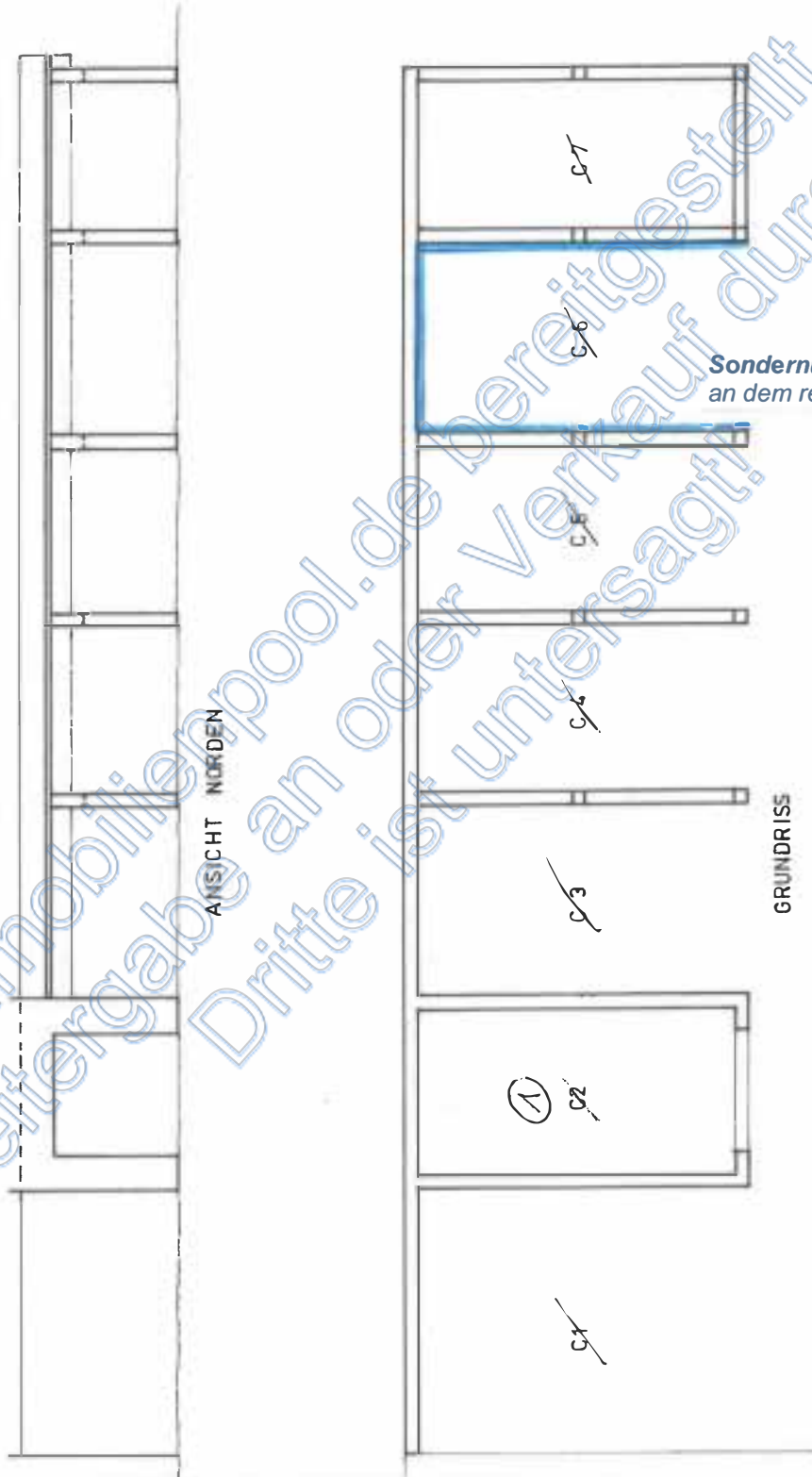
Spitzbodenraum (Dachboden mit mittiger Höhe von ca. 1,60 m)	SBG	~ 50,00 m ²
--	-----	------------------------

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

Wohnung Nr. 11	DG	~ 133,30 m ²
<i>plus Dachboden</i>	SBG	~ 68,20 m ²
		~ 201,50 m²

Carportgebäude

OBJEKT: 74,1/1000 Miteigentumsanteil *plus* Sondereigentum an der **WOHNUNG Nr. 11**
Bevenroder Straße 19, 38527 Meine OT Grassel



Sondernutzungsrecht
an dem rechten Carportplatz

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



Bild 01: Blick von und über die Bevenroder Straße auf die **Mehrfamilienwohnanlage mit elf Eigentumswohnungen**. Rechts ist die Einmündung des Stichwegs / des Bewertungsflurstücks 138/2 zu sehen.



Bild 02: Blick über die Bevenroder Straße auf die Westseite des westlichen Mehrfamilienhauses der



Bild 03: Blick über die Bevenroder Straße auf die Nord- & Westseite des westlichen Mehrfamilienhauses der **Mehrfamilienwohnanlage**. In der *nördlichen* Dachfläche sind die Fenster des Abstellraums und des Schlafzimmers der **Wohnung Nr. 11** zu sehen.



Bild 04: Blick über das Pultdach des Garagengebäudes auf die Südseite des westlichen



Bild 05: Blick die Ostseite des westlichen Mehrfamilienhauses der **Mehrfamilienwohnanlage**. Im Giebel sind das *kleine* Badfenster und das Wohnzimmerfenster der **Wohnung Nr. 11** zu sehen.



Bild 06: Blick auf die *geschlossene* Hauseingangstür zum westlichen Mehrfamilienhaus / zur *im Dachgeschoss*

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der **Wohnung Nr. 11** konnte nicht durchgeführt werden!



Bild 07: Blick auf das Carportgebäude. Der rechte Carport ist *höchstwahrscheinlich* das zugeordnete