

GUTACHTEN

über den Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Von der IHK Hannover ö.b.u.v.
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter u. unbebauter Grundstücke

Bahnhofstr. 28
D-31542 Bad Nenndorf
Tel. 05723 / 74 96 90
Fax 05723 / 74 96 91
Mobil 0170 / 31 60 459



Gemarkung Wennigsen

Grundstücksgröße:

Baujahr

Wohnfläche:

Besonderheit:

Ausfertigungsdatum: 01.03.2025
1. Ausfertigung - W 2996/24 -
mit 24 Gesamtseiten

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 4, 1. OG rechts im
Hause „Tannenweg 2“
30974 Wennigsen

Grundbuch: Wennigsen

Blatt 4972

Flur: 4 Flurstück: 74/21

5.097 m²

1974

51,72 m² Miteigentumsanteil: 348/10.000

Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Wertermittlungstichtag: **20.02.2025** zugleich Qualitätsstichtag

Ortsbesichtigung: 20.02.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Wennigsen, AZ

8 K 27/24

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

Zum Wertermittlungstichtag beziffere ich den Verkehrswert der Wohnung auf:

ACHTUNDACHTZIGTAUSEND EURO

88.000,00 €

Folgende Unterlagen und Berechnungen führen zum jeweiligen Verkehrswert:

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	AUFTRAG / ZWECK	3
2	GRUNDSTÜCKSANGABEN / GRUNDBUCHANGABEN	3
3	ORTSBESICHTIGUNG	4
4	BEARBEITUNGSGRUNDLAGE	4
5	ORTS- UND OBJEKTBESCHREIBUNG	5
5.1	Ortslage	5
5.2	Grundstücksbeschreibung	6
6	BAUBESCHREIBUNG	6
7	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	8
7.1	Übersicht der klassischen Wertermittlungsverfahren	8
7.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
8	WERTERMITTLUNG	9
9	VERKEHRSWERT	10
9.1	Definition	10
9.2	Beurteilung	10
10	WEITERE GEMÄSS GERICHTSBESCHLUSS ZU TÄTIGENDE ANGABEN	11

ANLAGEN

1	Auszug aus der Amtlichen Karte (M 1:5.000)
2	Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1:1.000)
3	Bauzeichnungen
4	Auszug aus der Kaufpreissammlung
5	Fotodokumentation
6	Literaturverzeichnis und Hinweise zum Gutachten

1 AUFTRAG / ZWECK

Der Auftrag zu diesem Gutachten wurde dem Unterzeichner vom Amtsgericht Wennigsen in dem **Verfahren 8 K 27/24** erteilt. Es soll ein Verkehrswertgutachten erstellt werden. Als Wertermittlungs- und zugleich Qualitätsstichtag¹ wird der Tag der Ortsbesichtigung angesetzt.

2 GRUNDSTÜCKSANGABEN / GRUNDBUCHANGABEN

Der Unterzeichner hat die Daten dem vorgelegten Grundbuchauszug entnommen:

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

siehe Beschlusstext.

Grundbuch Abt. II und III, Lasten und Beschränkungen:

Wertbeeinflussende Rechte und Eintragungen in Abt. II sind nicht vorhanden.

Etwaige Eintragungen in Abt III beeinflussen ohnehin lediglich Preis, nicht aber den Wert der beiden Immobilien.

Baulastenverzeichnis:

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden bzw. bekannt gemacht worden.

Altlasten

Es wurden keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen² entdeckt oder bekannt gemacht. Insofern wird von Lastenfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

Dem Unterzeichner sind keine Hinweise darauf abgegeben worden, dass diese Immobilie im Denkmalsbuch geführt wird. Sie wird im Kartenserver ADABWeb nicht gelistet.

Überschwemmungsgebiet

Der Kartenserver des NLWKN weist für die Immobilie eine Lage außerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder einer Verordnungsfläche aus.

¹ vgl. Definition in ImmoWertV § 2

² vgl. Definition in § 2 Abs. 3 BBodSchG

Bergbaueinflüsse

Der Kartenserver <https://nibis.lbeg.de/> weist die Immobilienlage außerhalb eines Beeinflussungsbereiches durch ehemaligen Bergbau aus.

3 ORTSBESICHTIGUNG

Die erforderliche Ortsbesichtigung mit Aufnahme der bautechnischen und örtlichen Gegebenheiten erfolgte erstmalig am 20.02.2024.

Eine Rückäußerung der Schuldnerin auf das postalische Einladungsschreiben des Unterzeichners zum Ortstermin ist unterblieben. Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Wohnung leer stehe.

Am Termin wurde niemand angetroffen, so dass die Bewertung nach Rücksprache mit dem Amtsgericht ausschließlich nach Aktenlage und äußerem Anschein erfolgt.

4 BEARBEITUNGSGRUNDLAGE

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterunterlagen
- Auskünfte der Bauverwaltung
- Auskünfte der Hausverwaltung
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Ferner wurden Fotos gefertigt, die dem Gutachten zusammen mit den Bauplänen als Anlagen beigelegt sind.

Im Übrigen wird auf die näheren Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses sowie der einschlägigen Fachliteratur verwiesen.

Eine Baugrund- sowie Schadstoffuntersuchung an dem Bewertungsobjekt ist nicht erfolgt und gehört nicht zum Untersuchungsauftrag. Derartige Feststellungen können auch nur von Spezialinstitutionen getroffen werden.

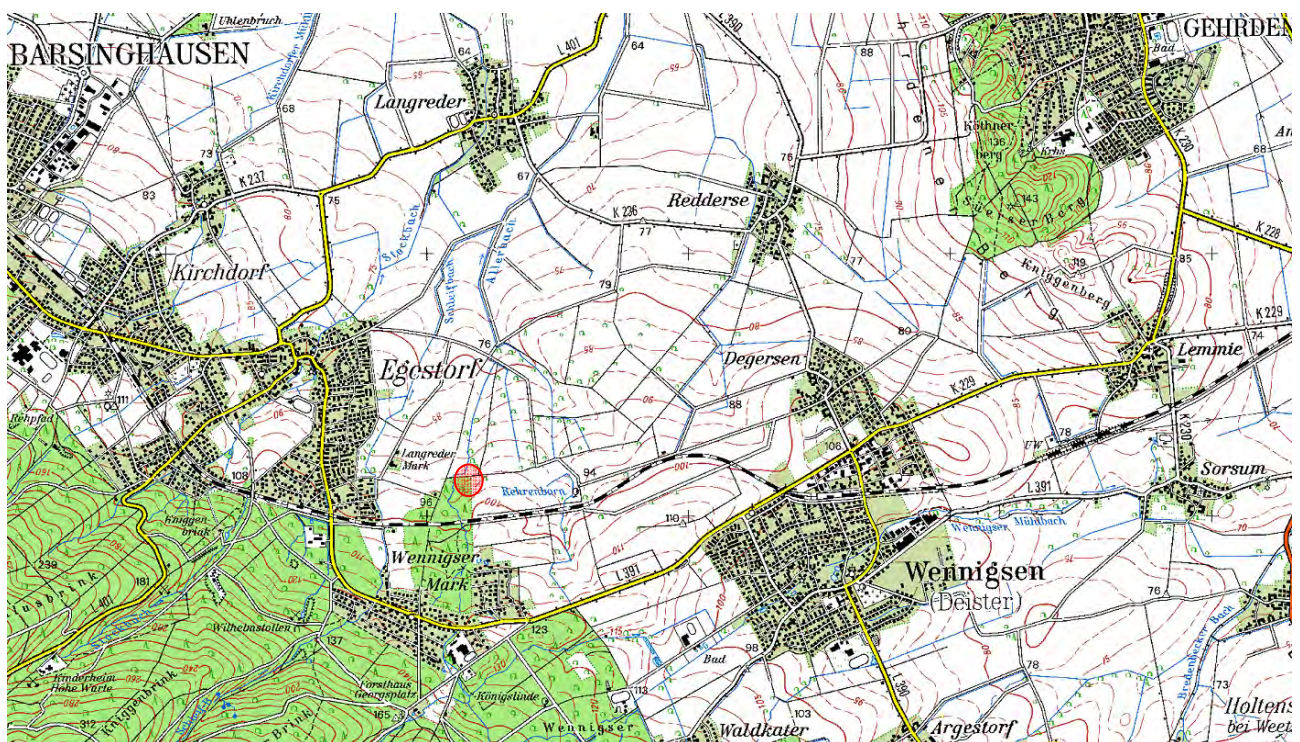
5 ORTS- UND OBJEKTBSCHREIBUNG

5.1 Ortslage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wennigser Mark. Dies ist ein Ortsteil der Stadt Wennigsen am Fuße des Deistergebirges in der Region (Landkreis) Hannover. Der Ort liegt ca. 20 km westlich der Landeshauptstadt Hannover.

Wennigsen veränderte sich in den Nachkriegsjahren zusehends. Mehr und mehr Neubaugebiete entstanden. Im Jahr 1969 beschloss der Gemeinderat die Zusammenlegung von Wennigsen, Degersen, Sorsum, Bredenbeck, Holtensen, Evestorf und Argestorf zu einer Gemeinde. Dieser Zusammenschluss wurde am 12. Dezember 1969 vom Oberkreisdirektor des Landkreises Hannover genehmigt. Wennigsen ist vor allem Wohnort mit einem hohen Anteil an Auspendlern - obwohl auch Wennigsen eine Reihe von Arbeitsplätzen bietet. Die meisten Wennigser verdienen ihr Geld außerhalb, zumeist in der nahen Landeshauptstadt Hannover.

Die Gewerbestruktur hat die Schwerpunkte Bauwirtschaft, Metallverarbeitung und Klärtechnik. Daneben gibt es eine Reihe von Groß- und Einzelhandels-, sowie von Dienstleistungsunternehmen. Wennigsen ist Sitz eines Amtsgerichts.



Übersichtskarte

Grundlage: TOP 50 ® LGLN

Der Ort wird von der Landesstraße L 391, welche nach Barsinghausen bzw. in Richtung Hannover zur Bundesstraße B 217 führt, durchzogen. In ca. 50 m Entfernung befindet sich die nächste Bushaltestelle. Der nächste Bahnanschluss an die Stadtbahn ist über den Bahnhof Barsinghausen-Egestorf (ca. 2 km) oder über Bhf. Wennigsen in ca. 2,7 km Entfernung möglich.

Übergeordnete zentrale Orte sind sowohl die Städte Barsinghausen, Wennigsen, Gehrden und natürlich Hannover. Die Anreise dorthin ist in ca. 15 - 20 Autominuten zu bewältigen. Hier wird der gehobene Bedarf gedeckt. Zur Landeshauptstadt bestehen rege Pendlerbeziehungen durch die günstigen Verkehrsanbindungen der Bundesautobahn A2 und Bundesstraße B 217.

Der Tannenweg selbst, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ist eine ruhige Anliegerstraße. Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. OG rechts des Hauses Nr. 2.

Der rege Pendlerverkehr lässt die zunehmende Abhängigkeit von den außerhalb gelegenen Arbeitsplatzzentren deutlich werden, andererseits deutet er auch darauf hin, dass die Region als Wohnstandort attraktiv ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Post- und Bankfiliale sind ca. max. 5 km entfernt. Schulen und sonstige infrastrukturellen Einrichtungen finden sich in Barsinghausen, Gehrden und Wennigsen in rd. 3 km Entfernung.

5.2 Grundstücksbeschreibung

Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Eigentumswohnungen), diversen Reihenhäusern und einem Garagenblock bebaut.
Grundstücksform:	annähernd eben, unregelmäßige verwinkelte Form (s. Liegenschaftskarte 1:1.000).
Erschließung:	erschließungsbeitragsfrei da Alterschließung
Lage:	innerörtlich
Lagebeurteilung:	durchschnittlich
Pflegezustand:	Das Gesamtgrundstück macht einen gepflegten Zustand

6 BAUBESCHREIBUNG

Nachfolgend werden die wesentlichen bautechnischen Gegebenheiten, die für die Wertfindung relevant sind, in Kurzform aufgeführt. Es wird vom Zustand des Bewertungsobjektes ausgegangen, wie er am Tage der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner vorgefunden wurde.

Die Wohnung steht laut Auskunft der Hausverwaltung leer. Sie konnte nicht innenbesichtigt werden. Daher beruhen nachfolgende Angaben auf den von außen sichtbaren Merkmalen. Vermutungen zur Ausstattung wurden in *Kursivschrift* hervorgehoben.

Baujahr: Laut der vorgelegten Unterlagen ergibt sich das Baujahr der Immobilie zu 1974.

Objekttyp:	Das Bewertungsobjekt ist eine 2 Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Balkon. Die Wohnfläche ist aus der vorgelegten Bauzeichnung ermittelt auf 51,72 m ² . Dabei wurde der Balkon entspr. der WoFIV lediglich zu ¼ angerechnet. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.
Außenwände:	Massiv, mit Ziegelverblendmauerwerk versehen. Wandstärke laut Bauzeichnung 36,5 cm.
Innenwände:	<i>massiv, verputzt, tapeziert, gestrichen</i>
Geschosstreppe:	Massiv mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer und PVC-Handlauf
Dach:	Flachdacheindeckung. <i>Vermutlich mit Bitumenschweißbahnen oder Folienabdichtung</i>
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich textile Bodenbeläge, Laminat-, PVC- oder Fliesenböden</i>
Fenster / Türen:	Als Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung der Bauepoche vorhanden. <i>Die Innentüren sind vermutlich Holztüren an Holzzargen mit normalüblichen Beschlägen.</i>
Sanitäreinrichtungen:	<i>Vermutlich bestehend aus WC, Waschtisch und Dusche / Wanne.</i> Über den Modernisierungszustand kann keine Aussage getroffen werden.
Elektro:	<i>Vermutlich nicht modernisiert und aus der Ursprungsbauepoche stammend</i>
Heizung:	Aus dem vorgelegten Verbrauchs-Energieausweis aus dem Jahr 2019 ist zu entnehmen, dass die Beheizung der gesamten Liegenschaft über eine Ölzentralheizung aus dem Ursprungsbaujahr erfolgt. <i>In den Wohnräumen liegen vermutlich bauepochenübliche Rippenheizkörper mit Thermostatventilen vor.</i>
Schall- u. Wärmeschutz:	nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde aber keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtauftrag. Der Energieausweis ³ weist den Energiekennwert in der Stufe „E“ mit 156,8 kWh/(m ² a) aus.

Hinweis:

Die vorstehenden Angaben zu beziehen sich ausschließlich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen.

³ Bei Neuvermietungen oder dem freihändigen Verkauf einer Immobilie ist nach den Regelungen des GebäudeEnergieGesetzes GEG ein Energieausweis vorzuhalten.

7 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

7.1 Übersicht der klassischen Wertermittlungsverfahren

Dem Gutachter stehen für die Wertermittlung drei klassische Verfahren zur Auswahl. (das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren). Diese drei Verfahren werden in der ImmoWertV beschrieben. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren:

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erstellen für Ermittlungen auf Antrag des Sachverständigen Auszüge aus der Kaufpreissammlung. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des o.g. Verfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl Vergleichsfälle für eine statistisch gesicherte Analyse zur Verfügung stehen muss. Typischerweise wird dieses Verfahren bei Eigentumswohnungen sowie bei der Bodenwertermittlung angewendet.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies ist in der Regel z.B. bei einem Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus oder Betriebsgebäude der Fall.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Dies ist im Regelfall bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Sachwertverfahren scheidet aus, da für derartige Immobilien keine statistisch abgesicherten Sachwertfaktoren zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren könnte allenfalls stützend herangezogen werden. Jedoch wäre die Ermittlung mit deutlichen Ungenauigkeiten verbunden, da keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen und somit ein Mietertrag nur grob geschätzt werden könnte.

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung. Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien zur Verfügung gestellt werden. Daher wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

8 WERTERMITTLUNG

Um eine Aussage zum Wertniveau der Wohnung treffen zu können, ist bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses⁴ (Katasteramt Hannover) eine Selektion aus der Kaufpreissammlung abgefordert.

Hierzu wurden die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale wie BJ, Größe, Lage etc. ausgewertet.

Aus der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 9 Kauffälle ausgesucht. Diese erstrecken sich über den Zeitraum 12/2019 bis 09/2024. Die Kaufpreise entstammen sowohl der Gemarkung Wennigsen als auch der benachbarten Gemarkung Egestorf, da diese strukturell vergleichbar sind. Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die Kaufpreise sämtlich auf den Stichtag umgerechnet.

Die Wertespanne, der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Kaufpreisselektion, erstreckt sich von 1.365,- bis 2.414 €/m². Dies erscheint inhomogen. Das arithm. Mittel liegt bei 1.810,- €/m². Der Median führt auf 1.780,- €/m².

Median und arithm. Mittel liegen sehr dicht beisammen, was letztendlich für die gute Qualität der Daten der Kaufpreisselektion spricht. Der Median ist statistisch aber deutlich robuster gegenüber Ausreißern als das arithm. Mittel.

⁴ Der Unterzeichner ist ehrenamtliches Mitglied des betreffenden Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln – Hannover, zuständig für die Landeshauptstadt und Region Hannover, die Landkreise Hildesheim, Hameln-Pyrmont sowie Schaumburg.

Bei 6 der 9 Kauffälle ist eine Garage enthalten. Die Kauffälle lassen jedoch keinen signifikanten Rückschluss darauf zu, dass dies zu einer deutlichen Kaufpreisabweichung führt.

Da im Rahmen dieser Ausarbeitung keine weiteren statistischen Prüfungen der zur Verfügung gestellten Analysedaten durchgeführt werden können und sollen – diese würden den Umfang eines Wertermittlungsgutachtens sprengen – wird der Median für die weitere Wertermittlung herangezogen.

Bei 1.780,- €/m² und 51,72 m² Wohnfläche ergeben sich rechnerisch zunächst als Basiswert 92.061,- €.

In diesem Wert sind Objektbesonderheiten und Risiken nicht berücksichtigt. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird ein Erwerber daher diesen Wert aufgrund diverser Imponderabilien mit einem Abschlag einstufen. Diesen setzt der Unterzeichner mit rd. 5 % an.

$$0,95 \times 92.061,- \text{ €} = 87.459,- \text{ €}$$

rd. 88.000,- €

9 VERKEHRSWERT

9.1 Definition

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 BauGB vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vergl. auch ImmoWertV).

9.2 Beurteilung

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der vorangegangenen Berechnungsverfahren zu ermitteln.

Weitere Marktanpassungen des aus der Kaufpreisselektion abgeleiteten Wertes sind nicht mehr erforderlich, da diesem Wert bereits die wesentlichen, den Wert bestimmenden, Merkmale zu Grunde liegen.

Zum Stichtag, den 20.02.2025 beziffere ich daher unter Einbeziehung der beschriebenen Lage, der derzeitigen Verhältnisse am Grundstücksmarkt aber ohne erfolgte Innenbesichtigung, den VERKEHRSWERT der Wohnung Nr. 4 im 1. OG rechts des Wohnhauses „Tannenweg 2“, 30974 Wennigsen, auf:

ACHTUNDACHTZIGTAUSEND EURO

88.000,00 €

10 WEITERE GEMÄSS GERICHTSBESCHLUSS ZU TÄTIGENDE ANGABEN

Es sollen neben dem Verkehrswert folgende Angaben getätigt werden:

Zu Frage a

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden

Die Wohnung steht derzeit leer

Zu Frage b

Feststellung der Verwalterin / des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Verwalter ist die WERSIG Immobilien GmbH, Im Bahlbrink 4, 30827 Garbsen.

Zu Frage c

Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)

Nein, im Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Zu Frage d

Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind

Nein, die Wertermittlung ist durch o.g. Verkehrswert abgeschlossen.

Zu Frage e

Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Nein, es konnte aber auch keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Zu Frage f

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Nein, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden.

Zu Frage g

Ob ein Energieausweis vorliegt

Ja, ein derartiger Ausweis liegt vor (siehe Seite 7)

Zu Frage h

Ob Altlasten bekannt sind

Nein, es wurden keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen entdeckt oder bekannt gemacht.

Hiermit sind meine Ausführungen zum Gutachten abgeschlossen. Das Gutachten umfasst einschließlich der Anlagen 24 Seiten mit insgesamt 26994 Anschlägen. Es wird in 3-facher Ausfertigung vorgelegt. Eine zusätzliche Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Unterzeichners.

Das Gutachten darf ohne Einverständnis des Sachverständigen nicht getrennt und auch nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Aufgestellt nach bestem Wissen und Gewissen

Bad Nenndorf, den 01.03.2025

Jens Obenhaus

A N L A G E N

- 1 Auszug aus der Amtlichen Karte (M 1:5.000)
- 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1:1.000)
- 3 Bauzeichnungen
- 4 Auszug aus der Kaufpreissammlung / den Grundstücksmarktdaten
- 5 Fotodokumentation
- 6 Literaturverzeichnis und Hinweise zum Gutachten

ANLAGE 1
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

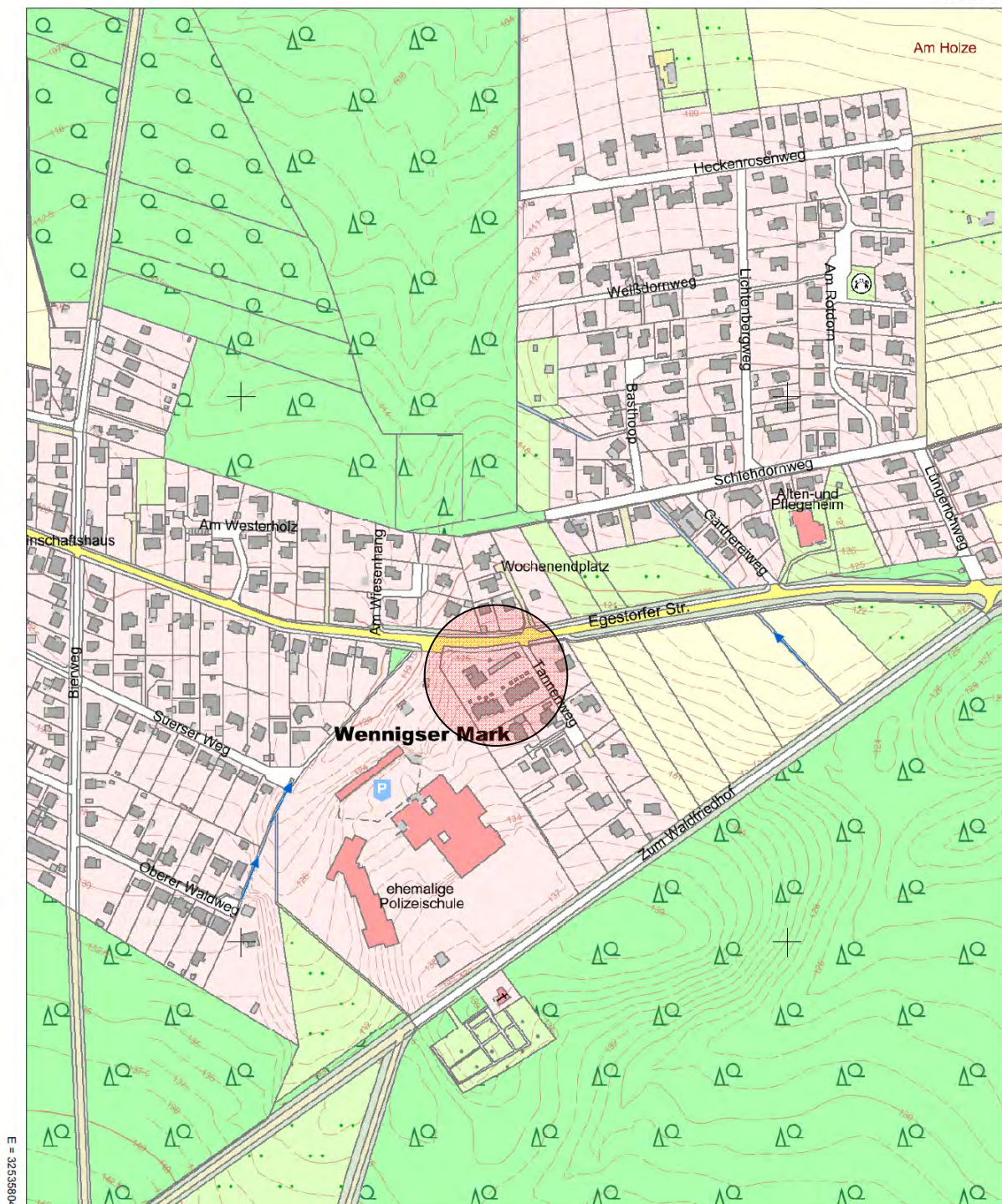
Gemeinde: Wennigsen (Deister)
Gemarkung: Wennigsen

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation
(mit Höhenlinien)

Erstellt am 09.12.2024

N = 5791856



N = 5790756

Maßstab 1:5000

0 50 100 150 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -

Bereitgestellt durch:

ÖbVI Martin Balke
ÖbVI Franziska Westphal
Bahnhofstraße 30
31832 Springe

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtteigene 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.

ANLAGE 2**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

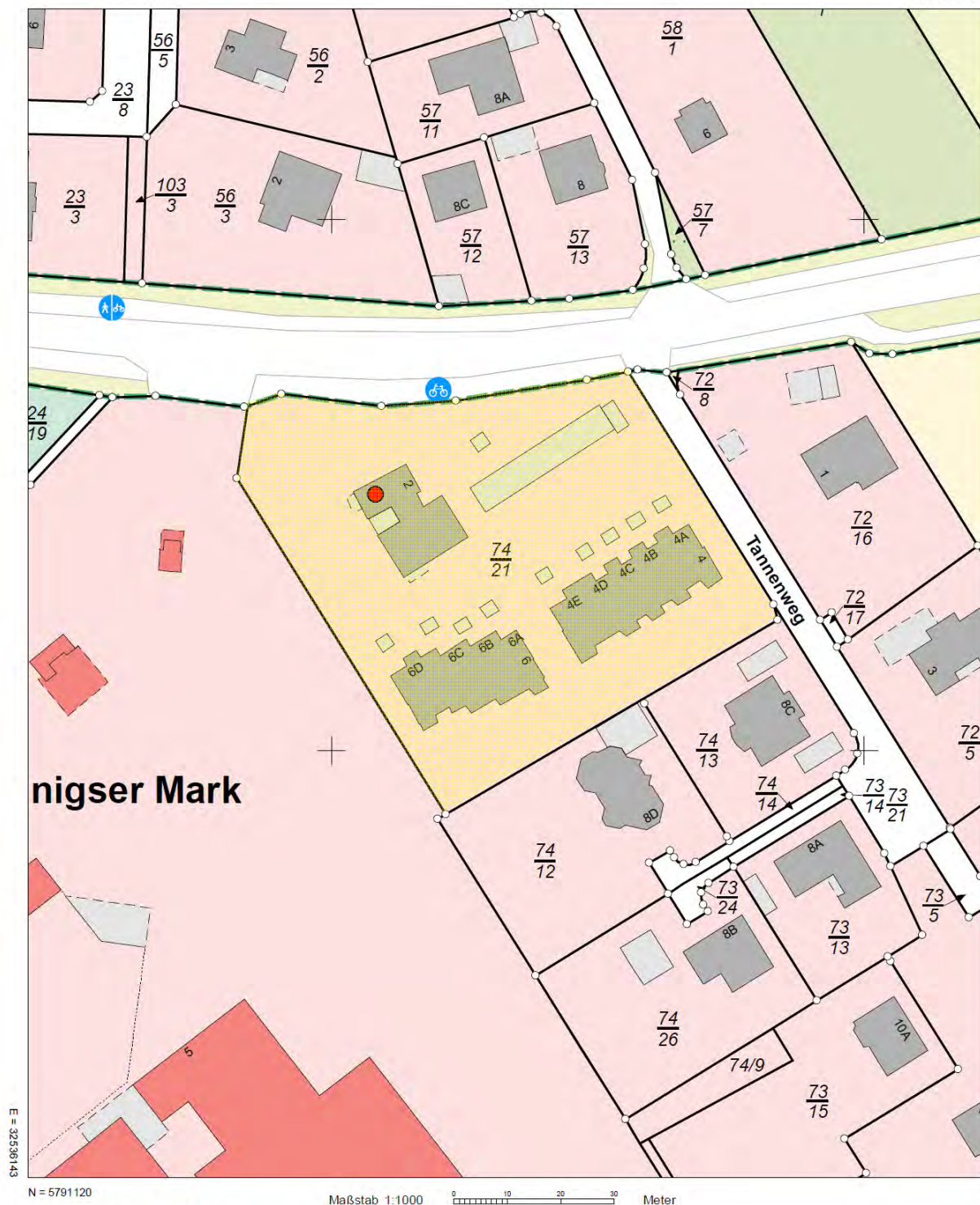
Gemeinde: Wennigsen (Deister)
Gemarkung: Wennigsen
Flur: 4 Flurstück: 74/21

Liegenschaftskarte 1:1000**Standardpräsentation**

Erstellt am 09.12.2024
Aktualität der Daten 30.11.2024

N = 5791340

E = 32536323



N = 5791120

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

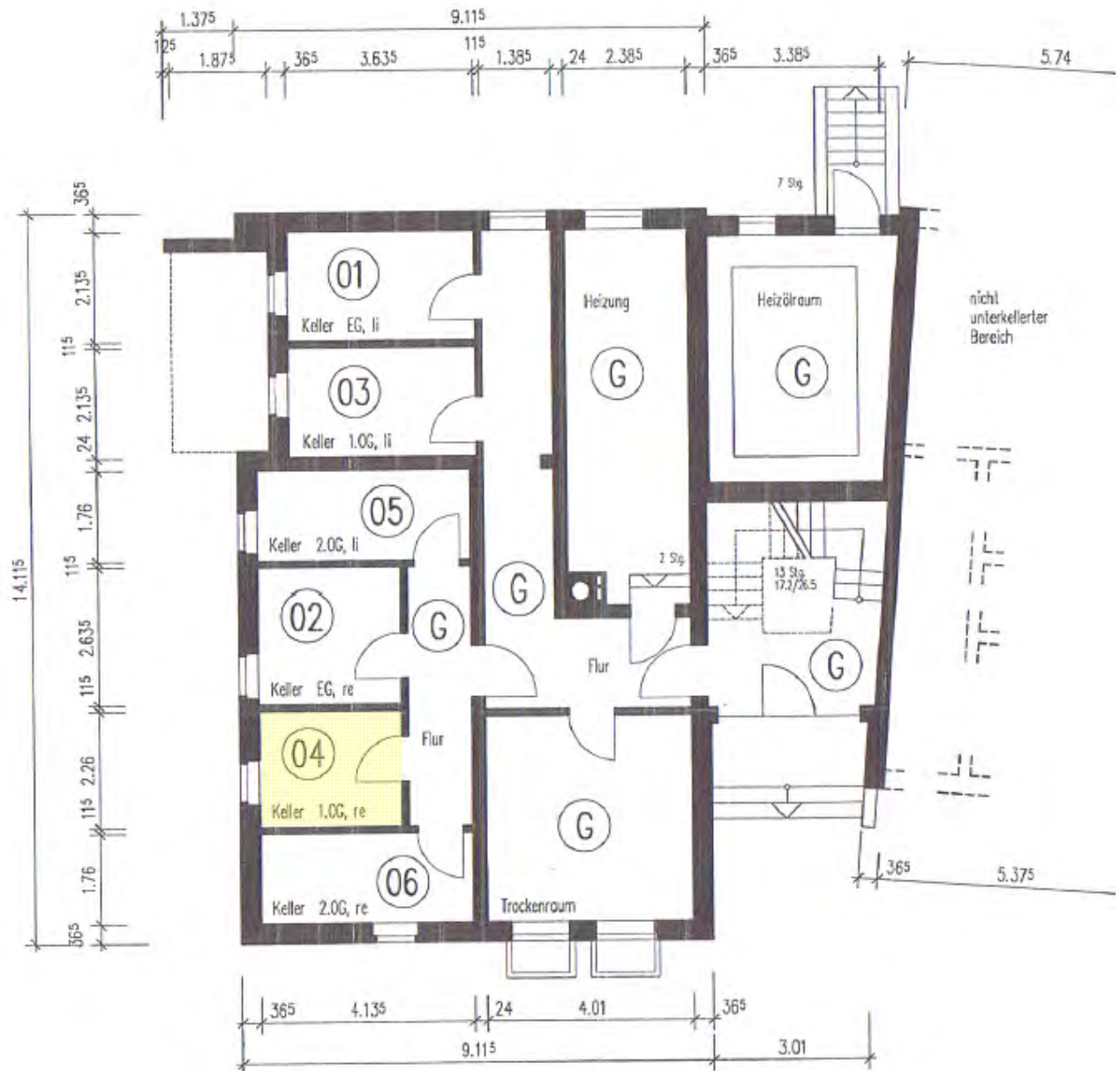
ÖbVI Martin Balke
ÖbVI Franziska Westphal
Bahnhofstraße 30
31832 Springe

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtigene 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.

ANLAGE 3**BAUZEICHNUNG**

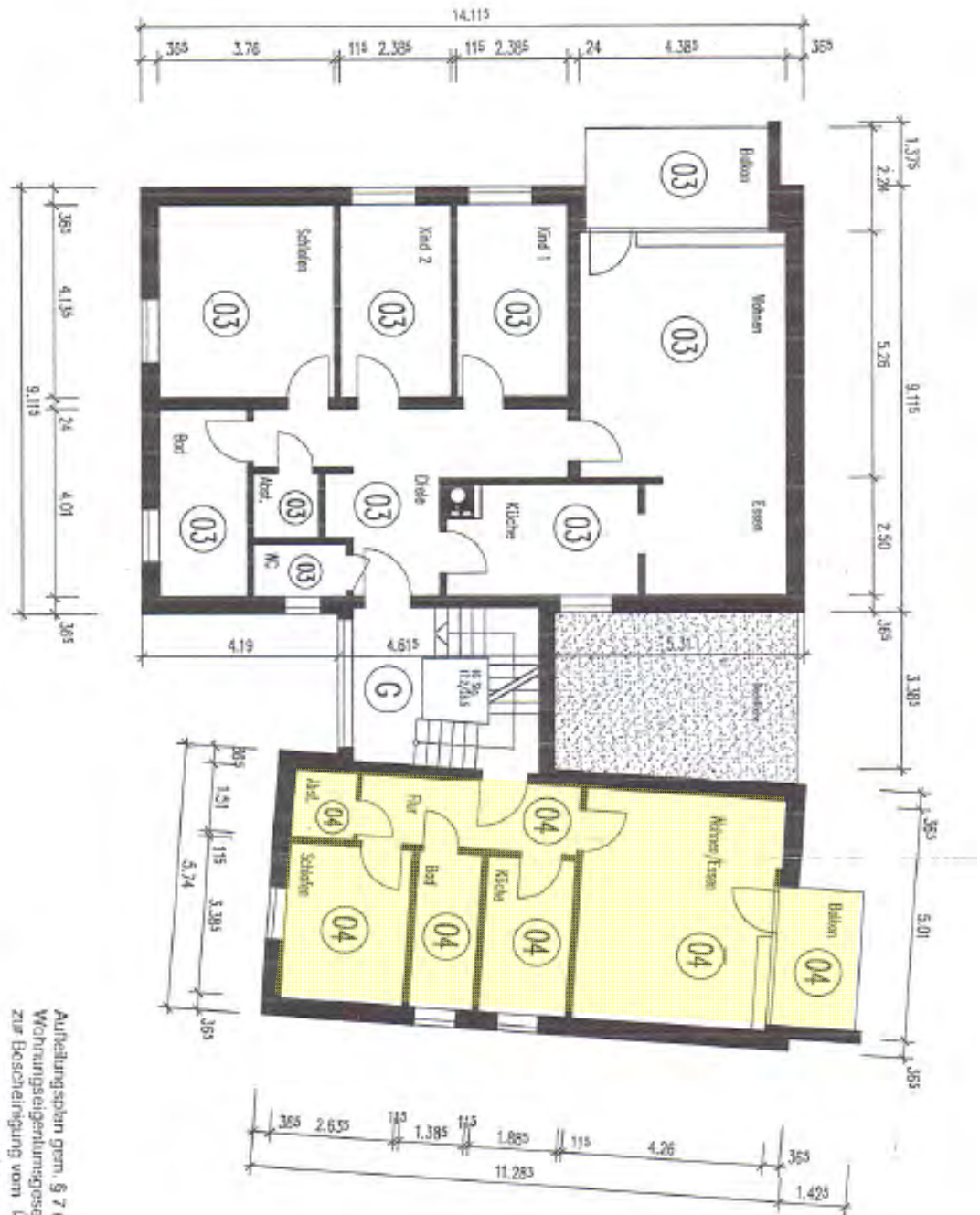
Die Bauzeichnungen sind für das Gutachten reprobechnisch verkleinert worden und daher nicht maßstabsgetreu / maßhaltig



Kellergeschoss
Tannenweg 2

KELLERGECHOSS

1. Obergeschoss Tonnenweg 2

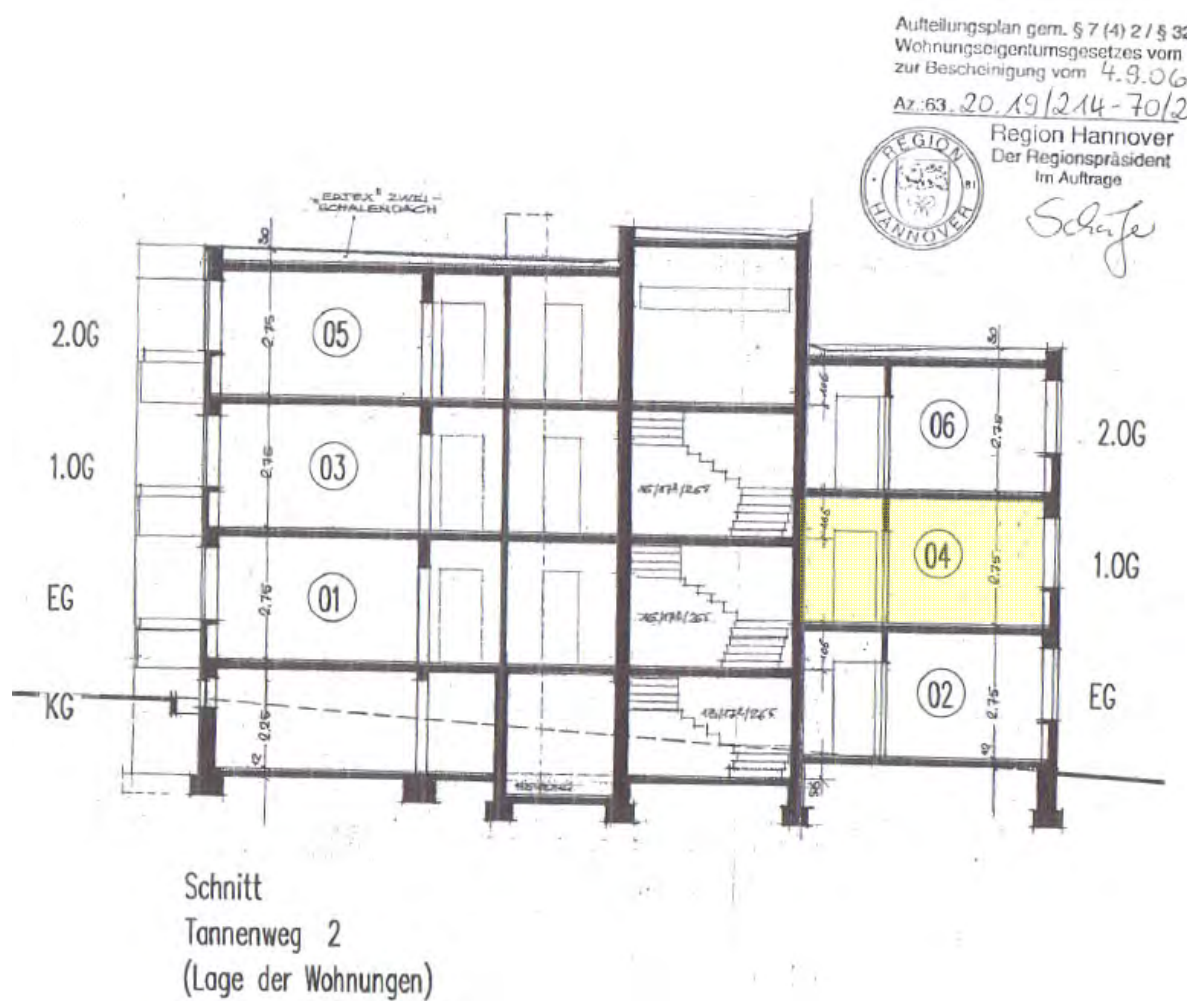


Satz

Region Hannover
Der Regionspräsident
im Auftrage

Auftragsschein gem. § 7 (4) 2 / § 32 (2) 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951
zur Beschreibung vom 4.9.06
Az.: RS. 20.19/244-70/2

1. OBERGESCHOSS



ANLAGE 4

Auskunft aus der Kaufpreissammlung											
Liste mit 9 Vergleichsfällen											
Lfd.Nr.	Datum	Gemeinde	Fläche	Miteigentumsanteil	Richtwert	Baujahr	Garage Im Gebäude oder Nebengebäude	Anz. Einheiten	Wohnfläche	Kaufpreis	Vergleichswert
1 19.5267	06.12.2019	241002	6.400	84	155	1972	1		51	74.000,00	1.451
2 20.4756	29.12.2020	241002	6.400	83	180	1972	1		50	89.000,00	1.780
3 21.0135	01.02.2021	241002	6.400	84	190	1972		82	52	71.000,00	1.365
4 21.0136	15.01.2021	241002	6.400	84	190	1972			55	83.500,00	1.518
5 21.0617	22.02.2021	241020	1.030	800	210	1982	1	12	80	163.000,00	2.038
6 22.1240	25.03.2022	241002	6.400	83	205	1972	1	82	50	109.000,00	2.180
7 22.2490	21.07.2022	241002	1.080	740	205	1974	1		46	78.000,00	1.696
8 22.4295	28.12.2022	241020	1.270	509	220	1971		12	87	210.000,00	2.414
9 24.3010	25.09.2024	241002	6.400	132	235	1972	1	82	80	148.000,00	1.850
			arithm. Mittel			1973			61	113.944,44	1.810
			Median			1972			52	89.000,00	1.780

ANLAGE 5

Fotodokumentation

Nachfolgend werden einige Fotos zum Bewertungsobjekt aufgeführt, die dazu dienen sollen, einen optischen Eindruck zu vermitteln und somit das mit dem Gutachtentext vermittelte Gesamtbild zu vervollständigen.



Bild 1 oben: Eingangsseite des Gesamtwohngebäudes

Bild 2 unten: Seitenansicht

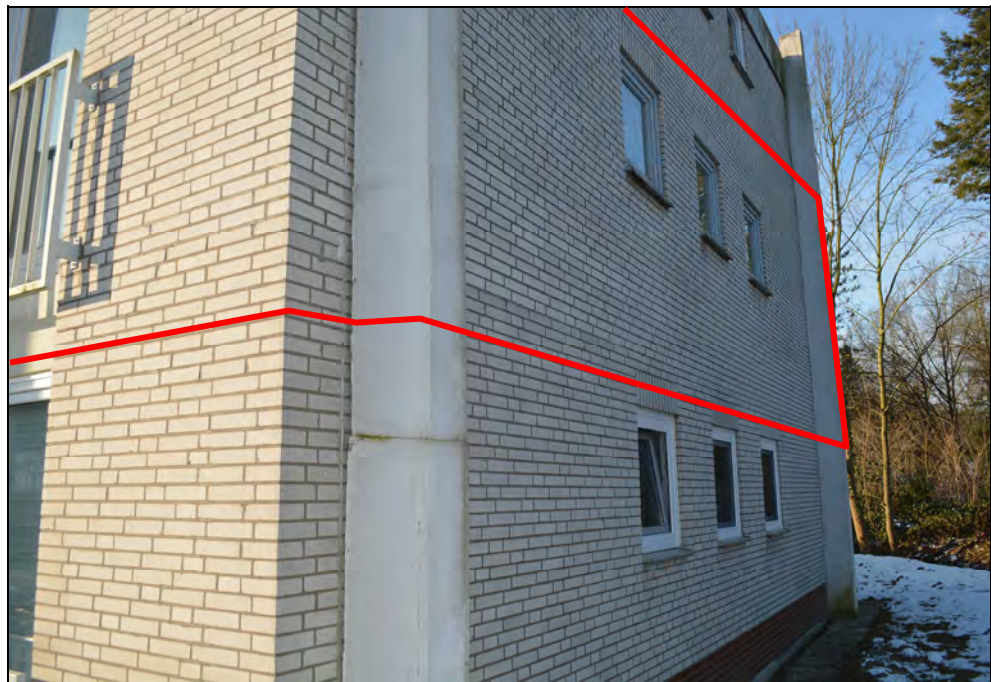




Bild 3 oben: Hausrückseite

Bild 4 unten: Detail



ANLAGE 6

Literaturverzeichnis

Für die Durchführung der Grundstücks- und Gebäudebewertung finden in meinem Gutachten hauptsächlich folgende Standardwerke bzw. Gesetzes- und Verordnungstexte Verwendung:

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2017
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, mit den aktuellen Änderungen
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), mit den jeweils aktuellen Änderungen
Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 des Pfandbriefgesetzes, Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV, 16.09.2009 BGBl. I 2009
BewG	Bewertungsgesetz BewG i.d.F. d. Bek. v. 01.02.1991 (BGBl. I 1991, 230) mit den aktuellen Änderungen aus November 2015
Bundesanzeiger	Die AMTLICHEN TEXTE und TABELLEN des Bundesanzeigers bzw. des statistischen Bundesamtes, die ebenfalls laufend aktualisiert veröffentlicht werden.
BKI Baukosten	BKI Baukosten, Gebäude, Neubau, verschiedene Jahrgänge 2015 – 2018, 2021, jeweils Rudolf Müller Verlag
BOBKA, G. u.a.	Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau in der Fassung von November 1950 bzw. i.d.F.v. Juni 1987
DIN 283	Wohnungen, Teil 1 - Begriffe, in der Fassung vom März 1951 Teil 2 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, (jedoch zurückgezogen)
ENEV	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) i.d.F. d. Bek. v. 24.07.2007 (BGBl. I 2007, 1519) mit aktuellen Änderungen aus 2015
Ertragswertrichtlinie – EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie – EW-RL Veröffentlicht am 15. November 2015, BAnz AT 04.12.2015 B4
Gebäudeenergiegesetz - GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäude-EnergieGesetz – GEG) i.d.F. d. Bek. v. 13.08.2020 (BGBl. I 2020, 1728)
GERARDY, TH.	Praxis der Grundstücksbewertung, 1971, Verlag Moderne Industrie
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG, diverse Jahrgänge, Werner Verlag, WoltersKluwer
HILDEBRAND, H.	Grundstückswertermittlung - Aus der Praxis für die Praxis 3. Auflage, Verlag Wittwer
ImmoWertV 2010	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 25 vom 27.05.2010
ImmoWertV 2021	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) in der Fassung der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 44 vom 14.07.2021

KLEIBER / SIMON	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag
KRÖLL / HAUSMANN	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, Verlag: Werner Verlag
Marktberichte	Die von den zuständigen Gutachterausschüssen laufend herausgegebenen Grundstücksmarktberichte.
NBauO	Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 13.07.1995, mit den jeweils aktuellen Änderungen
NEHLS / NEHLS	Kapitalisierungstabellen, 2. Auflage, Erich Schmidt Verlag
PAUL, E.	Stichwörterbuch Immobilienwirtschaft engl. – deutsch, deutsch – engl., 2. Auflage, Immobilien-Zeitung, 2006
ROSS-BRACHMANN	Verkehrswertermittlungen von unbebauten und bebauten Grundstücken, Auflagen 24, 28 sowie 29, Oppermann Verlag, Hannover
RÖSSLER / LANGER / SIMON	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 4. Auflage, Verlag: H. Luchterhand
Sachwertrichtlinie – SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL Veröffentlicht am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2020 / 21 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Bd. 1 Altbau, Hubert Wingen, Essen
VerwalterPraxis	Wohnungseigentum verwalten, Text und Kommentar zum Wohnungseigentum, Haufe Verlag
Wer, wo, wie viele ? Bevölkerung in Deutschland 2030	Praxiswissen für Kommunen, Demographiebericht, Bertelsmann Stiftung 1. Auflage 2015
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 mit den aktuellen Änderungen
Wohnungseigentumsgesetz - WEG	Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) – WEG, Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187)

Allgemeine Grundlagen und Hinweise zum Gutachten

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich für den Personenkreis erstellt, an den es adressiert ist. Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine intensivierenden Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls auch keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß in den Leitungsnetzen o.ä.

Das Bauwerk wurde im Rahmen dieser Ausarbeitung auch nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement oder Holzschutzmittel etc.) bzw. der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Überprüfungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Grundsätzlich wird bei der Wertermittlung Zubehör (§ 97 BGB), also bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck einer Hauptsache dienlich sind, ohne ein Bestandteil davon zu sein und gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) nicht mitbewertet.

Im Gutachten aufgeführte Wohnflächen können keinesfalls für Neuvermietungen ungeprüft übernommen werden. Für Vermietungszwecke ist ein genaues Aufmaß nach den erforderlichen Berechnungsvorschriften erforderlich.

Sofern im Gutachten Flächen aus Lage- oder sonstigen Katasterplänen ermittelt wurden, ist dies planimetrisch erfolgt. Eine genaue Größenbestimmung kann nur nach Vermessung erfolgen. Es wird unterstellt, dass etwaige Abweichungen keinen Einfluss auf das Ergebnis der Wertermittlung haben. Die zeichnerische Darstellung von Flächen in o.g. Plänen ist nur skizzenhaft erfolgt.

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Vollstreckungsgerichts, bei Privatauftrag des Unterzeichners, gestattet.

Dies gilt auch für Auszüge aus Karten, Zeichnungen, Fotos und sonstigen reproduzierbaren Inhalten im Gutachten und den Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche Copyright ® um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren.

Die im Gutachten genannten Inhaber zu den Copyright ® erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und umfassende Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichners wider.

Hinweis zur Datenverarbeitung Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Datenverarbeitung nicht-öffentlicher Stellen (§ 2 BDSG (4)) sowie (§§ 22 - 31 BDSG-2018). Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung (§§ 3 - 4 BDSG-2018). Personenbezogene Daten – auch von evtl. Beteiligten - sind auftragsbezogen verarbeitet und gespeichert worden (§ 24 BDSG-2018).

Auszug:

„(1) Die Verarbeitung personenbezogener Daten zu einem anderen Zweck als zu demjenigen, zu dem die Daten erhoben wurden, durch nichtöffentliche Stellen ist zulässig, wenn

1. sie zur Abwehr von Gefahren für die staatliche oder öffentliche Sicherheit oder zur Verfolgung von Straftaten erforderlich ist oder
2. sie zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung zivilrechtlicher Ansprüche erforderlich ist, sofern nicht die Interessen der betroffenen Person an dem Ausschluss der Verarbeitung überwiegen.“

Im Zuge neuer Technologien können sich im Nachhinein ggf. Änderungen dieser Datenschutzerklärung ergeben.