

# DIPL.-ING. ARIBERT MALOTT

BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN · MITGLIED DER INGENIEURKAMMER NIEDERSACHSEN

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN,  
BAUSCHÄDEN, BEWEISSICHERUNGEN UND SCHÄDEN IN VERSICHERUNGSFÄLLEN

30657 HANNOVER  
(ISERNHAGEN-SÜD)  
PAPPELBRINK 1 A

TELEFON (0511) 90592-0  
TELEFAX (0511) 90592-17  
E-MAIL: aribert.malott@t-online.de

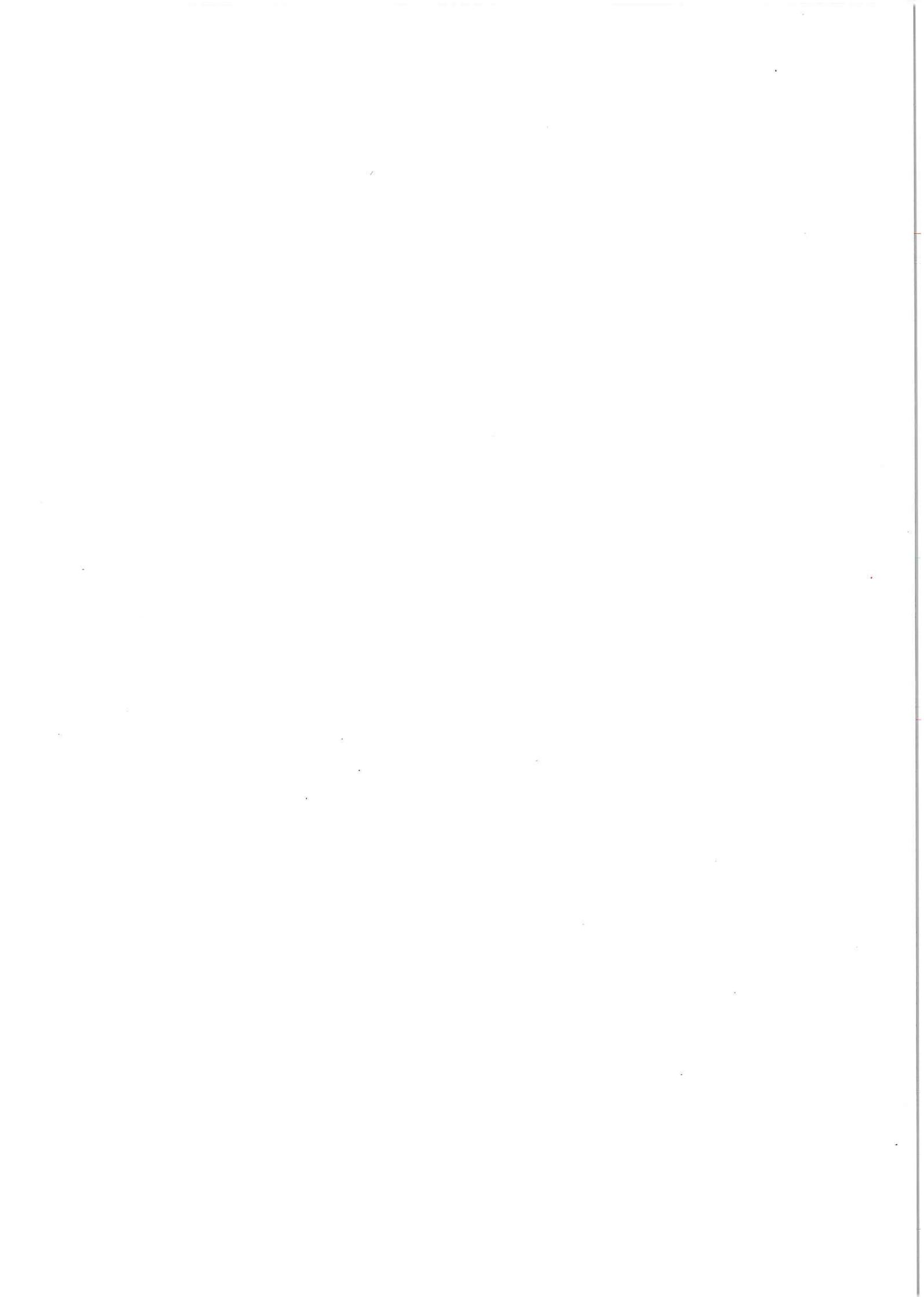
## GUTACHTEN

Wertermittlung für das Objekt  
"Schüler-Wohnheim Haus H und J"  
in  
31535 Neustadt a. Rbge.  
Elsa-Brandström-Weg 27 und 29

Das Gutachten ist in

4 Ausfertigungen erstellt.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens – auch auszugsweise oder  
sinngemäß – ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.





Bauliche Massenangaben zum Objekt sind örtlich durch Aufmaß nicht überprüft worden. Bauteile wurden zur Feststellung ihres Zustandes nicht geöffnet. Bei Flachdächern wurden Prüfungen nicht durchgeführt.

Es wurde nicht geprüft, wie das Objekt finanziert wurde und ob noch Bindungen wegen einer Finanzierung mit öffentlichen Mitteln bestehen.

Eine Bodenuntersuchung auf Kontaminierungen wurde nicht vorgenommen. Untersuchungen auf das Vorkommen von Schadstoffen wie beispielsweise Permethrin, Formaldehyd, Lindan, PCB, Asbest usw. sind ebenso nicht erfolgt wie auch keine Untersuchungen auf das Vorhandensein von Insektiziden in Holzbauteilen, Teppichböden usw. Untersuchungen hinsichtlich holzzerstörender Insekten und Pilze wurden, soweit diese nicht äußerlich erkennbar sind, nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen werden von Sonderfachleuten, Speziallaboratorien usw. durchgeführt.

Es ist nicht geprüft, ob das Objekt in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen ist.

Die Grundbücher wurden nicht eingesehen.

Genehmigte Bauunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Ein Grenzattest lag nicht vor.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Eine Haftung für Schäden oder Wertminderungen aus späteren Feststellungen von oben aufgeführten Belastungen wird ausgeschlossen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Es wird keine Haftung übernommen für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Einzelheiten wurden nicht ermittelt.

Als Fachliteratur wurde gegebenenfalls herangezogen:

Simon/Kleiber	Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten; Luchterhand-Verlag
Kleiber/Simon	Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlag
Kleiber	ImmoWertV 2010 und Wertermittlungs- richtlinien 2012; Bundesanzeiger Verlag
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwertes von Immobilien; 30. Auflage 2012 Th. Oppermann Verlag
Manfred Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht; Bauverlag GmbH
BauGB	Verlag C.H. Beck (Beck-Texte)

Das Objekt wurde am 22. Januar 2016  
örtlich besichtigt.

An der Besichtigung nahmen neben dem Unterzeichner  
für das Klinikum teil:

Frau Dipl.-Ing. Karin Moesta, Architektin

Herr Dipl.-Ing. Ulf Beumelburg, Architekt  
für das Klinikum Region Hannover

Herr Daniel Reimann  
als technischer Leiter des Objektes

Herr Martin Dorn für das Klinikum Neustadt a. Rbge.

Herr Reimann machte die Gebäude zugänglich und gab  
Objekt-Informationen.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen  
und Angaben sowie der Feststellungen der Ortsbesichtigung  
wird nachstehend das Gutachten erstattet:

ALLGEMEINE ANGABEN.

Grundstückseigentümer:           Klinikum Region Hannover GmbH  
  in 30177 Hannover  
  Constantinstraße 40

Grundbuch und  
Katasterbezeichnungen  
laut anliegenden  
Auszügen aus dem  
Liegenschaftskataster

Grundbuch  
von Neustadt a. Rbge.

Aktualität 27.5.2015

Amtsgericht	Neustadt a. Rbge.
Blatt	5231
Gemarkung	Neustadt a. Rbge.
Flur	34
Flurstück	230/18

Gebäude- und Freifläche  
Elsa-Brandström-Weg 27, 29

Größe	3.687 m <sup>2</sup> =====
-------	-------------------------------

Blatt	5230
-------	------

Flurstück	230/17
-----------	--------

Größe	1.104 m <sup>2</sup> =====
-------	-------------------------------

Nach anliegenden Baulast-Unterlagen werden alle  
baulichen Anlagen auf den aneinander grenzenden  
vorbezeichneten Grundstücken das öffentliche  
Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke  
e i n Grundstück.

## GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Orts- und Lage- beschreibung:	Das Gesamtgrundstück des Schüler-Wohnheimes liegt im Süden der Stadt Neustadt a. Rbge., die als Mittelzentrum im Nordwesten der Region Hannover liegt, nördlich der Röntgenstraße, die das Klinikum Neustadt a. Rbge. im Norden begrenzt.  Der Elsa-Brandström-Weg geht nach Norden von der Röntgenstraße ab; zur Lindenstraße hin besteht eine Verbindung durch einen Weg
Art der Straße:	Öffentliche Straßen mit Erschließungsverkehr für das Klinikum und die benachbarten Grundstücke
Nachbarschaftsbebauung:	Im Norden und Osten Ein- und Zweifamilienhäuser und Schulen; im Westen Sporthallen, Berufsbildungszentrum und DRK-Grundstück
Verkehrslage:	Bushaltestellen in der Lindenstraße und der Röntgenstraße. Bis zum Bahnhof mit P + R-Platz ca. 1,2 km, S-Bahn-Anschluss Tarifverbund der Region Hannover. Bis zur Bundesstraße B 442 ca. 500 m. Bis Stadtmitte ca. 1,2 km
Lagebeurteilung:	Gute Lage im Süden der Stadt mit guten Verkehrsanbindungen
Straßenausbau:	Asphaltierte Fahrbahnen, Wege Betonsteinpflaster, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung
Fußwege/Radwege/ Parknischen:	Fußwege sind vorhanden
Baumbestand:	Im Straßenraum nicht vorhanden

Kanalleitungen:	Liegen in den Straßenprofilen
Versorgungsleitungen:	Liegen in den Straßenprofilen
Gründungsverhältnisse:	Normale Gründungsverhältnisse
Bergsenkungsgebiet:	Kein Bergsenkungsgebiet
Grundwasser/ Schichtenwasser:	Beim Ortstermin unterhalb Fundamentsohlen-Tiefe
Überschwemmungsgebiet:	Kein Überschwemmungsgebiet
Höhenlage zur Straße; Geländeoberfläche:	Normale Höhenlage, annähernd ebenes Gelände
Grundstücksstraßenfront:	Ca. 72 m in Nordsüd-Richtung
Grundstückstiefe:	Ca. 70 m in Ostwest-Richtung
Grundstückgröße:	Insgesamt 4.791 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßiger Zuschnitt, siehe Lagepläne und Liegenschaftskarte
Bebauung:	Schüler-Wohnheim, bestehend aus 2 versetzt angeordneten Gebäuden.  Die Art der Nordgiebel-Ausführung (Foto 8) lässt vermuten, dass noch ein Anbau nach Norden hin vorgesehen war
Wertbeeinflussende Umstände: (z.B. Abt. II Lasten/Rechte/Wohnrechte)	Sind nicht ermittelt.  Auf die Baulasten-Eintragungen wird hingewiesen

## GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Art des Objektes:	Schüler-Wohnheim, bestehend aus 2 versetzt angeordneten Wohnhäusern
Baujahr:	Nach örtlich erteilter Information um 1994
Restnutzungsdauer:	48 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, laufende Instandhaltung vorausgesetzt
Anzahl der Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachboden
Fundamente:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerksbauweise
Außengestaltung:	Rotbraune Verblenderflächen. Giebel-Dreiecke an der Südseite als Ziegel-Vorhangfassade. Nordgiebel graue Putzfläche
Innenwände:	Mauerwerksbauweise und Leichtwände
Decken:	Massivdecken
Dachkonstruktion, Regenentwässerung:	Hölzerne Satteldachkonstruktion, Pfannendeckung ohne Dämmung. Die Decke des 2. Obergeschosses hat oberseitig eine lose aufgelegte Dämmung (Foto 22 und 23). Regenrinnen und Fallrohre
Treppen:	Stahlbeton-Treppenläufe und Stufen. Cottofarbene Verkleidung der Tritt- und Setzstufen, keramische Platten. Stahlgeländer, Handlauf-Ausbildung in Naturholz
Fenster:	Holzfenster, Anstrich, Isolierverglasung

Türen: Kunststoff-Blendrahmen-Haustüren mit Verglasung, Briefkastenanlagen, Klingel- und Türsprechanlagen

Fußböden: PVC-Beläge, Nassräume Bodenfliesen

Innenflächen,  
Wandfliesen: Kellerwände Fugenglattstrich, Anstrich. Innenputz in den Geschossen. Nassbereiche türhoch bzw. raumhoch Wandfliesen

Sanitäranlagen: Wannen- und Duschbäder, WC-Anlagen mit tiefhängenden Spülkästen, Waschbecken; Urinalbecken

Küchenausstattung: Küchenzeilen einfacher Art

Heizungsart: Zentralheizungsanlage mit Beheizung durch das städtische Fernwärmenetz. Übergabestation Foto 13

Warmwasserbereitung: Erfolgt zentral

Eltanlage: In baujahrsspezifischer moderner Ausstattung vorhanden. Zähler im Keller (Foto 14)

Besonders zu ver-  
anschlagende Bauteile: Vordächer über den Hauseingängen.  
6 Balkone je Haus

#### Nebengebäude-Beschreibung:

Kleines einfaches Nebengebäude an der Ostgrenze

ZUSTAND: Insgesamt baujahrstypischer, jedoch durch die Nutzungsart bedingt einfacher Zustand im Wohnbereich. Die Fenster der Ostseite (Foto 4) weisen erheblichen Instandhaltungs-Stau auf

### Außenanlagen

Entwässerung:	Es sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz vorhanden
Wasserversorgung:	Anschlüsse an das öffentliche Wassernetz
Eltversorgung:	Anschlüsse an das öffentliche Eltnetz
Gasversorgung:	Nicht vorhanden
Kabelanschluss/ SAT-Versorgung:	Anschlüsse an das Kabelnetz vorhanden
Fernwärmeanschluss:	Fernwärmeanschluss vorhanden
Zuwegungen, Hofbefestigung, Gartenwege:	Betonsteinpflaster
Einfriedigungen:	Heckenbepflanzung
Sonstige Außenanlagen:	Kfz-Stellplätze auf dem Flurstück 230/17 mit Verbindung zur Lindenstraße
Gartenanlage:	Einzelne Zierbäume, Ziersträucher, Rasenflächen

## BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Das Baugesetzbuch definiert im § 194 den Verkehrswert wie folgt:

"Der Verkehrswert wird 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und nach den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Nach diesen Gepflogenheiten findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung, wenn für den Wert des Grundstückes der nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke).

Das Sachwertverfahren wird insbesondere dann zugrunde gelegt, wenn nicht der Ertrag, sondern die bauliche Substanz für den Wert des Grundstückes ausschlaggebend ist (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, eigengenutzte bebaute Grundstücke).

Gemäß den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) wird der Verkehrswert bei bebauten Grundstücken in der Regel nach den beiden vorbeschriebenen Verfahren bestimmt.

In geeigneten Fällen kann jedoch auch das Vergleichswertverfahren für die Wertfeststellung herangezogen werden (z.B. Wert des Grund und Bodens, Wohnungs- und Teileigentum), vorausgesetzt, dass eine ausreichende Anzahl von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung steht.

Der Sachwert ist im wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Im vorstehenden Bewertungsfall wird vom Ertragswert ausgegangen, wobei darauf hingewiesen wird, dass marktübliche Mieten in Ansatz zu bringen sind.

Der Sachwert wird zur Unterstützung ermittelt.

SACHWERT

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes sind nach der Wertermittlungsverordnung Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können aber auch geeignete Richtwerte verwendet werden. Richtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte, die einen ungefähren Anhalt über die am Baulandmarkt gezahlten Preise geben. Sie gelten für gutgeschnittene Baugrundstücke mittlerer Lage und Bodenbeschaffenheit sowie ortsüblicher Größe.

Mit dem Stichtag 31.12.2015 hat der Gutachterausschuss des zuständigen Katasteramtes für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, einen Richtwert von 130 EUR je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermittelt.

In dem Richtwert sind Erschließungsbeiträge enthalten. Der Richtwert bezieht sich auf eine umgebungstypische Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>.

Bei der vorhandenen Gesamt-Grundstücksgröße von  
 $3.687 \text{ m}^2 + 1.104 \text{ m}^2 = 4.791 \text{ m}^2$

ist dieser vorstehend vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 130 EUR nicht praxisgerecht.

Es wird zunächst für eine Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> ein Wert von 130 EUR angesetzt,

woraus sich ein Bodenwert ergibt von  $500 \text{ m}^2 \times 130 \text{ EUR} = 65.000,-- \text{ EUR}$ .

Die verbleibende Fläche von 4.791 m<sup>2</sup> abzüglich 500 m<sup>2</sup> = 4.291 m<sup>2</sup> wird angesetzt mit einem

Wert von 25 EUR, also  $4.291 \text{ m}^2 \times 25 \text{ EUR/m}^2 =$

107.275,-- EUR.

Daraus ergibt sich ein Bodenwert von

172.275,-- EUR

In diesem Wert sind Erschließungsbeiträge und Grundstücksnebenkosten berücksichtigt.

Es ist nicht geprüft, ob noch weitere Erschließungsbeiträge anfallen.

## Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

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

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

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

Laut anliegender Aufstellung

$$1.222,76 + 1.212,90 = 2.435,66 \text{ m}^2 \text{ gerundet } \underline{\underline{2.435 \text{ m}^2}}$$

Bauwerte 2010 (NHK 2010)

Mehrfamilienhäuser, 7 bis 20 WE, Standardstufe 3,  
Korrekturfaktor bei Zweispännern 1,00,  
Wert 765 EUR/m<sup>2</sup>

Der amtliche Bauindex, bezogen auf das Mittel des Jahres 2010 = 100 %, wurde vor dem Bewertungstichtag zuletzt im November 2015 festgesetzt und beträgt 111,6 %. Er wird am Bewertungstichtag mit 112 % angenommen.

Neubauwert (Normalherstellungskosten) am Bewertungstichtag

$$765 \text{ EUR} \times 112 \% = 856,80 \text{ EUR/m}^2$$

Neubauwert

2.435 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF)  
x 856,80 EUR/m<sup>2</sup> 2.086.308,-- EUR

Kleines Nebengebäude 5.000,-- EUR

Besonders zu veranschlagende Bauteile  
nach Seite 9 18.000,-- EUR

Neubauwert 2.109.308,-- EUR

Die Wertminderung wegen Alters ergibt sich aus dem Baujahr um 1994, der Gesamtnutzungsdauer, die hier mit 70 Jahren angenommen wird und der Rest-Nutzungsdauer. Bei der Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag von 48 Jahren wird die Wertminderung mit 31 v.H. angesetzt. \*)

Abzug für Wertminderung entsprechend dem Lebensalter, der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer 31 % 653.885,-- EUR

Bauwert 1.455.423,-- EUR  
=====

\*) ImmoWertV 2010 Anlage 8

Zusammenstellung

Bodenwert		172.275,-- EUR
Bauwert	1.455.423,-- EUR	
Außenanlagen	<u>75.000,-- EUR</u>	1.530.423,-- EUR
Baunebenkosten *)		
19 % von 1.530.423,-- EUR (nach NHK 2010 im Bauwert enthalten)		<u>-,-- EUR</u>
VORLÄUFIGER SACHWERT		1.702.698,-- EUR
Der Anpassungsfaktor an die Marktlage wird mit 25 % bewertet	25 %	<u>425.675,-- EUR</u>
	Angepasster SACHWERT	<u>1.277.023,-- EUR</u>

\*) nach NHK 2010

ERTRAGSWERT

Wohnflächen/Nutzflächen

laut zur Verfügung gestellter Bauunterlagen laut Anlage

Wohnflächen ) laut anliegender  
und )  
Nutzflächen ) Unterlagen

1.122,23 m<sup>2</sup> Wohnflächen  
145,23 m<sup>2</sup> Nutzflächen

Für die Ertragswertermittlung werden die nachstehenden Mieterträge nach der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjektes als angemessen und erzielbar angenommen.

Es wird ausdrücklich bemerkt, daß Mietverträge bei der Abfassung des Gutachtens nicht vorgelegen haben.

1.122,23 m<sup>2</sup> Wohnflächen x 5,25 EUR/m<sup>2</sup> x 12 = 70.700,-- EUR

145,23 m<sup>2</sup> Nutzflächen x 3,75 EUR/m<sup>2</sup> x 12 = 6.535,-- EUR

- Garagen x -- EUR x 12 = -,-- EUR

Jahres-Rohertrag 77.235,-- EUR

Umlagen für Betriebskosten werden in der Regel neben der Miete erhoben

-,-- EUR

77.235,-- EUR

abzüglich 25 % Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)

19.309,-- EUR

Jahres-Reinertrag Übertrag: 57.926,-- EUR

Übertrag: 57.926,-- EUR

Liegenschaftszins am Stichtag: 4,5 %

Auf den Bodenwert entfallen bei diesem  
Liegenschaftszins

172.275,-- EUR x 4,5 % 7.752,-- EUR

Bauwert-Anteil 50.174,-- EUR

Mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 48 Jahren zu erwarten.

Vervielfältiger bei dem oben  
angegebenen Liegenschaftszins: 19,54

Bauwert

50.174,-- EUR Bauwert-Anteil x 19,54 980.400,-- EUR

Bodenwert 172.275,-- EUR

ERTRAGSWERT

1.152.675,-- EUR  
=====

VERKEHRSWERT

Sachwert (angepasst)	1.277.023,-- EUR
Ertragswert	1.152.675,-- EUR

Der Wert von Objekten der hier zu bewertenden Art orientiert sich auf dem Markt in der Regel an deren Ertragswert.

Der Ertragswert wird im vorliegenden Fall aus fiktiven Mieten gebildet entsprechend der Marktlage, da bei Wohnheimen erzielte Mieten in der Regel unter Wohnungsmieten liegen.

Der Ertragswert wird durch den angepassten Sachwert gestützt. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie sämtlicher aus den überlassenen oder zur Einsicht vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung feststellbaren oder festgestellten Grundstücksgegebenheiten wird der Verkehrswert des vorbezeichneten Objektes Elsa-Brandström-Weg 27 und 29

in

31535 Neustadt a. Rbge.

- unter Ausschluss von Belastungen in Abteilung III des Grundbuches - zum Wertermittlungsstichtag vom 22.1. 2016 mit

1.200.000,-- EUR

=====

ermittelt.

Hannover, den 17. Februar 2016



VERZEICHNIS DER FOTOS

- Foto 1 Ansicht von der Zuwegung aus Richtung Südosten
- Foto 2 Ansicht von der Zuwegung aus Richtung Südosten
- Foto 3 Ostseite der Hauszeile
- Foto 4 Ostseite mit Fenster-Detail, Instandhaltungs-Stau
- Foto 5 Ansicht von Westen von der Lindenstraße aus
- Foto 6 Ansicht von Westen von der Lindenstraße aus
- Foto 7 Westseite
- Foto 8 Nordgiebel Haus Nr. 29 mit Außenputz
- Foto 9 Treppenhaus vom Kellergeschoss aus gesehen  
in Richtung Haustür-Element
- Foto 10 Treppenhaus
- Foto 11 Treppenhaus, Dachgeschoss-Podest
- Foto 12 Vorkeller-Bereich
- Foto 13 Übergabestation für die Beheizung und  
Warmwasserbereitung
- Foto 14 Technik-Keller mit Zähler-Schrank
- Foto 15 Technik-Keller mit Hebe-Anlage
- Foto 16 Feuchtestelle im Haus Nr. 29 im Kellergang  
am Nordgiebel
- Foto 17 Wohnungsflur als Beispiel-Foto
- Foto 18 Küche mit Blick zum Balkon als Beispiel
- Foto 19 Sanitär-Zelle als Beispiel
- Foto 20 Dusch-Bereich mit WC-Anlage und Waschbecken  
als Beispiel
- Foto 21 Wohn-Bereich mit WC-Anlage und Waschbecken  
als Beispiel
- Foto 22 ) Dachboden mit Dämmung der Decke des 2. OG
- Foto 23 )

Technischer Platz	Bezeichnung des Technischen Platzes	Liegenschaft	Gebäudeteil/Gebäude	Etage	Raumfläche (m2)	BGF (m2)
				NRU-10		
				E00	204,97	244,51
				E01	204,02	244,51
				E02	204,02	244,51
				E03	207,85	234,86
				U01	191,05	244,51
				NGF	<b>1.011,91</b>	
				BGF		<b>1.212,90</b>

29

Technischer Platz	Bezeichnung des Technischen Platzes	Liegenschaft	Gebäudeteil/Gebäude	Etage	Raumfläche (m2)	BGF (m2)
				NRU-H0		
				E00	205,25	246,00
				E01	203,85	246,00
				E02	203,85	246,00
				E03	207,97	238,76
				U01	193,07	246,00
				NGF	<b>1.013,99</b>	
				BGF		<b>1.222,76</b>

27

2.435,66

Technischer Platz	Bezeichnung des Technischen Platzes	Liegenschaft	Gebäudeteil/Gebäude	Etage	Raumfläche (m2)
K-NRU-H0-E00-001	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	14,07
K-NRU-H0-E00-002	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	12,13
K-NRU-H0-E00-003	Bad	NRU	H0	E00	5,07
K-NRU-H0-E00-004	Dusche WC	NRU	H0	E00	2,90
K-NRU-H0-E00-005	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	14,42
K-NRU-H0-E00-006	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	12,52
K-NRU-H0-E00-007	Teeküche	NRU	H0	E00	12,75
K-NRU-H0-E00-008	Teeküche	NRU	H0	E00	12,75
K-NRU-H0-E00-009	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	12,09
K-NRU-H0-E00-010	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	13,98
K-NRU-H0-E00-011	Dusche WC	NRU	H0	E00	2,90
K-NRU-H0-E00-012	Bad	NRU	H0	E00	5,07
K-NRU-H0-E00-013	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	12,13
K-NRU-H0-E00-014	Wohn- u Schlafrum	NRU	H0	E00	14,07
K-NRU-H0-E00-F01	Flur	NRU	H0	E00	14,55
K-NRU-H0-E00-F02	Flur	NRU	H0	E00	14,55
K-NRU-H0-E00-T01	Treppenraum	NRU	H0	E00	13,82
				<b>E00</b>	<b>189,77</b>
K-NRU-H0-E01-001	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	14,07
K-NRU-H0-E01-002	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	12,13
K-NRU-H0-E01-003	Bad	NRU	H0	E01	5,07
K-NRU-H0-E01-004	Dusche WC	NRU	H0	E01	2,90
K-NRU-H0-E01-005	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	13,99
K-NRU-H0-E01-006	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	12,09
K-NRU-H0-E01-007	Teeküche	NRU	H0	E01	12,75
K-NRU-H0-E01-008	Teeküche	NRU	H0	E01	12,75
K-NRU-H0-E01-009	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	12,27
K-NRU-H0-E01-010	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	13,98
K-NRU-H0-E01-011	Dusche WC	NRU	H0	E01	2,90
K-NRU-H0-E01-012	Bad	NRU	H0	E01	5,07
K-NRU-H0-E01-013	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	12,13
K-NRU-H0-E01-014	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E01	14,07
K-NRU-H0-E01-F01	Flur	NRU	H0	E01	14,55
K-NRU-H0-E01-F02	Flur	NRU	H0	E01	14,55
K-NRU-H0-E01-T01	Treppenraum	NRU	H0	E01	13,10
				<b>E01</b>	<b>188,37</b>
K-NRU-H0-E02-001	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	14,07
K-NRU-H0-E02-002	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	12,13
K-NRU-H0-E02-003	Bad	NRU	H0	E02	5,07
K-NRU-H0-E02-004	Dusche WC	NRU	H0	E02	2,90
K-NRU-H0-E02-005	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	13,99
K-NRU-H0-E02-006	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	12,09
K-NRU-H0-E02-007	Teeküche	NRU	H0	E02	12,75
K-NRU-H0-E02-008	Teeküche	NRU	H0	E02	12,75
K-NRU-H0-E02-009	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	12,27
K-NRU-H0-E02-010	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	13,98
K-NRU-H0-E02-011	Dusche WC	NRU	H0	E02	2,90
K-NRU-H0-E02-012	Bad	NRU	H0	E02	5,07
K-NRU-H0-E02-013	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	12,13
K-NRU-H0-E02-014	Wohn- u. Schlafrum	NRU	H0	E02	14,07
K-NRU-H0-E02-F01	Flur	NRU	H0	E02	14,55
K-NRU-H0-E02-F02	Flur	NRU	H0	E02	14,55
K-NRU-H0-E02-T01	Treppenraum	NRU	H0	E02	13,10
				<b>E02</b>	<b>188,37</b>
K-NRU-H0-E03-001	Abstellraum Dachboden	NRU	H0	E03	194,71
K-NRU-H0-E03-T01	Treppenraum	NRU	H0	E03	13,26
				<b>E03</b>	<b>207,97</b>
K-NRU-H0-U01-001	WC H	NRU	H0	U01	4,54
K-NRU-H0-U01-002	WC D	NRU	H0	U01	5,67
K-NRU-H0-U01-003	Gemeinschaftsraum	NRU	H0	U01	56,46
K-NRU-H0-U01-004	Teeküche	NRU	H0	U01	12,14
K-NRU-H0-U01-005	Abstellraum	NRU	H0	U01	12,32
K-NRU-H0-U01-006	Abstellraum	NRU	H0	U01	13,75
K-NRU-H0-U01-007	Technikraum Fernwärmeübernahme	NRU	H0	U01	13,01
K-NRU-H0-U01-008	Abstellraum	NRU	H0	U01	10,47
K-NRU-H0-U01-009	Technikraum	NRU	H0	U01	10,38
K-NRU-H0-U01-010	Abstellraum	NRU	H0	U01	16,22
K-NRU-H0-U01-F01	Flur	NRU	H0	U01	11,62
K-NRU-H0-U01-F02	Flur	NRU	H0	U01	12,51
K-NRU-H0-U01-T01	Treppenraum	NRU	H0	U01	13,98
				<b>U01</b>	<b>193,07</b>
				<b>NGF</b>	<b>987,55</b>

EG

1. OG

2. OG

UG

• = 175,95 m<sup>2</sup>

+ 6 Balkone

x 7,74 m<sup>2</sup>  
x 25 =

= 11,67 m<sup>2</sup>

187,56 m<sup>2</sup>

• = 175,27 m<sup>2</sup>

+ 6 Balkone

wie EG

= 11,67 m<sup>2</sup>

186,88 m<sup>2</sup>

wie 1. OG

186,88 m<sup>2</sup>

Insgesamt

567,32 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

• = 145,23 m<sup>2</sup>

↳

Technischer Platz	Bezeichnung des Technischen Platzes	Liegenschaft	Gebäudeteil/Gebäude	Etage	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	
K-NRU-10-E00-001	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	14,07	
K-NRU-10-E00-002	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	12,13	
K-NRU-10-E00-003	Bad	NRU	10	E00	5,07	
K-NRU-10-E00-004	Dusche WC	NRU	10	E00	2,90	
K-NRU-10-E00-005	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	13,99	
K-NRU-10-E00-006	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	12,51	
K-NRU-10-E00-007	Teeküche	NRU	10	E00	12,75	
K-NRU-10-E00-008	Teeküche	NRU	10	E00	12,75	
K-NRU-10-E00-009	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	12,09	
K-NRU-10-E00-010	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	13,99	
K-NRU-10-E00-011	Dusche WC	NRU	10	E00	2,90	
K-NRU-10-E00-012	Bad	NRU	10	E00	5,07	
K-NRU-10-E00-013	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	12,13	
K-NRU-10-E00-014	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E00	14,07	
K-NRU-10-E00-F01	Flur	NRU	10	E00	14,55	
K-NRU-10-E00-F02	Flur	NRU	10	E00	14,55	
K-NRU-10-E00-T01	Treppenraum	NRU	10	E00	13,98	
					<b>E00</b>	<b>189,40</b>
K-NRU-10-E01-001	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	14,07	
K-NRU-10-E01-002	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	12,13	
K-NRU-10-E01-003	Bad	NRU	10	E01	5,07	
K-NRU-10-E01-004	Dusche WC	NRU	10	E01	2,90	
K-NRU-10-E01-005	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	13,99	
K-NRU-10-E01-006	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	12,27	
K-NRU-10-E01-007	Teeküche	NRU	10	E01	12,75	
K-NRU-10-E01-008	Teeküche	NRU	10	E01	12,75	
K-NRU-10-E01-009	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	12,09	
K-NRU-10-E01-010	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	13,99	
K-NRU-10-E01-011	Dusche WC	NRU	10	E01	2,90	
K-NRU-10-E01-012	Bad	NRU	10	E01	5,07	
K-NRU-10-E01-013	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	12,13	
K-NRU-10-E01-014	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E01	14,07	
K-NRU-10-E01-F01	Flur	NRU	10	E01	14,55	
K-NRU-10-E01-F02	Flur	NRU	10	E01	14,55	
K-NRU-10-E01-T01	Treppenraum	NRU	10	E01	13,26	
					<b>E01</b>	<b>188,54</b>
K-NRU-10-E02-001	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	14,07	
K-NRU-10-E02-002	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	12,13	
K-NRU-10-E02-003	Bad	NRU	10	E02	5,07	
K-NRU-10-E02-004	Dusche WC	NRU	10	E02	2,90	
K-NRU-10-E02-005	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	13,99	
K-NRU-10-E02-006	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	12,27	
K-NRU-10-E02-007	Teeküche	NRU	10	E02	12,75	
K-NRU-10-E02-008	Teeküche	NRU	10	E02	12,75	
K-NRU-10-E02-009	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	12,09	
K-NRU-10-E02-010	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	13,99	
K-NRU-10-E02-011	Dusche WC	NRU	10	E02	2,90	
K-NRU-10-E02-012	Bad	NRU	10	E02	5,07	
K-NRU-10-E02-013	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	12,13	
K-NRU-10-E02-014	Wohn- u. Schlafraum	NRU	10	E02	14,07	
K-NRU-10-E02-F01	Flur	NRU	10	E02	14,55	
K-NRU-10-E02-F02	Flur	NRU	10	E02	14,55	
K-NRU-10-E02-T01	Treppenraum	NRU	10	E02	13,26	
					<b>E02</b>	<b>188,54</b>
K-NRU-10-E03-001	Abstellraum Dachboden	NRU	10	E03	194,59	
K-NRU-10-E03-T01	Treppenraum	NRU	10	E03	13,26	
					<b>E03</b>	<b>207,85</b>
K-NRU-10-U01-001	Abstellraum	NRU	10	U01	16,26	
K-NRU-10-U01-002	Abstellraum	NRU	10	U01	10,38	
K-NRU-10-U01-003	Abstellraum	NRU	10	U01	10,42	
K-NRU-10-U01-004	Vorraum	NRU	10	U01	6,73	
K-NRU-10-U01-005	Abstellraum	NRU	10	U01	9,89	
K-NRU-10-U01-006	Abstellraum	NRU	10	U01	10,08	
K-NRU-10-U01-007	Abstellraum	NRU	10	U01	12,33	
K-NRU-10-U01-008	Abstellraum	NRU	10	U01	12,32	
K-NRU-10-U01-009	Technikraum	NRU	10	U01	13,57	
K-NRU-10-U01-010	Abstellraum	NRU	10	U01	13,01	
K-NRU-10-U01-011	Abstellraum	NRU	10	U01	10,42	
K-NRU-10-U01-012	Technikraum	NRU	10	U01	10,38	
K-NRU-10-U01-013	Abstellraum	NRU	10	U01	16,26	
K-NRU-10-U01-F01	Flur	NRU	10	U01	12,51	
K-NRU-10-U01-F02	Flur	NRU	10	U01	12,51	
K-NRU-10-U01-T01	Treppenraum	NRU	10	U01	13,98	
					<b>U01</b>	<b>191,05</b>
					<b>NGF</b>	<b>965,47</b>

EG

1.OG

2.OG

UG

• = 175,57 m<sup>2</sup>  
 + 6 Balkone  
 x 7,74 m<sup>2</sup>  
 x 25%  
 = 11,61 m<sup>2</sup>  
 187,12 m<sup>2</sup>

• = 175,28 m<sup>2</sup>  
 + 6 Balkone  
 wie EG  
 11,61 m<sup>2</sup>  
 186,89 m<sup>2</sup>

• wie 1.OG  
 186,89 m<sup>2</sup>  
 insgesamt  
 560,91 m<sup>2</sup>

↓











STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE

BAUORDNUNGS- UND HOCHBAUAMT

- Bauaufsicht -

BAULASTENBLATT

Az.: 63-80-01/1

von		Neustadt am Rübenberge		Stadtteil		Neustadt a.Rbge.	
Grundstück (Straße und Haus-Nr.)				Baulastenblatt Nr.	2.709	Seite	1
Katasterbezeichnung: Gemarkung		Neustadt a.Rbge.		Flur	34	Flurstück	230/18
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung						
1	2						
1	<p>Alle baulichen Anlagen auf den aneinandergrenzenden Grundstücken Flurstücke 230/17 und 230/18 Flur 34 Gemarkung Neustadt a.Rbge. werden das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück und damit ein Baugrundstück im Sinne § 4 Abs. 1 NBauO.</p> <p style="text-align: right;">                Schmidt-Gräbner         </p>						
	3						
	Bemerkungen						
	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfü- gung vom 13.05.91 Neustadt den 18.06.91</p>						
	Fortsetzung: Baulastenblatt Nr. Seite						

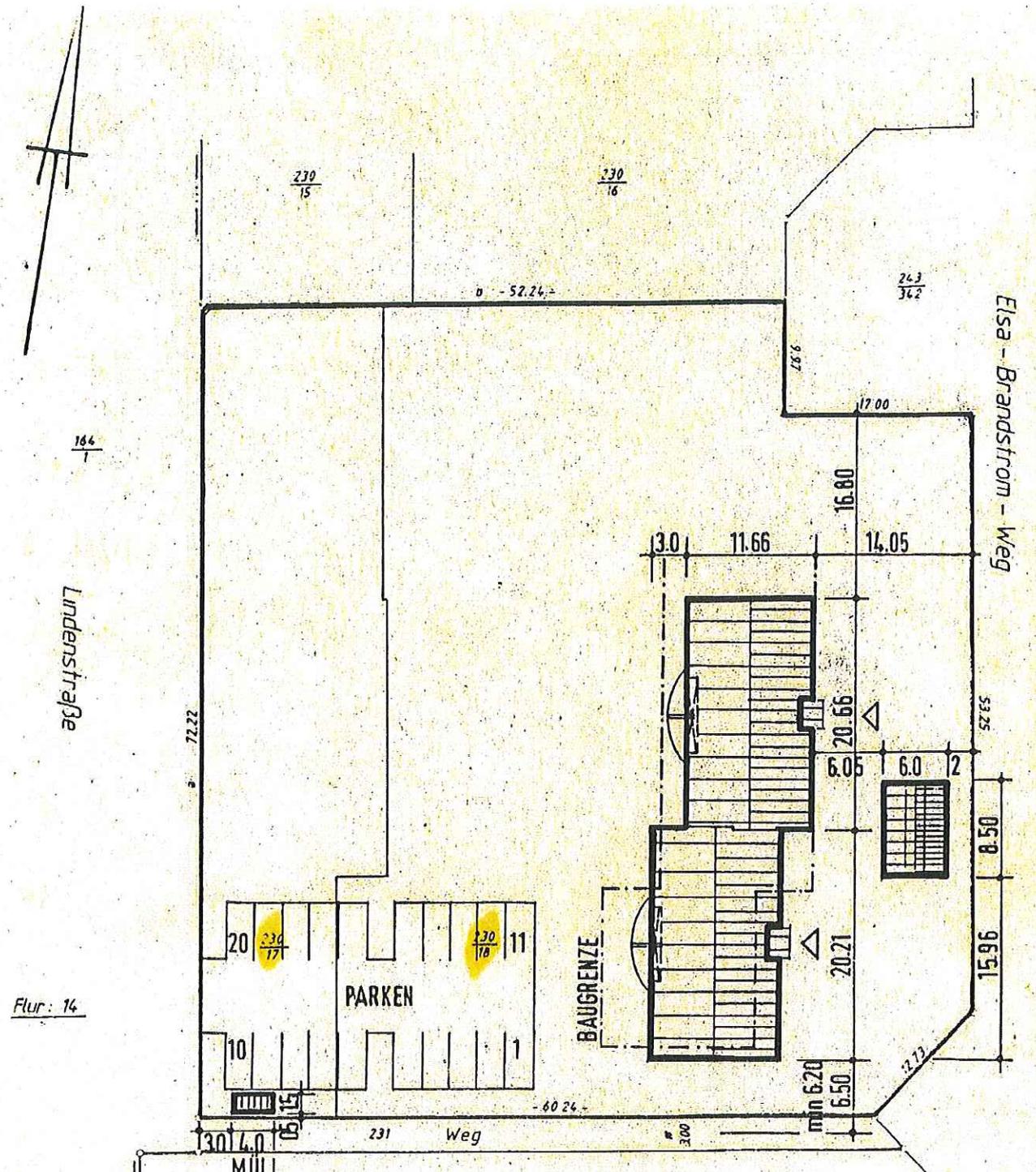
STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE  
BAUORDNUNGS- UND HOCHBAUAMT

- Bauaufsicht -

BAULASTENBLATT

Az.: 63-80-01/1

von		Stadteil	
Neustadt am Rübenberge		Neustadt a. Rbge.	
Grundstück (Straße und Haus-Nr.)		Baulastenblatt Nr.	Seite
		2.710	1
Katasterbezeichnung:		Flur	Flurstück
Neustadt a. Rbge.		34	230/17
Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
2		3	
Lfd. Nr.			
1	<p>Alle baulichen Anlagen auf den aneinandergrenzenden Grundstücken Flurstücke 230/17 und 230/18 Flur 34 Gemarkung Neustadt a. Rbge. werden das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück und damit ein Baugrundstück im Sinne § 4 Abs. 1 NBauO.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 13.05.91 Neustadt, den 18.06.91 <i>Andreas Gralher</i> Neustadt-Gralher</p> 		
	Fortsetzung: Baulastenblatt Nr. Seite		



LAGEPLAN  
M.:1:500

Zeichenerklärung

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenzstein
- Eisenrohr (R), Nagel (N)
- gemeißeltes Kreuz
- gemeißelte Rille
- Höhe über N.N.

- 12.34 gemessene Strecke
- (3.65) berechnete Strecke
- 15.67 graph. erm. Strecke
- rechter Winkel
- Anzahl der Geschosse
- Mauer, Brandmauer
- Zaun
- Hecke
- Holzmast
- Kanaldeckel

- Hydrant
- Wasser
- Gas
- Laterne
- Sinkkasten
- eingemessener Baum
- A-Mast (Holz)
- Stahlgittermast
- Stahlrohrmast
- Stahlbetonmast

- # parallele Linien
- Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
- W/S Im Liegenschaftskataster nachgewiesen
- W/S ungefähre Lage nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen
- geplante Grenze

**Flurstück 230/18, Flur 34, Gemarkung Neustadt a. Rbge.**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Neustadt am Rübenberge, St.  
Kreis Region Hannover  
Regierungsbezirk

Lage: Elsa-Brandström-Weg 27 (0324101225700)  
Elsa-Brandström-Weg 29 (0324101225700)

Fläche: 3687 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 3687 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Baulast, Nummer 02709 (Stadt Neustadt am Rübenberge  
Bauordnung)

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück (1100)

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Neustadt am Rübenberge  
Grundbuchbezirk Neustadt a. Rbge.  
Grundbuchblatt 5231  
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3                      Klinikum Region Hannover GmbH  
Maschstraße 25  
30169 Hannover





Hintergrund: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Gemeinde: Neustadt am Rübberge, St.  
Gemarkung: Neustadt a. Rbge.



M 1:1000

# Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

## Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der 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 mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt.

## Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Umrechnungstabelle: 0430001

### Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. f750)

Der Bodenwert von Baugrundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst.

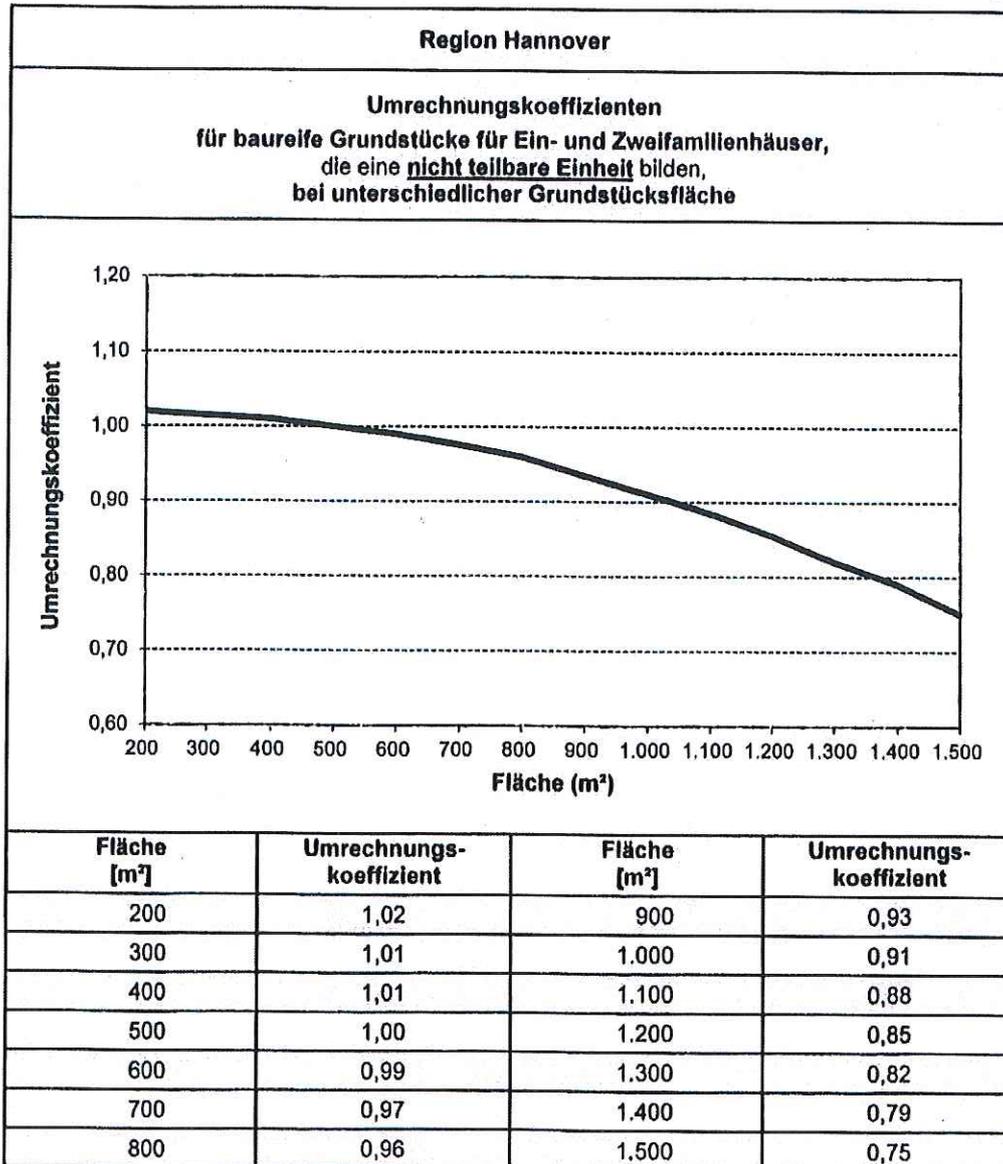
Bei den Baugrundstücken der ausgewählten Bodenrichtwertzone kann die nachfolgende Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, **die eine nicht teilbare Einheit bilden**, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen angewendet werden.

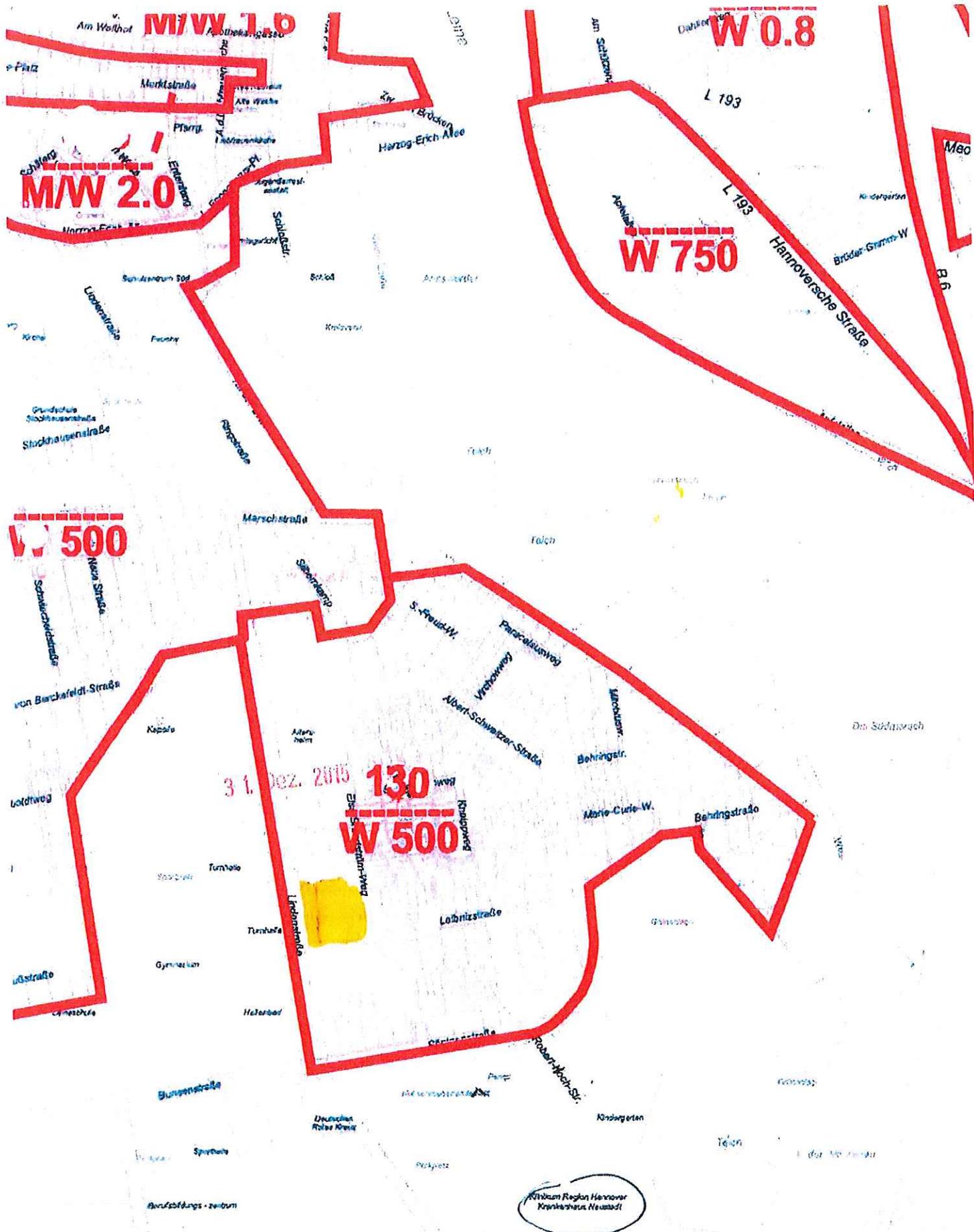
Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient		
200	1,02	<b>Beispiel:</b>	
300	1,01		120
400	1,01	Bodenrichtwert	-----
500	1,00		W EFH f750
600	0,99		
700	0,97	Fläche des Richtwertgrundstücks	750 m <sup>2</sup>
800	0,96		
900	0,93	individuelle Grundstücksfläche	1100 m <sup>2</sup>
1000	0,91		
1100	0,88		
1200	0,85	individueller Bodenwert (1100 m <sup>2</sup> )	120 €/m <sup>2</sup> * 0,88 ----- 0,965
1300	0,82		= rd. 109 €/m <sup>2</sup>
1400	0,79		
1500	0,75		

### 5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Fläche

#### Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bodenwert von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren oft auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Der Einfluss der Größe des Baugrundstücks auf den Kaufpreis wird, soweit vorhanden, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und mit Hilfe von den aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten dargestellt. Diese entsprechen den Anforderungen nach § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung und ermöglichen die Umrechnung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen.





ca. M 1: 5000



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2014

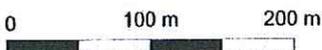
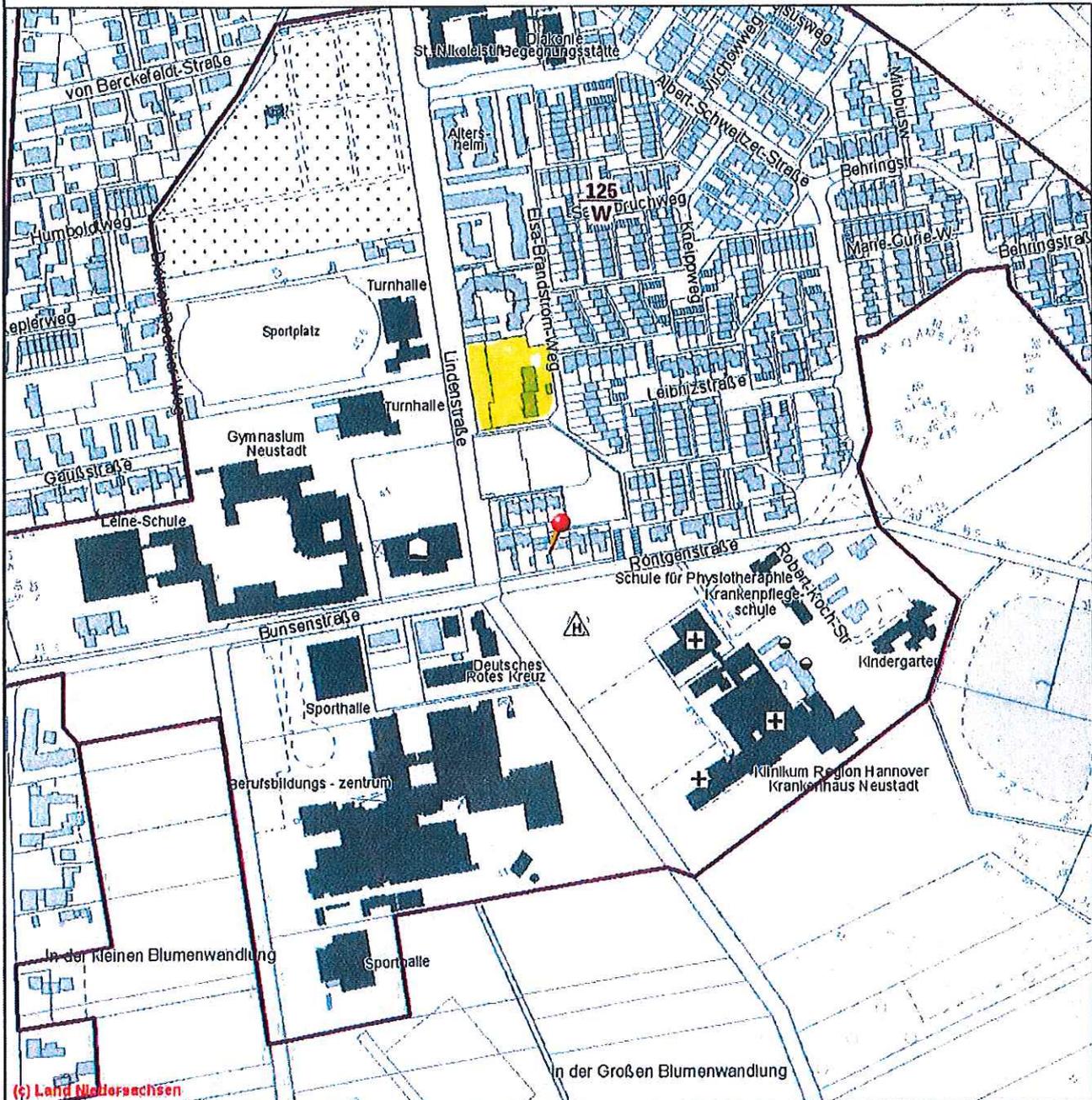
**31.12.2015**

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (in €/m<sup>2</sup>)

**125 B (04302512)**

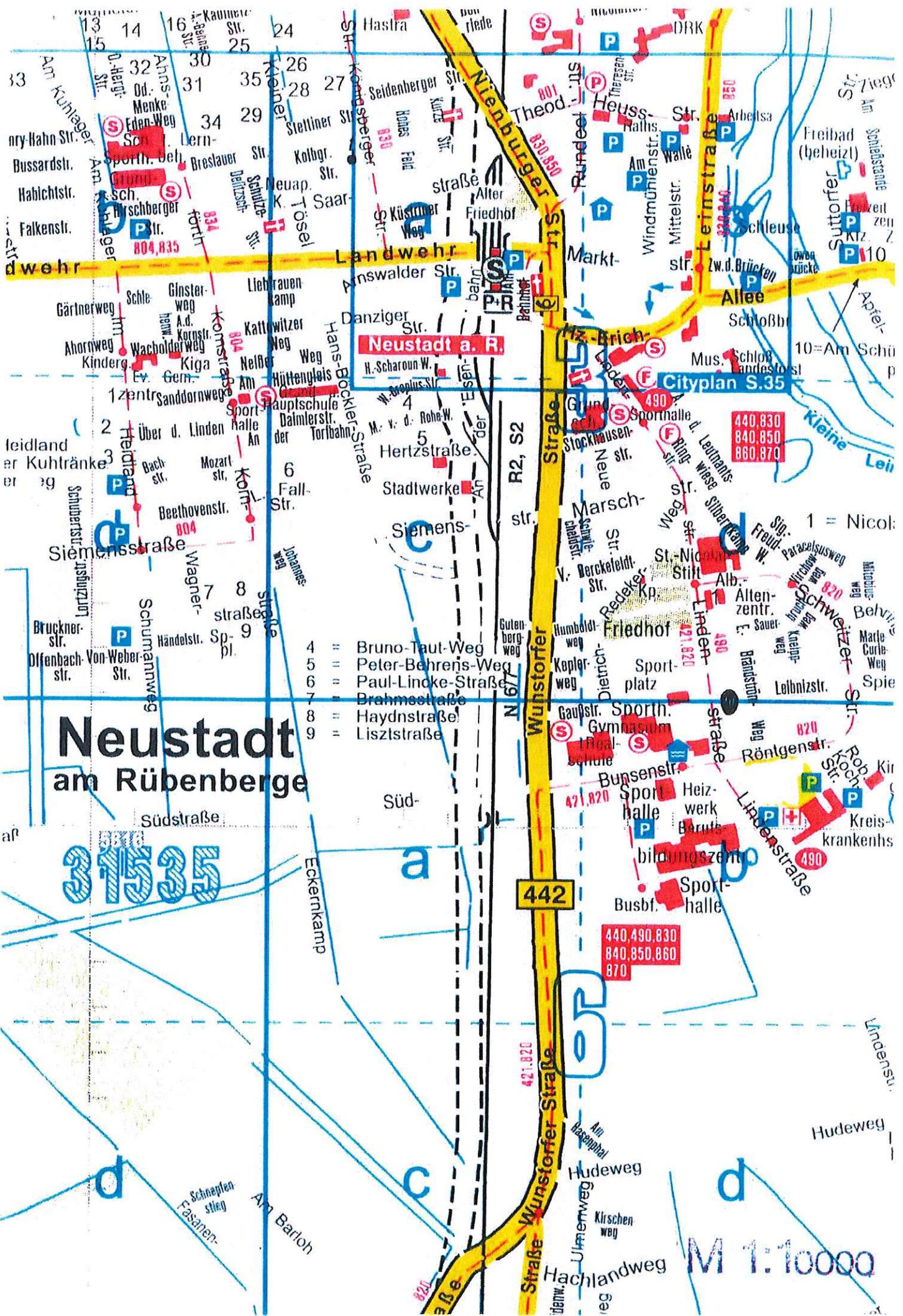
**WEFH f500**

**130 €**



Maßstab: 1 : 5.000

Datum: 15.01.2016



# Neustadt am Rübenberge

- 4 = Bruno-Taut-Weg
- 5 = Peter-Behrens-Weg
- 6 = Paul-Linke-Straße
- 7 = Brahmeestraße
- 8 = Haydnstraße
- 9 = Lisztstraße

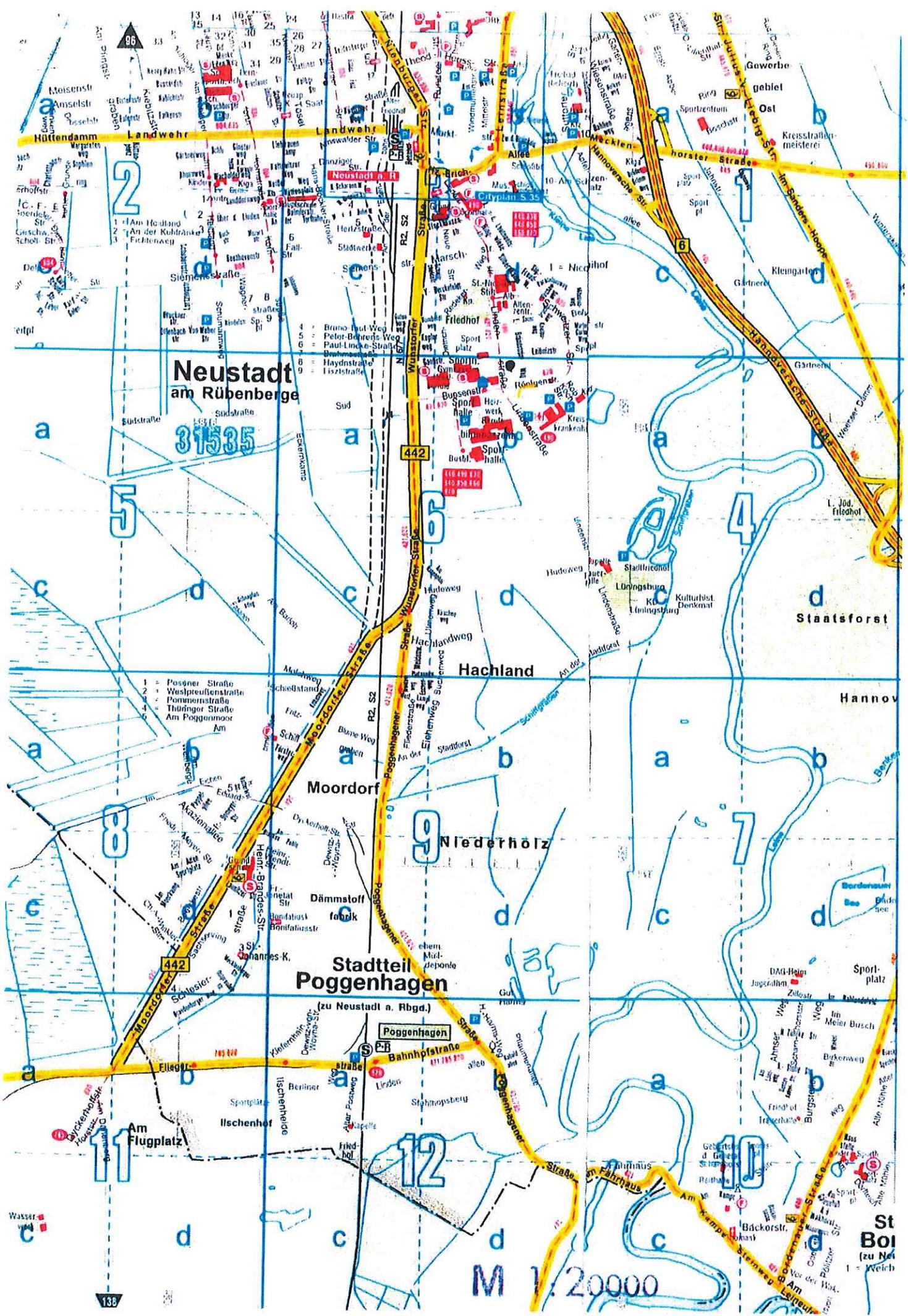
31/35

442

440,490,830  
840,850,860  
870

440,830  
840,850  
860,870

M 1:10000



# Neustadt am Rübenberge

31535

# Hachland

# Niederholz

# Stadtteil Poggenhagen

(zu Neustadt a. Rbgd.)

Poggenhagen

Bahnstraße

11185 210

Linden

Stöhrberg

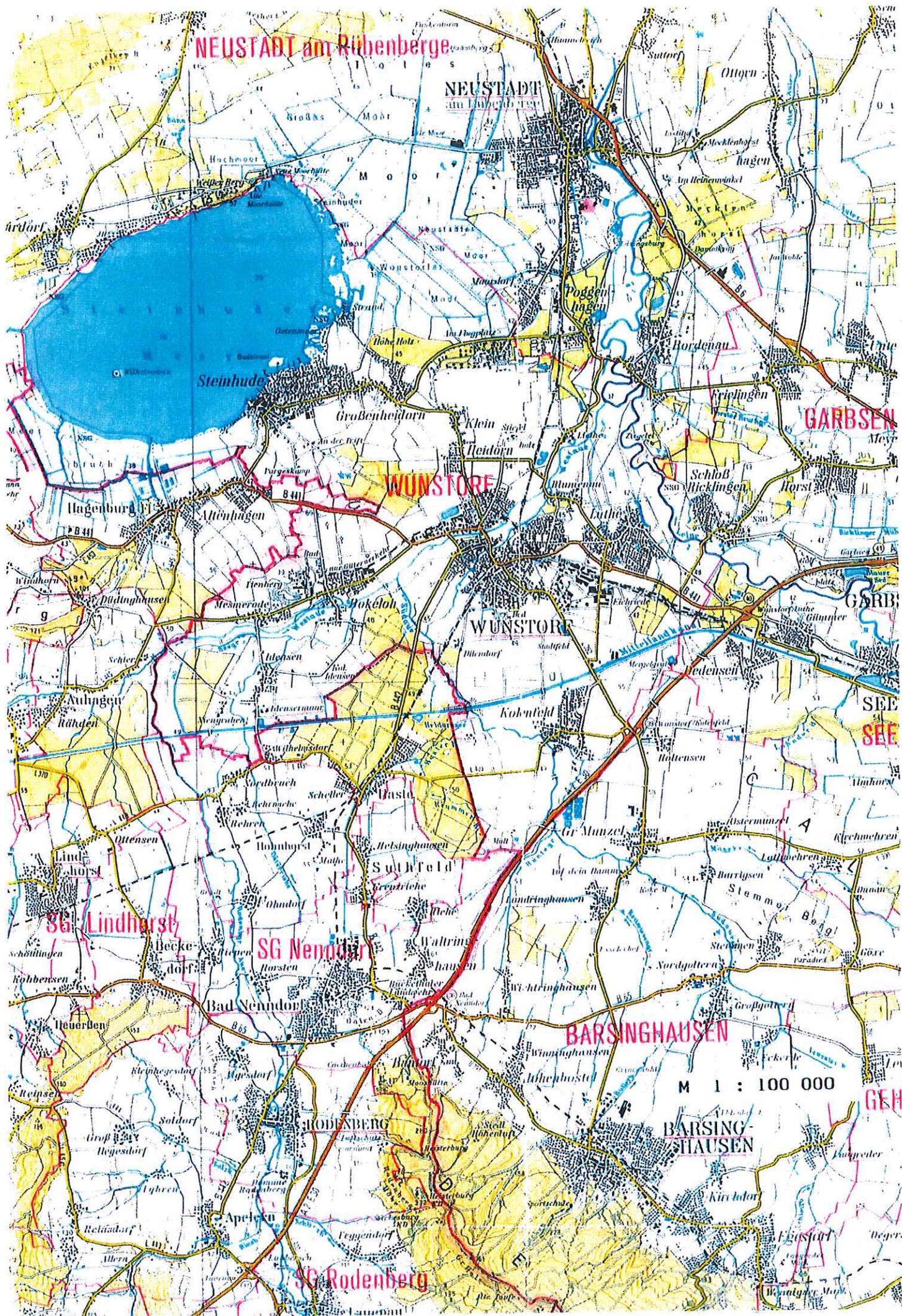
St. Bol  
(zu Neustadt a. Rbgd.)

- 1 = Posener Straße
- 2 = Westpreußenstraße
- 3 = Pommernstraße
- 4 = Thüringer Straße
- 5 = Am Poggenmoor

- 4 = Bruno-Inde-Weg
- 5 = Peter-Berens-Weg
- 6 = Paul-Linke-Str.
- 7 = Dehmstraße
- 8 = Haydnstraße
- 9 = Lisztstraße

- 1 = Posener Straße
- 2 = Westpreußenstraße
- 3 = Pommernstraße
- 4 = Thüringer Straße
- 5 = Am Poggenmoor

- 1 = Posener Straße
- 2 = Westpreußenstraße
- 3 = Pommernstraße
- 4 = Thüringer Straße
- 5 = Am Poggenmoor



NEUSTADT am Rübenberge

NEUSTADT am Rübenberge

Steinhude

WUNSTORF

WUNSTORF

GARBSEN

Hagenburg

Altenhagen

Schloß Ricklingen

Horst

Aulingen

Röhden

WUNSTORF

Sulthfeld

GARB

SEE  
SEE

St. Lindhorst

SG Nenndorf

BARSINGHAUSEN

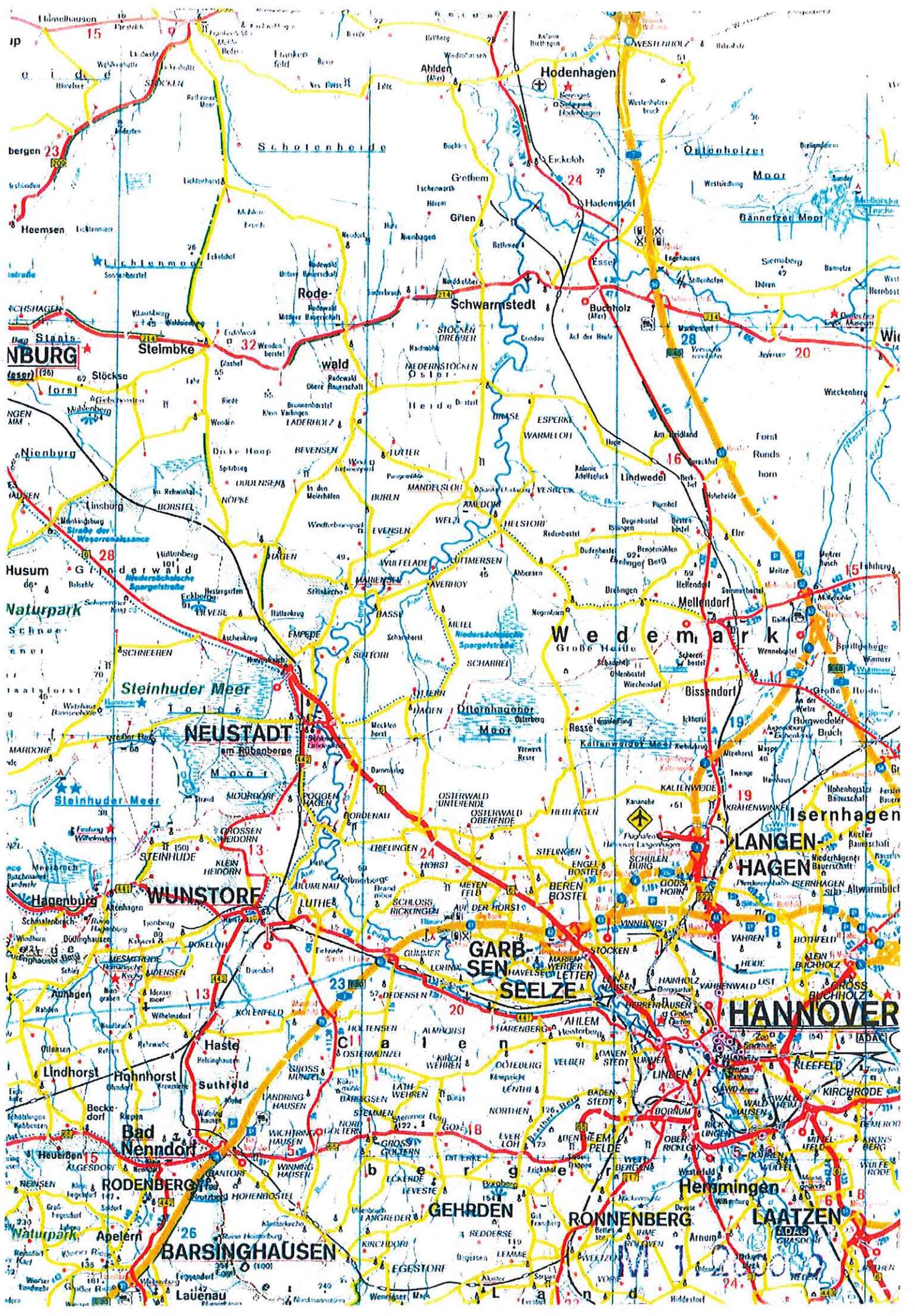
M 1 : 100 000

RODENBERG

BARSINGHAUSEN

SG Rodenberg

GEH

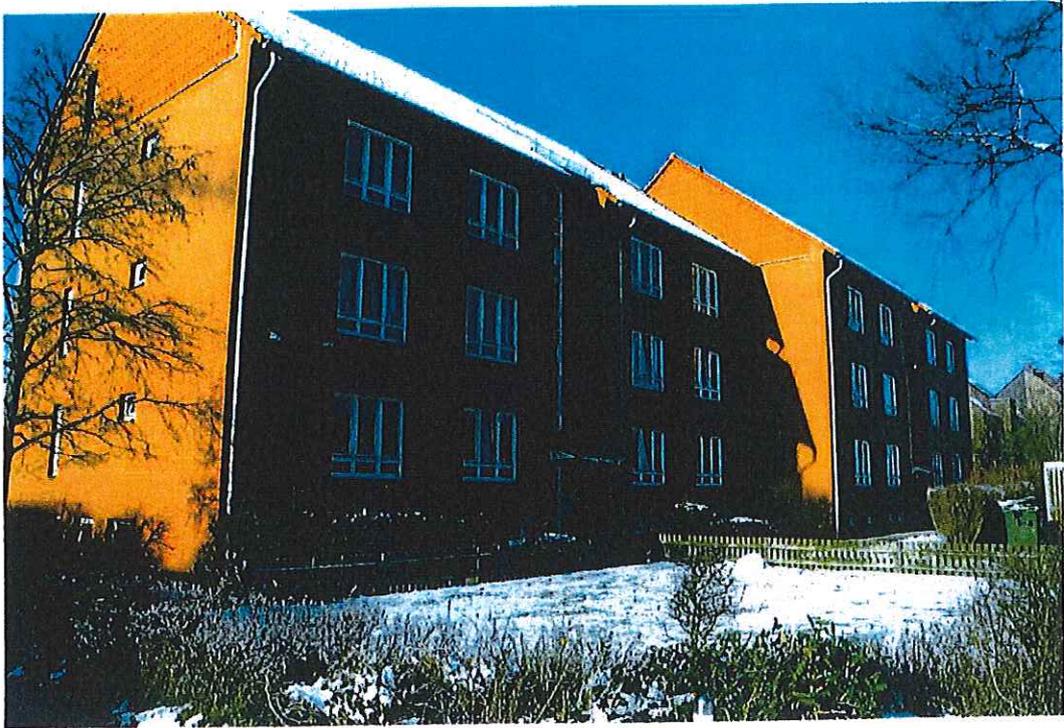




1



2



3



4



5



6



7



8



9



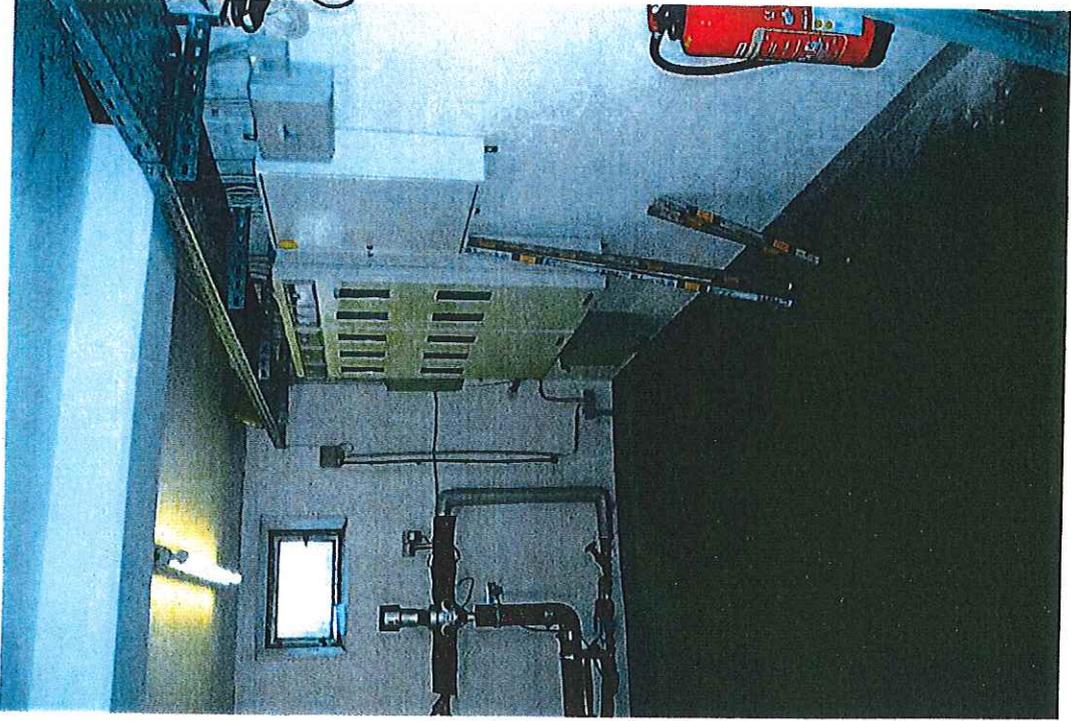
10



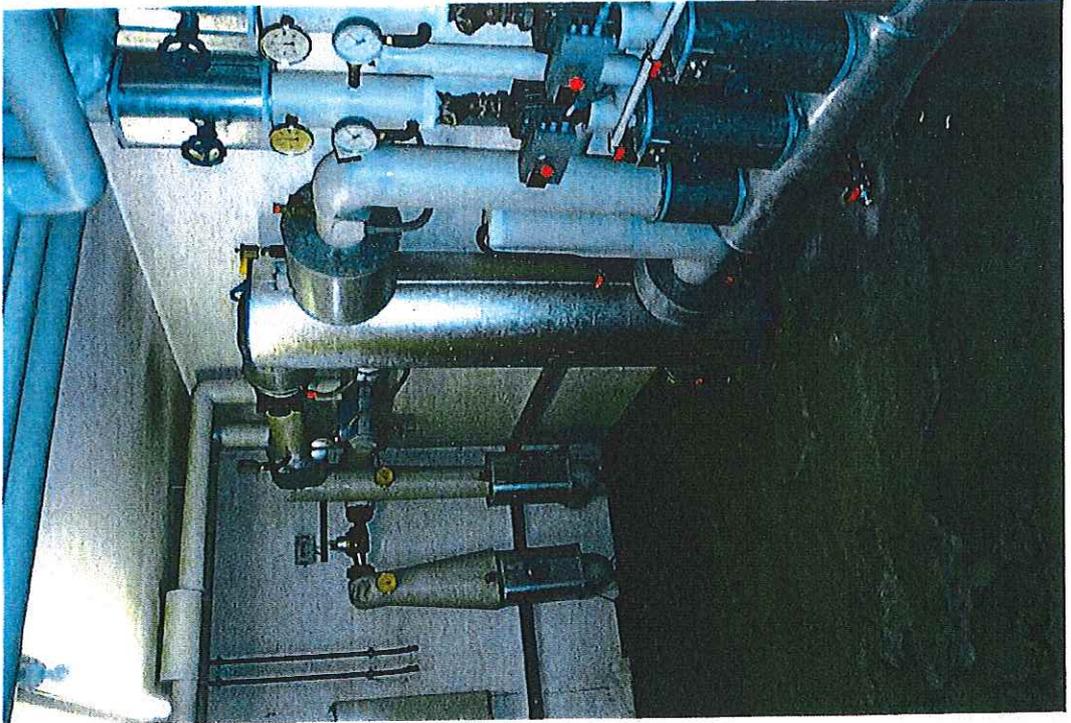
71



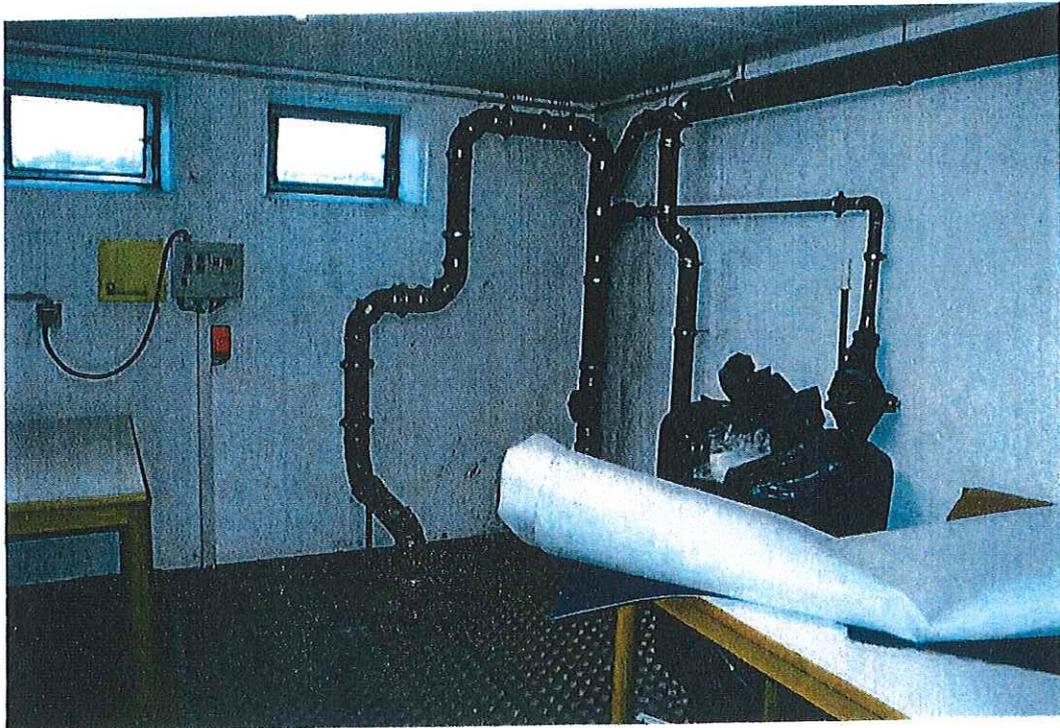
12



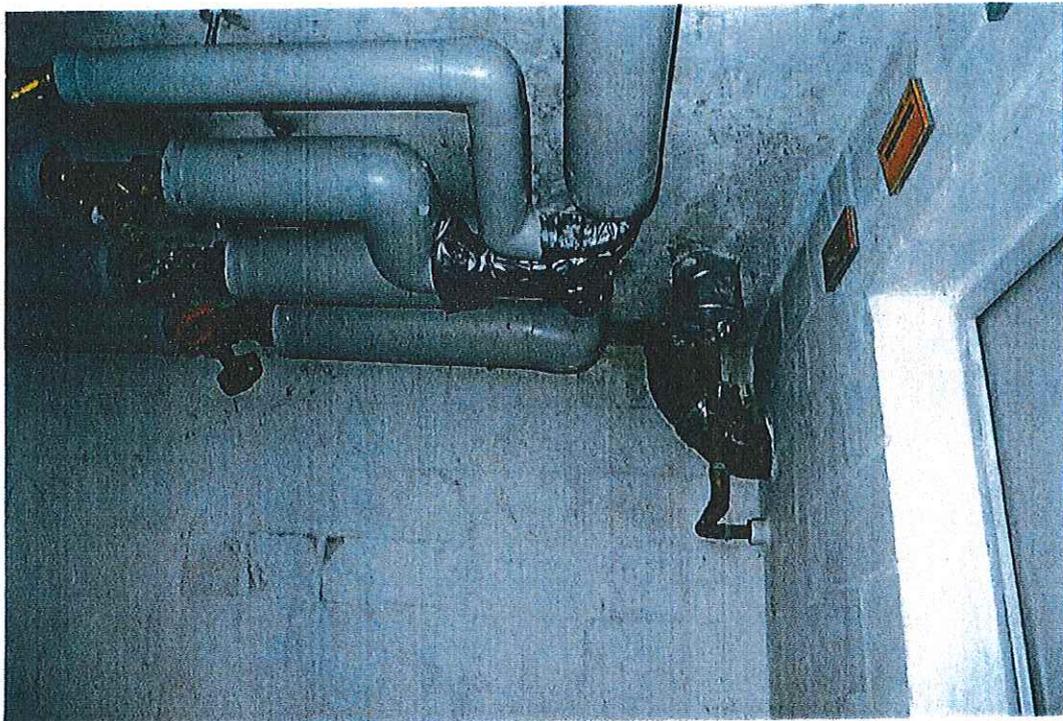
14



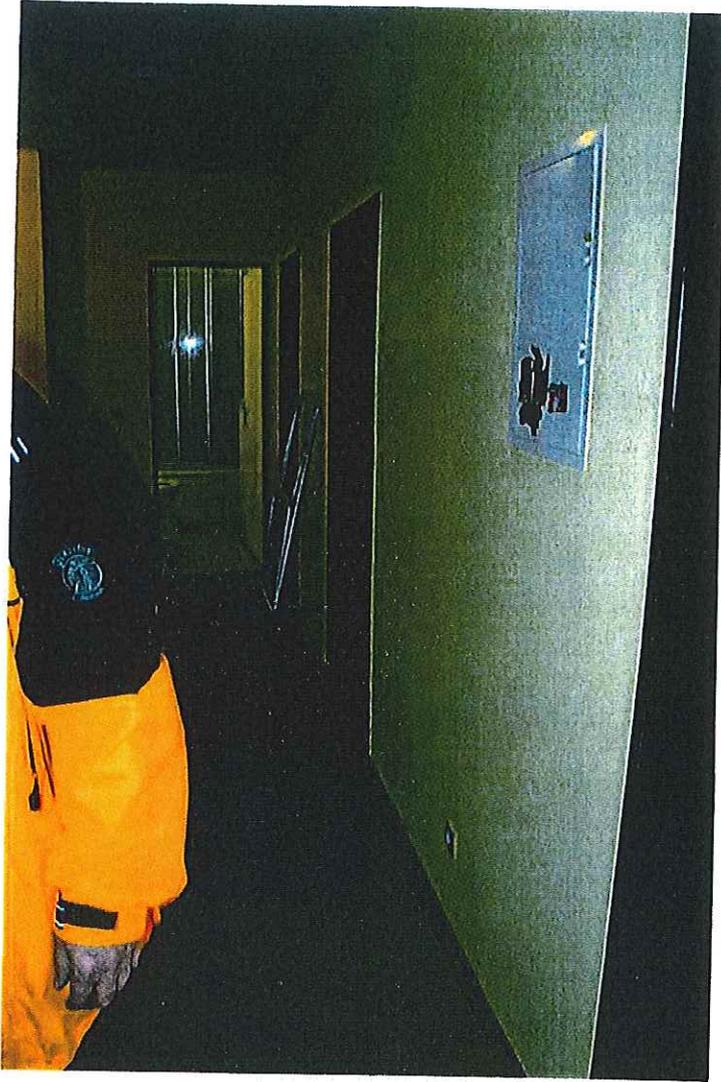
13



15



16



17

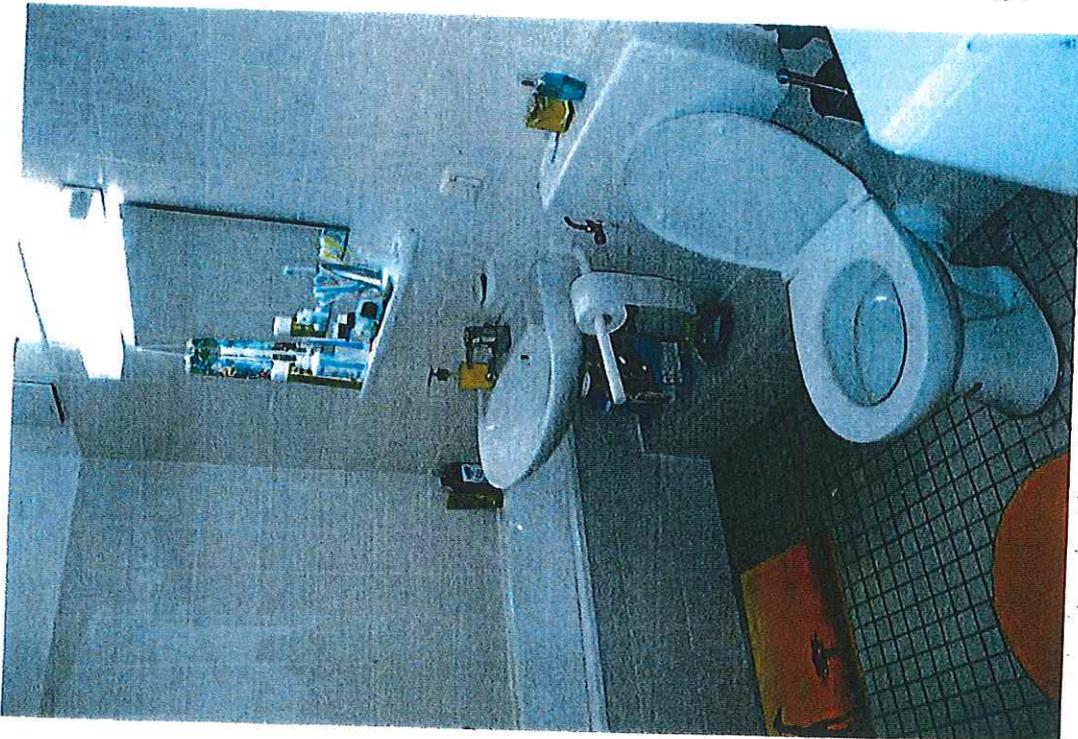


18

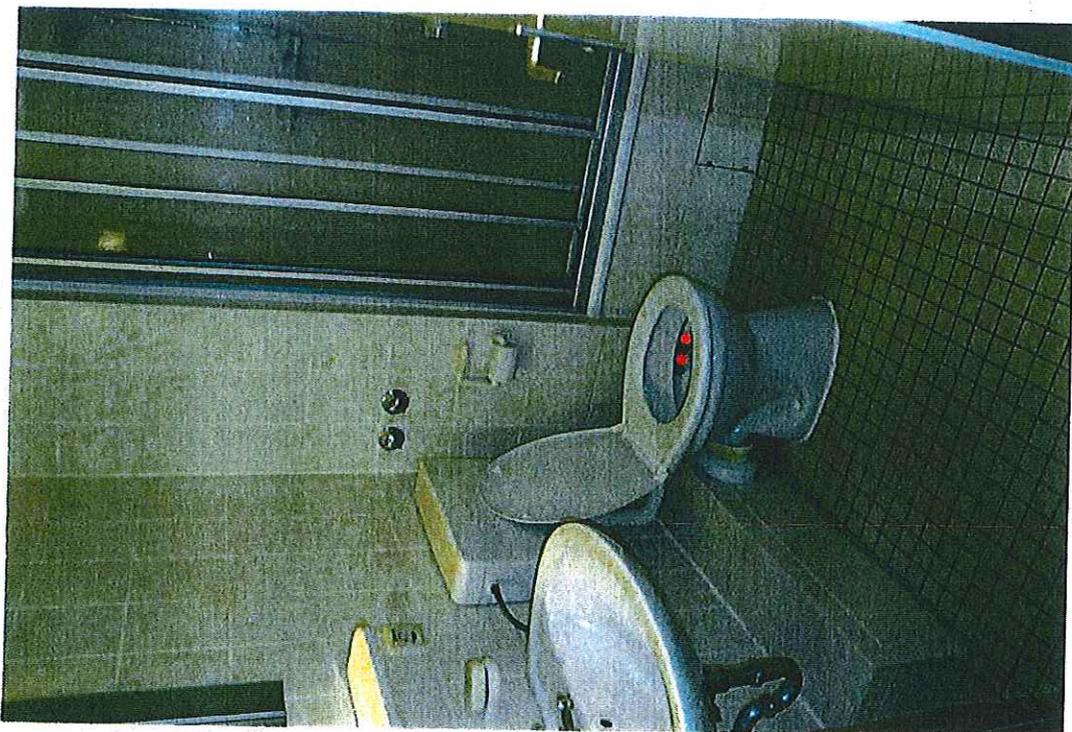


19

21



20

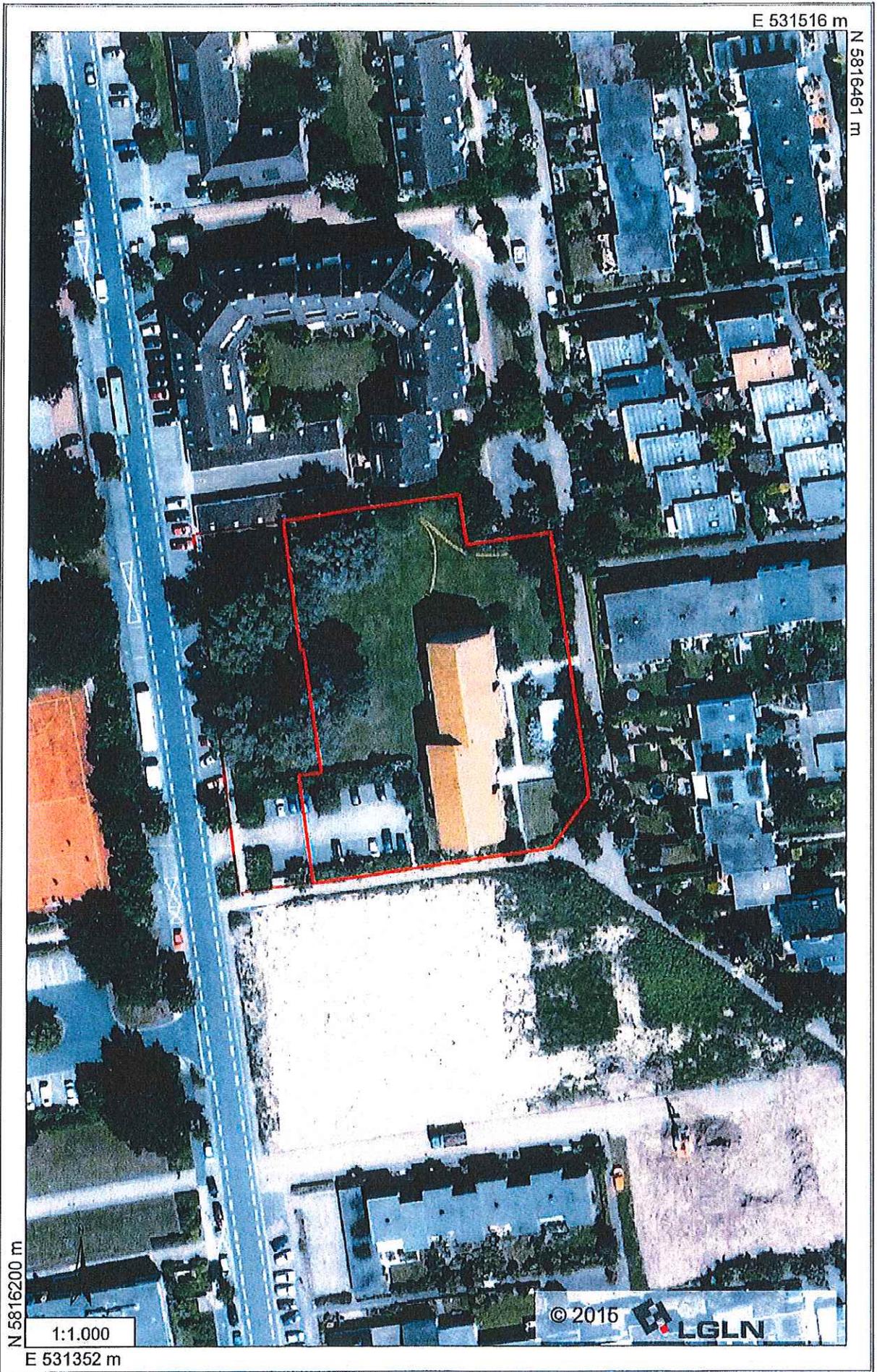




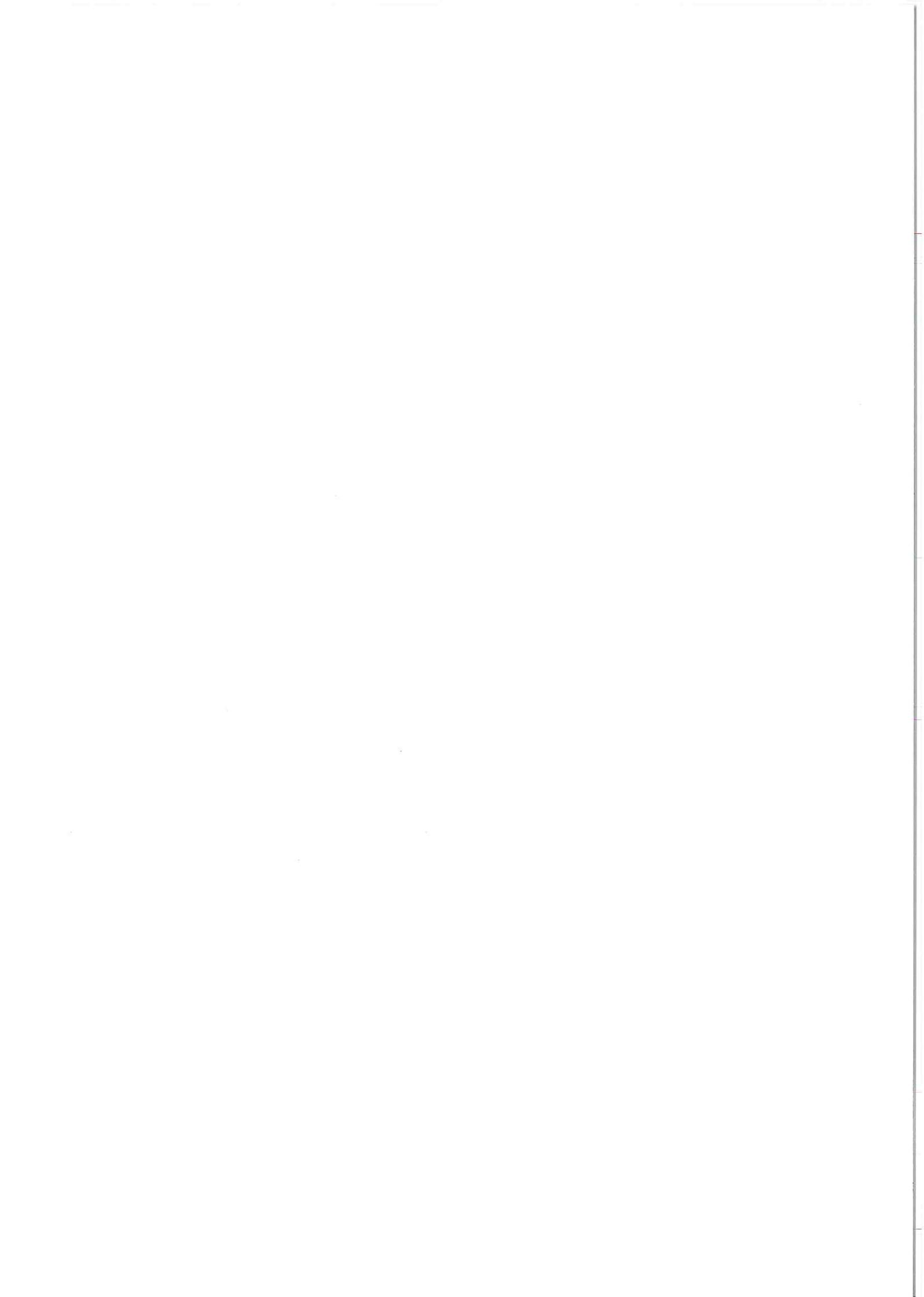
22



23



Hintergrund: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Fachgruppenaustausch Kodierung:

Intensiv

25.10.2017

1. Kennenlernen –Runde ggf Schwerpunkt
2. Neuerungen 2018 ( kurz)
3. EEG-Monitoring – Dokumentation , Klageverfahren
4. NIV – Dokumentation
5. Heimbeatmeter Patient auf Intensiv
6. DIC – D65.1 - Disseminierte intravasale Gerinnung [Defibrinationssyndrom]

