

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!**



Amtsgericht Duderstadt

17. Mai 2024

.....fach.....Bd.....Heft
.....Anl.....EUR Scheck



Straßenseite aus Südwest

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Praxisräumen
bebaute Grundstück
in 37434 Rhumspringe, Tulpenstraße 15**

Gerichtliches Az.:

1 K 7/22

Privates Az.:

Hier:

Ausfertigung 1/6
(Original)

Wertermittlungsstichtag:	Grundstücksfläche in m ²	Marktwert:
12.03.2024	1.527	rd. 402.000,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG & BAUSCHADENGUTACHTEN

Dipl.-Ing. (FH), Ing.
KLAUS - PETER ROSDELSKI

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BAUSCHADENGUTACHTEN
KLAUS - PETER ROSDELSKI

An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

Amtsgericht Duderstadt

Hinterstraße
37115 Duderstadt

- ☐ Immobilienbewertung
- ☐ Mietwertgutachten
- ☐ Wohnflächenermittlung

Sachverständigenbüro für Bauwesen
und Ingenieurbüro für Bauplanung
An der Baumschule 22,
37327 Leinefelde - Worbis

Telefon:
03605 50 15 14
Telefax:
03605 50 15 13
Mobil:
0172 357 40 08

kpr@gutachter-hochbau.de
www.gutachter-hochbau.de

USt-ID-Nr.
46 945 237 800

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprungnetter Zert. (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertif.-Nr.: 1502-011

Bauvorlageberechtigung
Reg.-Nr.: 0516-94-VB
Ingenieurkammer Thüringen
(bis 2023)

Gutachtenerstellung für
Bauschäden und Baumängel:
Reg.-Nr.: 97/98/12
Bauschule Erfurt

Energieberater Bau:
Reg.-Nr.: 0610-W-I-06
Architektenkammer Thüringen
Ingenieurkammer Thüringen
(bis 2023)

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Praxisräumen
bebaute Grundstück
in 37434 Rhumspringe, Tulpenstraße 15**

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Rhumspringe	979	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rhumspringe	3	102/50

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.03.2024 ermittelt mit

rd. **402.000 €.**

Vorsitzender:

SPRENGNETTER
Sprengnetter
für Immobilien

Region Thüringen Nord

Das vorliegende Gutachten umfasst insgesamt 51 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten darf ohne die Einwilligung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon erhält das Amtsgericht Duderstadt die Ausfertigung 1/6 – 5/6 und die Ausfertigung 6/6 verbleibt (gemäß § 13 Abs. 2 SachverStG) beim Verfasser des Gutachtens (Handakte).

[Seiten: 68 / Wörter: 9.553 / Zeichen ohne Leerzeichen: 72.611 / Zeichen mit Leerzeichen: 84.640 / Absätze : 1.331 / Zeilen: 3.187]

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag	5
2	Wertermittlungsergebnisse	6
3	Allgemeine Angaben	7
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3.4	Besonderheiten des Auftrags	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung	9
4.1	Übersichtslage Deutschland, Übersichtslage regional, Lage Mikro und Makro, Stadtplan, Basisdaten, Umweltrisiko, Luftbild	9
4.1.1	Kleinträumige Lage	18
4.2	Gestalt und Form	18
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	18
4.4	Privatrechtliche Situation	19
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	19
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
4.5.2	Bauplanungsrecht	19
4.5.3	Bauordnungsrecht	20
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
5.2	Einfamilienhaus	21
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
5.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
5.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
5.3	Nebengebäude	24
5.4	Außenanlagen	24
6	Ermittlung des Verkehrswerts	24
6.1	Grundstücksdaten	24
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
6.3	Bodenwertermittlung	26
6.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
6.4	Sachwertermittlung	28
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
6.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28

6.4.3	Sachwertberechnung	31
6.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
6.5	Ertragswertermittlung	39
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
6.5.3	Ertragswertberechnung	41
6.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
6.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	46
6.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	46
6.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
6.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
6.6.5	Verkehrswert	47
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	48
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
9	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag

(Ergänzende Angaben für die zuständige Rechtspflegerin)

Zu a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind)?

Keine, ☞ Eigennutzung.

Zu b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Keine, ☞ Volleigentum.

Zu c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?

Ja, neben der weit überwiegenden wohnbaulichen Nutzung wird teilweise im Untergeschoss eine Praxis für Osteopathie betrieben.

Zu d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind, (Art und Umfang)

Ja, geringwertige und wenige Büroausstattung, siehe separate Auflistung als Ergänzungsschreiben zum Gutachten.

Zu e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?

Nein, keine Anzeichen dafür erkennbar.

Zu f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?

Nein.

Zu g) ob ein Energieausweis vorliegt?

Nein.

Zu h) ob Alllasten bekannt sind?

Nein, nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde.

2

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WerfR 2006)

Für das Einfamilienhausgrundstück

in Rhumspringe, Tulpenstraße 15

Flur 3

Flurstücksnummer 102/50

Wertermittlungstichtag: 12.03.2024

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	36,02	1.527,00	55.000,00
Summe:			36,02	1.527,00	55.000,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtflä- che	Einfamilien- haus			416,59	1980	72	38

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	26.163,36	6.279,21 € (24,00 %)	3,48	0,50	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	132,02 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale:	-97,22 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	964,98 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,36
Verkehrswert/Reinertrag:	20,227

Ergebnisse	
Ertragswert:	390.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	407.000,00 €
Vergleichswert:	—
Verkehrswert (Marktwert):	402.000,00 €
Wertermittlungstichtag	12.03.2024

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Praxisräumen.
Objektadresse:	Tulpenstraße 15 D-37434 Rhumspringe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rhumspringe, Blatt 979, lfd. Nr. 3.
Katasterangaben:	Gemarkung Rhumspringe, Flur 3, Flurstück 102/50, zu bewertende Fläche 1.527 m ² .

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duderstadt Hinterstraße 37115 Duderstadt Auftrag vom 20.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens).
Eigentümer:	Hier aus datenschutzrechtlichen Gründen ohne Angaben.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	12.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätssichtag:	12.03.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	12.03.2024
Besichtigungsmöglichkeiten:	Das Bewertungsgrundstück und die baulichen Anlagen konnten innen als auch außen komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: ▪ Gerichtliches Auftragsschreiben vom 19.02.2024, ▪ Kopie Gerichtsbeschluss vom 02.11.2022, ▪ Kopie Gerichtsbeschluss vom 19.02.2024, ▪ Kopie drei Blätter aus Grundbuchblatt-Nr. 979 (Bestandsverzeichnis und Abt. II).

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einholung Bodenrichtwertauskunft vom zuständigen Gutachterausschuss,
- Kopie Bodenrichtwertkarten mit Kennung Bewertungsgrundstück (online),
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Göttingen 2022,
- Schriftliche Altlastenauskunft vom 03.05.2024,
- Schriftliche Auskunft betreffend die öffentlich-rechtliche Situation vom 04.04.2024 Samtgemeinde Gieboldehausen,
- Standortanalysen FP-RE zu regionalen Wohnobjekten (Mikro- und Makrolage),
- Veröffentlichungen vom Amt für Statistik Niedersachsen,
- Veröffentlichungen der M. Bauer Research GmbH Nürnberg zur Kaufkraft in der Region,
- IVD e.V. Immobilienverband Deutschland (Nord) Preispiegel 2022,
- Einholung lizenzrechtlicher Kartenwerke,
- Recherchen zu Vergleichsobjekten,
- Fachliteratur (Fachbücher, Fachzeitschriften, Lehrmaterial Dr. Sprengnetter),
- Kopie Flächennutzungsplan,
- Eigene Fotodokumentation zum Bewertungsgrundstück,
- Ermittlung Bruttogrundfläche nach Internetrecherchen und Flurkartenauszug,
- Aufmaßnahme zur Wohnfläche,
- Berechnung der Wohnfläche auf der Grundlage des eigenen Aufmaßes,
- Ortsprotokoll mit eigenen örtlichen, rein äußerlichen Feststellungen zum Bewertungsobjekt.

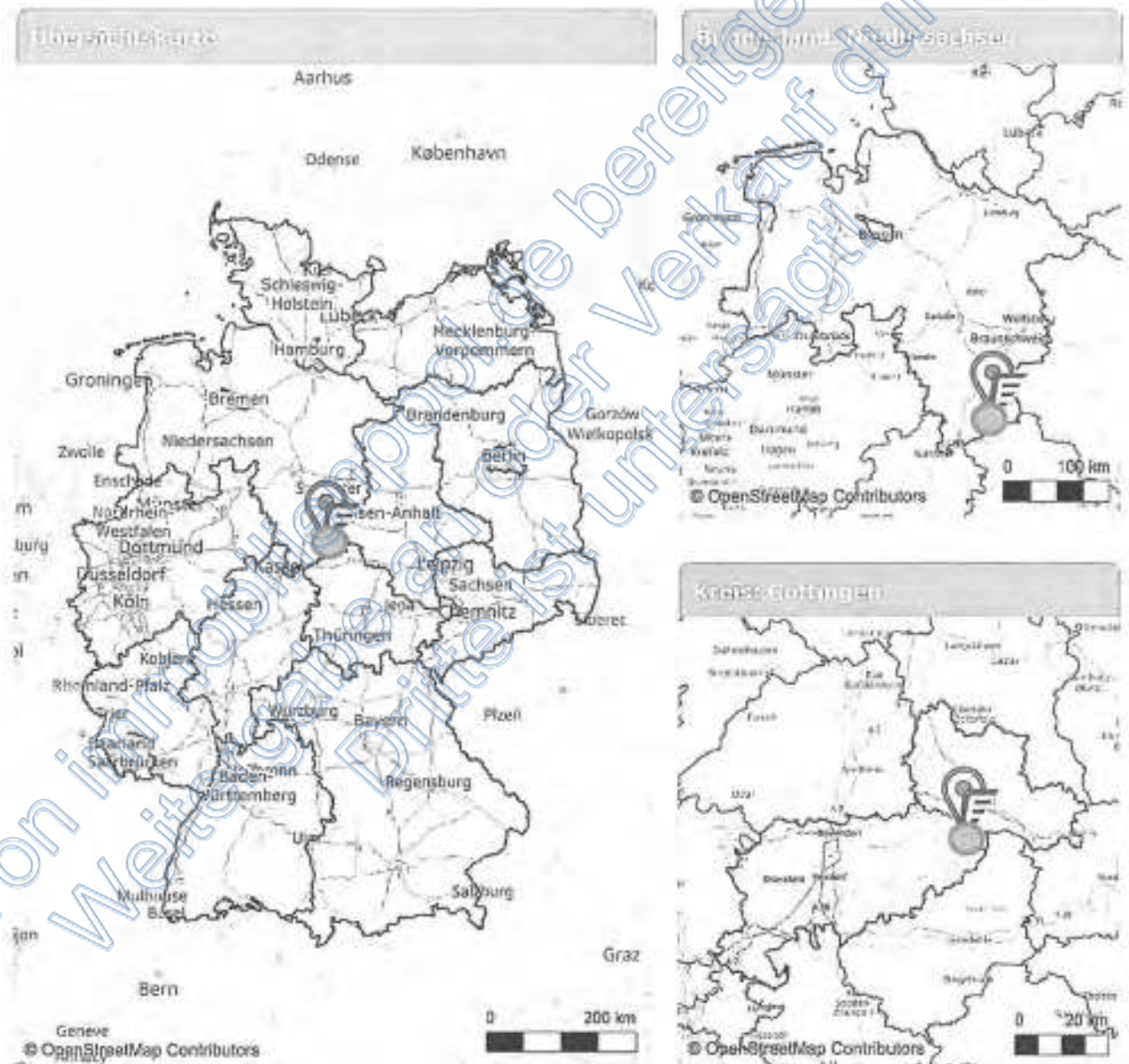
3.4 Besonderheiten des Auftrags

Bauliche Unterlagen jeglicher Art konnten seitens der Eigentümer nicht übergeben und vom Unterzeichner von den Behörden nicht beschafft werden, insofern hier ohne Grundrisspläne o. ä..

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Übersichtslage Deutschland, Übersichtslage regional, Lage Mikro und Makro, Stadtplan, Basisdaten, Umweltisiko, Luftbild

Übersichtslage Deutschland



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

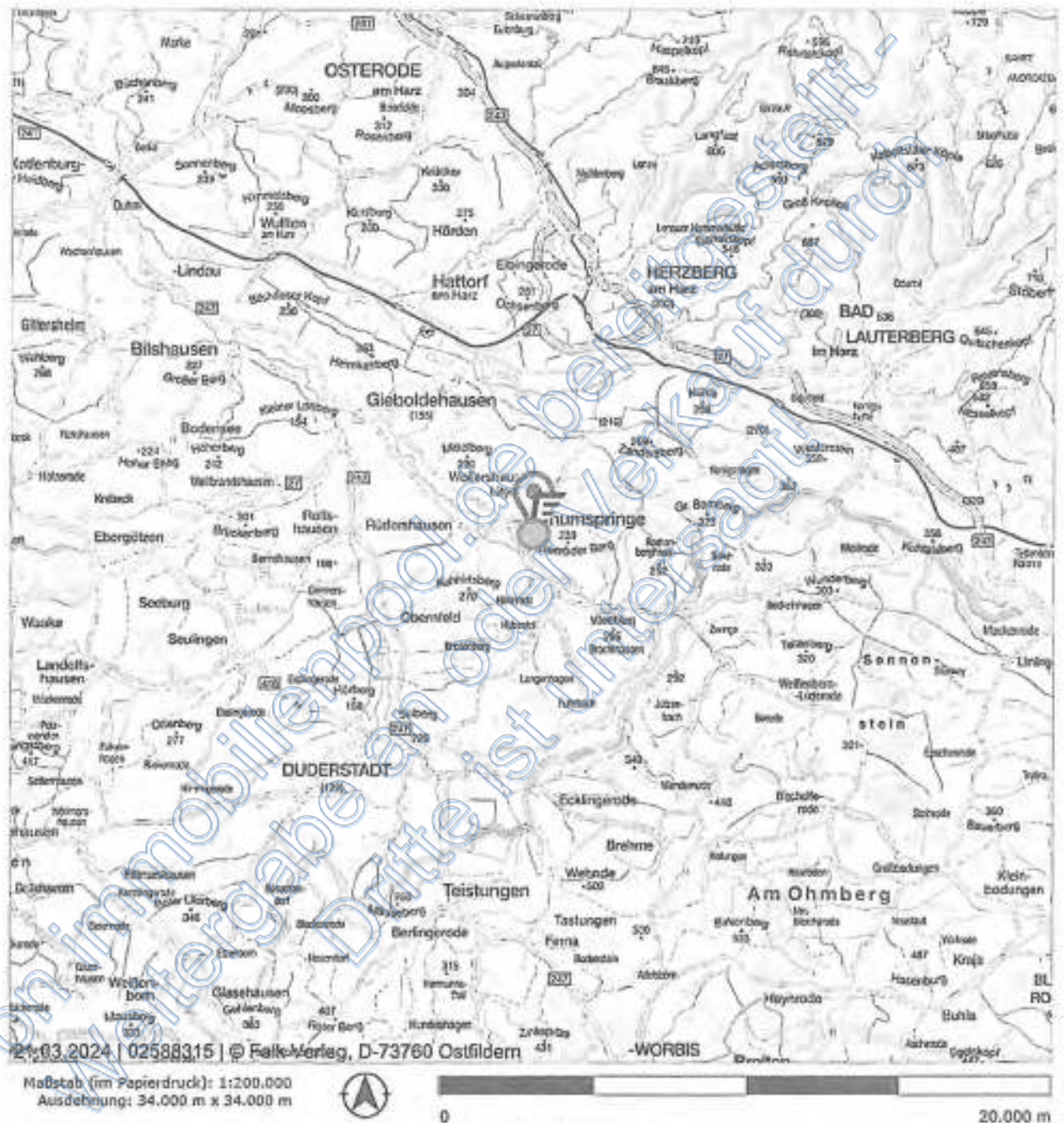
Bewertungsobjekt

dipl.-Ing. (In)g. Klaus - Peter Rosendahl an der Bauerschule 22 37377 Leinetalde-Worble / Thüringen

Telefon: 03603-501514 Fax: 03603-501513 Handy: 0172-3574008

E-Mail: kpr@gutachter-hochbau.de Internet: www.sachverstaendiger-hochbau.de

Übersichtslage - regional



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)

Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum

Typische Bebauung (Quartier)

1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)

Anschlussstelle Leinefelde-Worbis (20,4 km)

nächster Bahnhof (km)

Bahnhof Herzberg am Harz (7,5 km)

nächster ICE-Bahnhof (km)

Hauptbahnhof Göttingen (26,5 km)

nächster Flughafen (km)

Eisenach-Kindel (66 km)

nächster ÖPNV (km)

Bushaltestelle Rhumspringe, Schule (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein-Arzt	(0,6 km)
Zahnarzt	(7,1 km)
Krankenhaus	(8,0 km)
Apothek	(0,7 km)
EinkZ	(24,5 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(3,6 km)
Realschule	(6,6 km)
Hauptschule	(7,8 km)
Gesamtschule	(6,7 km)
Gymnasium	(8,3 km)
DB_Bahnhof	(7,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(26,5 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die ungefähre Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

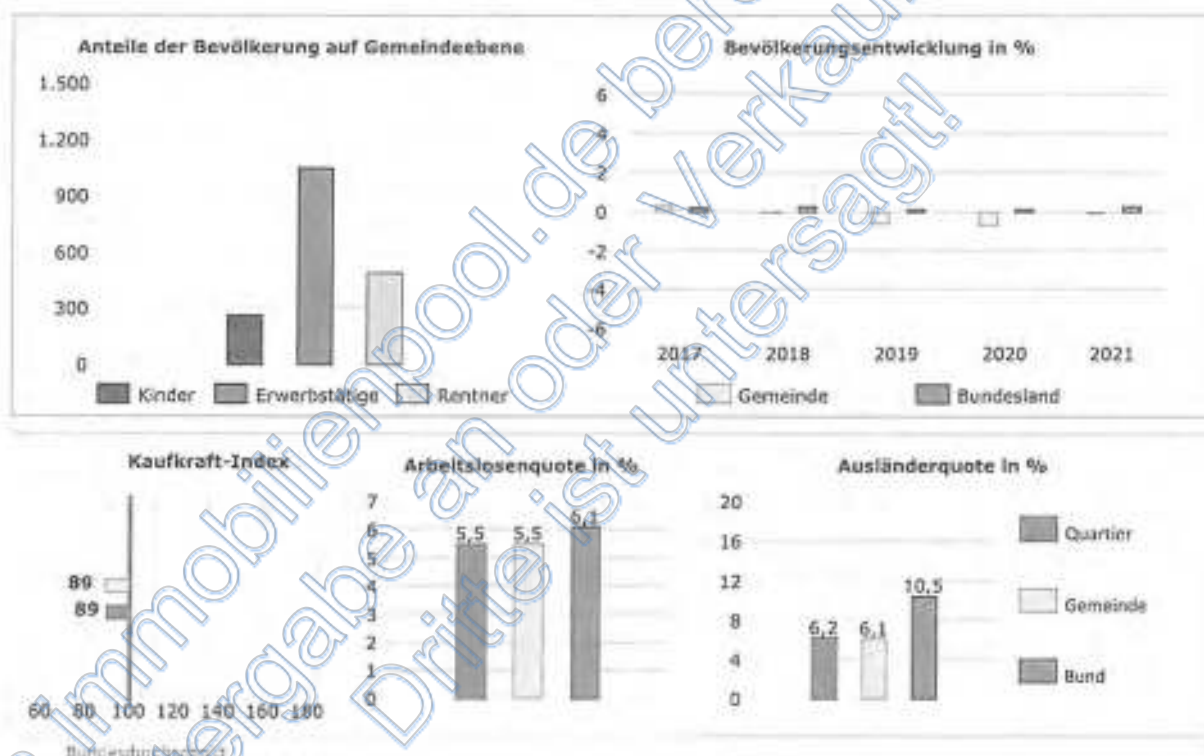


Makrolage – Gebietszuordnung

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (96,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Herzberg am Harz, Stadt (5,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.795	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.015
Haushalte (Gemeinde)	791	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.180



LAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTPRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Makromarkt, micro- und Makromarketing-Systeme und Condukt GmbH Stand: 2023

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023

Stadtplan



21.03.2024 | 02588315 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0

2.000 m

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

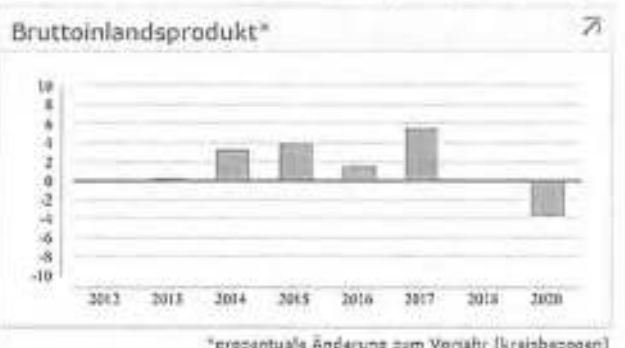
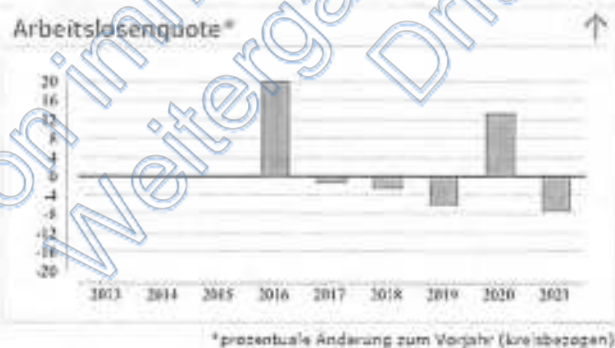
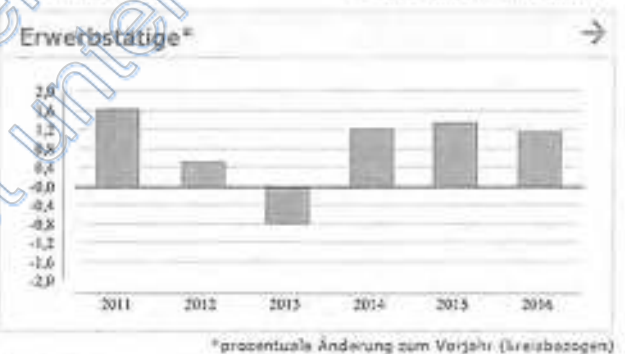
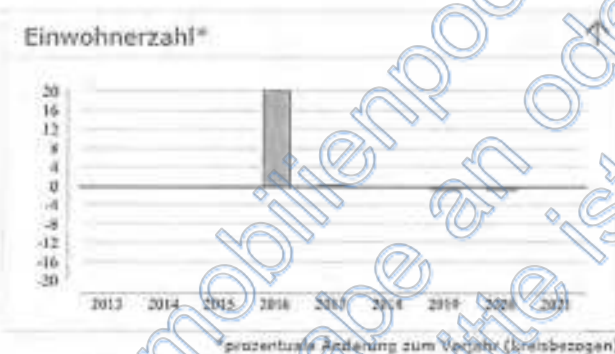
Datenquelle:

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Basisdaten

Basisdaten - Basisdaten (Gemeinde)	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	323.661 (1.763)
Fläche	1.755,00 km ²
Bevölkerungsdichte	184 EW/km ²
PLZ-Bereich	37434
Gemeindeschlüssel	03159027
Veröffentlichungsjahr: 2022 Berichtsjahr: 2021	

Basisdaten - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	11.665.430 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	159.900
Veröffentlichungsjahr: 2022 Berichtsjahr (1): 2020 (3): 2021 (3): 2016	



Trend Legende: ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024

Luftbild



21.03.2024 | 02588315 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

4.1.1 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter 1-2geschossigen Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Normal (durch Anlieger-Straßenverkehr, benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine erkennbar.
Topografie:	Leicht hängig, Gartenfläche mit Südausrichtung.

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Ca. 50 m; <u>Mittlere Tiefe:</u> Ca. 30 m; <u>Bemerkungen:</u> Unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück.
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege einseitig befestigt vorhanden, Parkbuchten nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses, eingefriedet durch Mauer/Zaun.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich alllastverdächtigter Fläche gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht alllastverdächtige Fläche unterstellt. Evtl. dies betreffende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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

4.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegen einzelne Blätter eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs vom 08.11.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rhumspringe, Blatt 779 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

Keiner

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Alllasten) sind nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Eckernfeld" in der Fassung der 2. Änderung.
Innenbereichssatzung:	
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Keine nach schriftlicher Auskunft der Samtgemeinde Gieboldehausen vom 04.04.2024.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	
Bodenordnungsverfahren:	

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümer.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Praxisbetrieb für "Osteopathie" bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Pkw-Garage-einstellplätze und eine freie Pkw-Stellfläche.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die 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 und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen des Sachverständigen auf der 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 so weit 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert (ausgebaut für Wohn- und Nutzzwecke), nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehend, mit Anbau.

Baujahr: 1980 gemäß Angaben der Eigentümer.

Modernisierung: Teilweise modernisiert, ca. 2020 Einbau Fußbodenheizung Erdgeschoss ebene und teilweise im Kellergeschoss, Erneuerung Heizzentrale ca. 2004, Erneuerung Innenausbau.

Flächen und Rauminhalte: Die Wohnfläche beträgt rd. 353 m²; die Nutzfläche beträgt rd. 64 m²; die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen wurden entsprechend eigenem Aufmaß vorgenommen.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (mind. 1,5 m x 1,5 m):

- Sämtliche Räume

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Insgesamt Sichtmauerwerk, Sockel mit Natursteinverblendung.

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Wohnräume, Wirtschaftsküche, Badraum, WC-Raum, Abstellraum, Praxisräume, Flurräume, 2 Garageeinstellplätze,

Erdgeschoss:

Wohnräume mit Kochen und Essen, Gäste-WC, 2 Bäder, Wohnraum 2, Schlafraum, Flurraum, 2 Kinderzimmer.

Dachgeschoss:

Bodenraum

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

Konstruktionsart:

Massivbau/Mauerwerksbau.

Fundamente:

Streifenfundament, Beton.

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk.

Geschossdecken:

Stahlbeton, Holzbalken.

Treppen:

Geschosstreppe:

Offene Holzkonstruktion.

Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Sparren aus Holz. <u>Dachform:</u> Walmdächer (Gebäude zweimal abgewinkelt). <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Dachflächen ungedämmt.

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Wasserleitungen aus Kupferrohr/Kunststoffrohr.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Grundleitungen (Erdleitungen) aus Kunststoff, Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff.
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein bis zwei und teilweise mehrere Lichtauslässe, je Raum mehrere Steckdosen, Türöffner, Gegensprechanlage, Starkstromanschluss.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1980, neuer Brenner Baujahr 2004, Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung, Stahl-tank im Erdreich.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung.
Warmwasserversorgung:	Für Küchen- und Bäderäume zentral über Heizung.

5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine vorhanden.
Besondere Einrichtungen:	Kamin, jedoch laut Angaben der Eigentümer seitens des Bezirksschornsteinfegermeisters gesperrt, funktionslos. Insofern hier ohne Wertansatz.
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend.
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar, Mauerwerksriss im Kellerbereich.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine wesentlichen erkennbar. Jedoch aufgrund des Baujahres 1980 und der Gesamtlebensdauer von Bauteilen/Bauelementen, hier Fenster und Außentüren ca. 35-40 Jahre, wird eine Mindestmodernisierung dafür in ca. 15 – 20 Jahren geschätzt (fiktiv Ø 17,5 Jahre).

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut bis normal, es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsaufwand.

5.3 Nebengebäude

Keine

5.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Halbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Wasserzapfstelle, Einfriedung (Mauer, Zaun).

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 37434 Rhumspringe, Tulpenstraße 15 zum Wertermittlungstichtag 12.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Rhumspringe	979	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rhumspringe	3	102/50	1.527 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche, Ein- u. Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.03.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche, Ein- u. Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	= 1.527 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.03.2024	x 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage		x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche Ein- u. Zweifamilienhäuser		x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.527	x 0,80	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Bauweise	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser		x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	36,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 36,00 €/m²	
Fläche	× 1.527 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.972,00 €	
	rd. 55.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 insgesamt **55.000,00 €**.

6.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwerlanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone mit durchschnittlichem Anliegerverkehr, durchschnittliche Entfernungen zu öffentlichen Verkehrs- sowie Versorgungseinrichtungen, ist voll erschlossen und abgabefrei, Grundstücksgestalt sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen überwiegend den durchschnittlichen Verhältnissen.

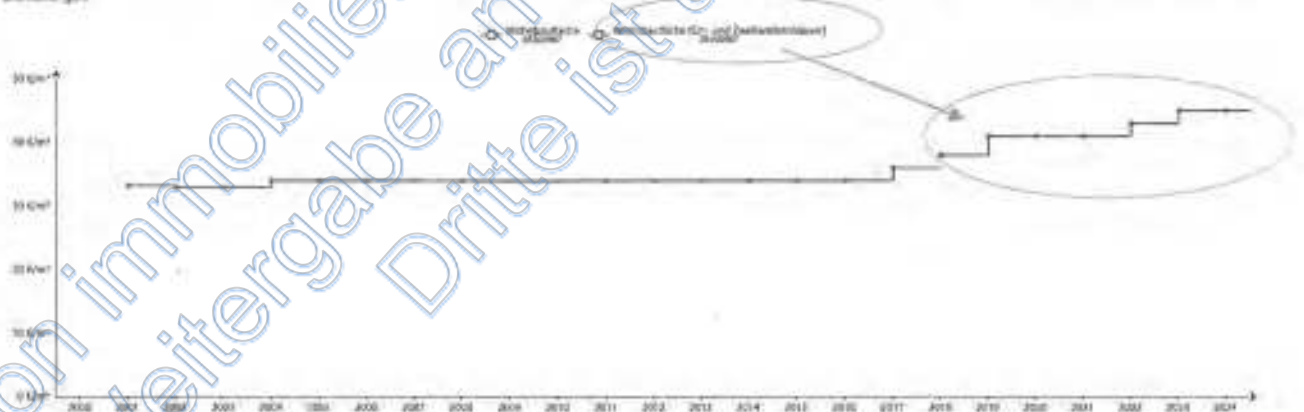
Demgemäß entsprechen die Grundstückseigenschaften weit überwiegend denen des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass die Verwendung des Bodenrichtwertes in Höhe von 45,00 €/m² als Ausgangswert für sachgerecht eingeschätzt wird.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind, siehe nachfolgende Bodenrichtwertentwicklung.

Zeitliche Entwicklung

Die zeitliche Entwicklungstrend der niederrheinischen Bodenrichtwerte berücksichtigt nur die Bodenrichtwerte, die zum Stichtag des jeweiligen Jahres ermittelt werden. Sie berücksichtigt keine unterjährigen Konjunkturschwünge.



E3

Auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2021 und der darin veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, welche jedoch nur bis zu einer Grundstücksfläche von 1.200 m² Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Insofern erfolgte eine eigene Fortschreibung die sicherheitshalber zwecks Vermeidung der Vorläusung einer nicht erreichbaren rechnerischen Genauigkeit abgerundet auf 0,80 worden ist.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Wertermittlungsschlusstag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Entfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 Bewertungsobjekts (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 der Mitteilung der Eigentümer und der darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionssprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.308,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	416,59 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	961.489,72 €
Baupreisindex (BPI) 12.03.2024 (2010 = 100)	x	129,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.222.028,09 €
Regionalfaktor	x	0,880
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.515.384,71 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		47,22 %
• Faktor	x	0,5278
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	799.820,06 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	300,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	800.120,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		800.120,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	40.006,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	840.126,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	895.126,06 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	447.563,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.500,00 €
Sachwert	=	407.063,03 €
rd.		407.000,00 €

6.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 14 und 17) bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen,

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,4	0,6	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,5 %	46,6 %	47,9 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natur-schiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

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 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Unna, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	2.070,00	0,0	0,00
2	2.300,00	5,5	126,50
3	2.640,00	46,6	1.230,24
4	3.190,00	47,9	1.528,01
5	3.990,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.884,75			
gewogener Standard = 3,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Gewogene, standardbezogene NHK 2010 2.884,75 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße = 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 2.307,80 €/m² WF
rd. 2.308,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise	300,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	300,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (800.120,06 €)	40.006,00 €
Summe	40.006,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
Übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,4 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungsstaus 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: Einfamilienhaus

Das gemäß Angaben der Eigentümer 1980 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	0,0	Anteilig
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	Komplett
Modernisierung von Böden / WCs etc.	2	2,0	0,0	Komplett
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0	Komplett
Summe		6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (72 Jahre – 44 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetze/Klerig“ eine modifizierte Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen.
Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

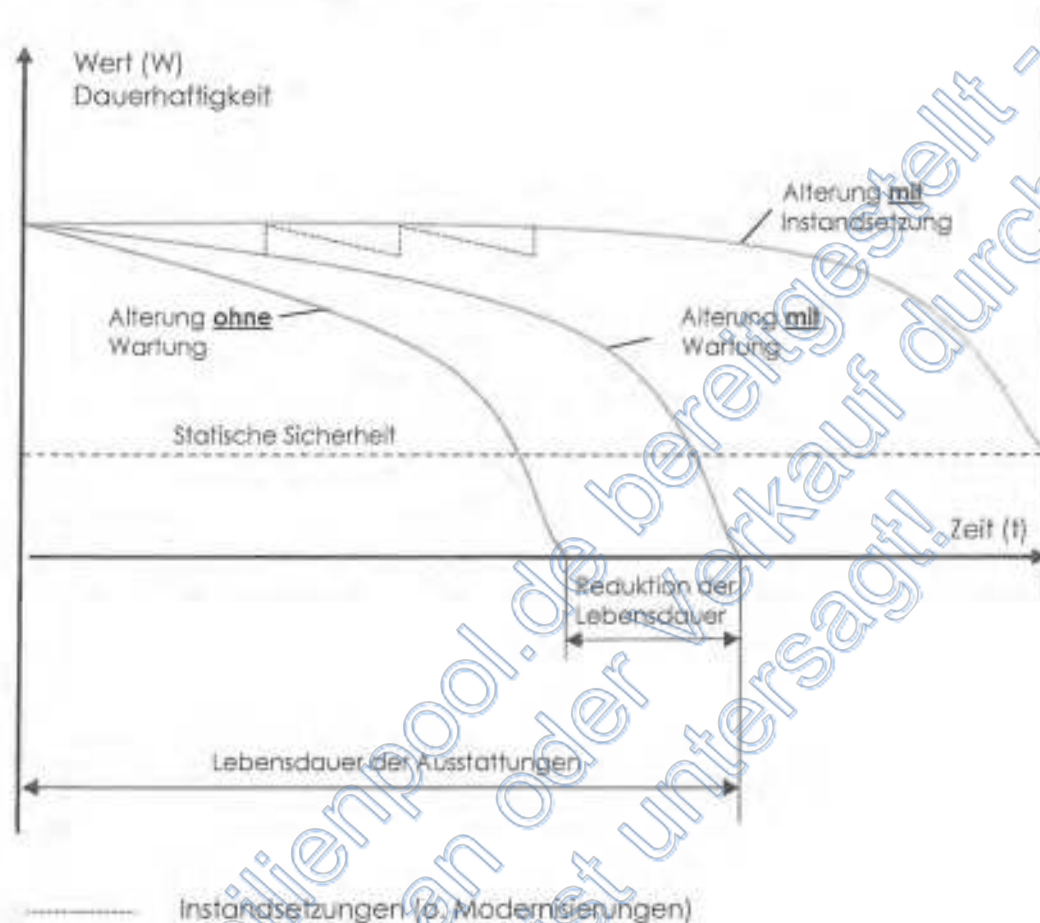
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-6.000,00 €
• Mauerwerksriss Untergeschoss	-6.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.500,00 €
• Geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsaufwand	-6.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-28.000,00 €
• Mindestmodernisierungen in ca. 15 - 20 Jahren, siehe nachfolgend	-28.000,00 €	
Summe		-40.500,00 €

Lebenszyklusbetrachtung - Prinzipdarstellung



Ausgehend von der relativ langen Restnutzungsdauer des Wohnhauses in Verbindung mit bisher fehlenden Modernisierungen betreffend Fenster und Außentüren (seit 1980), werden entsprechend der Handlungsweise eines wirtschaftlich vernünftigen Marktteilnehmers in Beziehung mit der Gewährleistung einer ständig zeitgemäßen Ausstattung zum Zwecke der Sicherung der fortlaufenden Nutzbarkeit/Vermietbarkeit folgende Modernisierungen für den Zeitraum in ca. 15 – 20 Jahren (bewertungstechnisch Ø ca. 17,5 Jahre) als Mindestmaßnahmen unterstellt:

Modernisierungsart/-teil Gesamtgebäude	in ca. 17,5 Jahren in Euro
Fenster und Außentüren einschl. Beiputz u. ö.	65.000,00
Modernisierung Sanitärräume	—
Heizungsanlagenteile	12.000,00
Gesamt	77.000,00
kapitalisiert über den Zeitraum (6 %)	27.797,00 rd. 28.000,00

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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 Grundstückseinertrags dar.

6.5.2 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' 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.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 Bewertungsobjekts (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 den Eigentümern und der darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.5.3 Ertragswerberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Id. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnräume EG gesamte Ebene	245,52		-	0,00	0,00
	2	Wohnräume KG vorne	106,83		-	0,00	0,00
	3	Praxis KG hinten	64,24		-	0,00	0,00
Summe			416,59	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stück.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stück.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnräume EG gesamte Ebene	245,52		4,00	982,08	11.784,96
	2	Wohnräume KG vorne	106,83		4,00	427,32	5.127,84
	3	Praxis KG hinten	64,24		12,00	770,88	9.250,56
Summe			416,59			2.180,28	26.163,36

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-26.163,36 € ab**.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.163,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	= 6.279,21 €
jährlicher Reinertrag	= 19.884,15 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,48 % von 55.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	= 1.914,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 17.970,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,48 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	x 20,904
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 375.648,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 430.648,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 430.648,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 29.500,00 €
Ertragswert	= 401.148,02 €
rd.	401.000,00 €

6.5.4 Erläuterung zur Ertragswerfberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir durchgeführt. Sie orientiert 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 1.5). Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoRV; DIN 277) abweichen, sie ist 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 Mietpreisübersichten der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus Unterlagen entsprechend Angaben unter Pkt. 2.3 auf der Seite 7 dieses Gutachten

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 in [1], Kapitel 3.05 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

- des in [1], Kapitel 3.04 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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungsschadens 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.

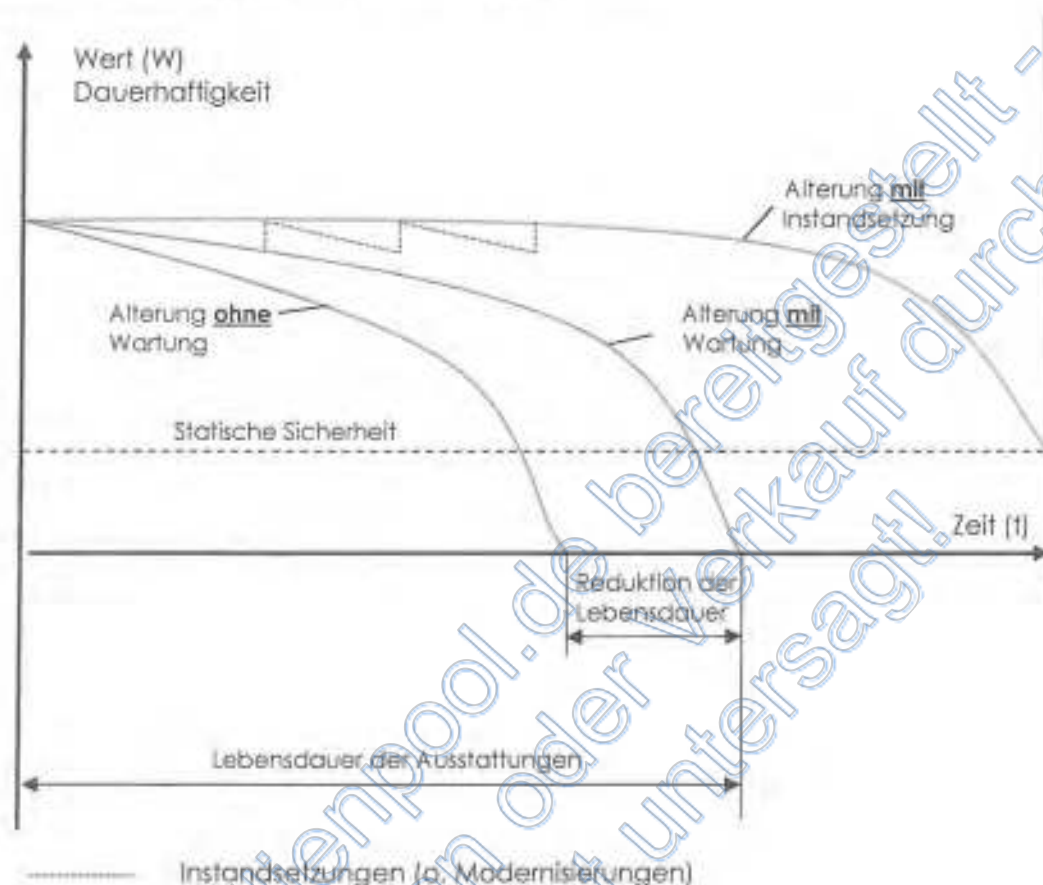
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-6.000,00 €
• Mauerwerksriss Untergeschoss	-6.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.500,00 €
• Geringfügiger Unterhaltungsschaden und allgemeiner Renovierungsaufwand	-6.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-28.000,00 €
• Mindestmodernisierungen in ca. 15-20 Jahren, siehe nachfolgend	-28.000,00 €	
Summe		-40.500,00 €

Lebenszyklusbetrachtung - Prinzipdarstellung



Ausgehend von der relativ langen Restnutzungsdauer des Wohnhauses in Verbindung mit bisher fehlenden Modernisierungen betreffend Fenster und Außentüren (seit 1980), werden entsprechend der Handlungsweise eines wirtschaftlich vernünftigen Marktteilnehmers in Beziehung mit der Gewährleistung einer ständig zeitgemäßen Ausstattung zum Zwecke der Sicherung der fortlaufenden Nutzbarkeit/Vermietbarkeit folgende Modernisierungen für den Zeitraum in ca. 15 – 20 Jahren (bewertungstechnisch $\approx$ ca. 17,5 Jahre) als Mindestmaßnahmen unterstellt:

Modernisierungsart/-teil Gesamfgebäude	in ca. 17,5 Jahren in Euro
Fenster und Außentüren einschl. Beiputz u. ä.	65.000,00
Modernisierung Sanitärräume	—
Heizungsanlageanteile	12.000,00
Gesamt	77.000,00
kapitalisiert über den Zeitraum (6 %)	27.797,00 rd. 28.000,00

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. 407.000,00 € und der **Ertragswert** mit rd. 390.000,00 € ermittelt.

6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertG 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[407.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 390.000,00 \text{ €} \times 0,360] : 1,260 = \text{rd. } 402.000,00 \text{ €}$

6.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Praxisräumen besetzte Grundstück in 37434 Rhumspringe, Tulpenstraße 15

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Rhumspringe	979	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rhumspringe	3	102/50

wird zum Wertermittlungstichtag **12.03.2024** mit rd.

402.000 €

in Worten: Vierhundertzweitausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung sowie Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteilich, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

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

Leinefelde-Worbis, den 18. Mai 2024

Dipl.-Ing. (FH), Ing. Klaus-Peter Rosdelski
- gemäß ISO/IEC 17024 Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung „ZIS Sprengnetter Zert (S)“ -



7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Übersichtskarten, Stadtplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup – Außenanlagen und Immobilienbewertung
- [8] Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- [9] Kleiber, Entscheidungssammlung zur Grundstückswertermittlung
- [10] Ross-Brachmann-Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [11] Voelkner, Baupreise für Roh- und Ausbau
- [12] Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht
- [13] Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
- [14] Kleiber-Simon-Weyewrs, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [15] Bernd-Peter Schäfer, Institut für Kommunalberatung, Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren

9 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
9.1 Kopie Flächennutzungsplan	52
9.2 Kopie Flurkartenauszug	53
9.3 Kopie Auszug Bodenrichtwertkarte mit Darstellung Bewertungsobjekt	54
9.4 Berechnung Wohnfläche	55
9.5 Fotodokumentation Bildnummer 2 – 20	62

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

Anlage 4: Berechnung Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Tulpenstraße 15, 37434 Rhumspringe

Mieteinheit: Wohnräume EG gesamte Ebene

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (12.03.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig☐ DIN 283☐ DIN 277☐ WoFIV☐ IL BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erdau-terung
			(+/-)										
1	Windfang	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,170	0,000	1,830	0,000	7,63	1,00	7,63	
2	Windfang	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,180	0,000	0,300	0,000	0,95	1,00	0,95	8,58
3	Gäste-WC	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,750	0,000	1,550	0,000	2,71	1,00	2,71	2,71
4	Kinderzimmer 1	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,020	0,000	2,750	0,000	8,31	1,00	8,31	8,31
5	Flur	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,740	0,000	1,220	0,000	5,78	1,00	5,78	5,78
6	Kinderzimmer 2	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,440	0,000	3,000	0,000	10,32	1,00	10,32	10,32
7	Wohnen, Essen, Kochen	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	7,350	0,000	4,600	0,000	33,81	1,00	33,81	71,63

m²	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	G
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	7,950	0,000	5,880	0,000	
-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,00	1,410	0,000	1,150	0,000	
+	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung 2)	1,00	1,510	0,000	0,620	0,000	
-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	F11					
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,930	0,000	1,560	0,000	
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,980	0,000	3,850	0,000	
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	5,000	0,000	2,980	0,000	
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,060	0,000	0,560	0,000	
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,160	0,000	2,820	0,000	
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,190	0,000	0,370	0,000	
+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,820	0,000	0,840	0,000	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
Gebäude: Einfamilienhaus, Tulpenstraße 15, 37434 Rhumspringe
Mieteinheit: Wohnfläche EG gesamte Ebene

Sonderform

F11: Kreis			Kreis
$A = \pi \cdot r^2$			
r	1,120 m		
Fläche (A) =		3,94 m²	

Seite 3 von 7

Dipl.-Ing. (FH) Ing. Klaus-Peter Rosdelski

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Tulpenstraße 15, 37434 Rhumspringe

Mieteinheit: Wohnräume KG vorne

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (12.03.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II, BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (kg)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
			(+/-)										
1	Wohnstube	1	+	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00				3,94	1,00	-3,94	10,67	
2	Flur klein	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,450	0,000	1,220	2,99	1,00	2,99	2,99	
3	Bedarfsraum 1	3	+	Durchgangsraum	1,00	4,330	0,000	4,090	17,71	0,80	14,17	14,17	
4	Bedarfsraum 2	4	+	Gefangener Rabdt	1,00	4,980	0,000	4,380	21,81	0,80	17,45		
5	Bedarfsraum 2	4	+	Gefangener Raum	1,00	1,760	0,000	0,850	1,51	0,80	1,21	18,86	
6	Nebenflur	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,800	0,000	1,230	2,21	1,00	2,21	2,21	
7	WC-Raum	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,250	0,000	1,550	3,49	1,00	3,49	3,49	
8	Wirtschaftsküche	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,530	0,000	3,000	13,59	1,00	13,59	13,59	
9	Flur	8	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,600	0,000	1,710	6,16	1,00	6,16	6,16	

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.		ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erbau- leistung
			(+/-)											
10	Badraum	9	+	keine Grundflächenbesonder heiten	1,00	2,810	0,000	2,700	0,000	7,59	1,00	7,59	7,59	
11	Abstellraum	10	+	keine Grundflächenbesonder heiten	1,00	3,070	0,000	2,740	0,000	8,41	1,00	8,41	8,41	
12	Kinderzimmer 3	11	+	keine Grundflächenbesonder heiten	1,00	4,600	0,000	3,610	0,000	16,61	1,00	16,61		
13	Kinderzimmer 3	11	+	keine Grundflächenbesonder heiten	1,00	2,740	0,000	0,700	0,000	2,08	1,00	2,08	18,89	
14	Wohnküche	1	+	keine Grundflächenbesonder heiten	1,00	5,720	0,000	2,580	0,000	14,81	1,00	14,81	10,87	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													106,83	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													416,59	m²

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

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude:	Einfamilienhaus, Tulpenstraße 15, 37434 Rhumspringe
Mieteinheit:	Wohnräume KG, vorne

Sonderform

F02 : Kreis	
$A = \pi \cdot r^2$	
r	1,120 m
Kreis	
Fläche (A) = 3,94 m²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Tulpenstraße 15, 37434 Rhumspringe
Mieteinheit: Praxis KG hinten

Die Berechnung erfolgt aus:	auf der Grundlage von:	in Anlehnung an:
☒ Fertigmaßen	☒ örtlichem Aufmaß (12.03.2024)	☒ nutzwertabhängig
☐ Rohbaumaßen	☐ Bauzeichnungen	☐ DIN 283
☐ Fertig- und Rohbaumaßen	☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen	☐ DIN 277
		☐ WoFIV
		☐ II, BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
			(+/-)										
1	Warderaum	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,300	0,000	2,000	0,000	9,87	1,00	9,87	
2	WC	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,710	0,000	1,460	0,000	2,50	1,00	2,50	
3	Praxisraum 1	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,970	0,000	3,100	0,000	12,31	1,00	12,31	
4	Praxisraum 1	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,150	0,000	0,670	0,000	0,80	1,00	0,80	13,11
5	Büro 2	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,000	0,000	2,830	0,000	10,88	1,00	10,88	
6	Büro 1	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	5,730	0,000	4,500	0,000	28,08	1,00	28,08	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												64,24 m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												416,59 m²	

Anlage 5: Fotodokumentation Bild-Nr. 2 - 20

2 Straßenansicht mit Garagenzufahrt



3 Giebelansicht Südost



4 Wie zuvor mit Eingangsbereich



5 Hauseingang im Detail

6 Ansicht aus Nordwest mit
Praxiszugang7 Außenbereichsausschnitt nördlich
aus Südwest



8 Wie zuvor, mit Blickerweiterung
zum Gebäude hin



9 Detailausschnitt freie
Pkw-Stellfläche aus Südwest



10 Wie zuvor, aus Nordost



11 Detailausschnitt Hausterrasse



12 Wie zuvor, entgegengesetzt



13 Terrassendetail



14 Detail Praxiszugangsbereich



15 Detailausschnitt Außenbereich



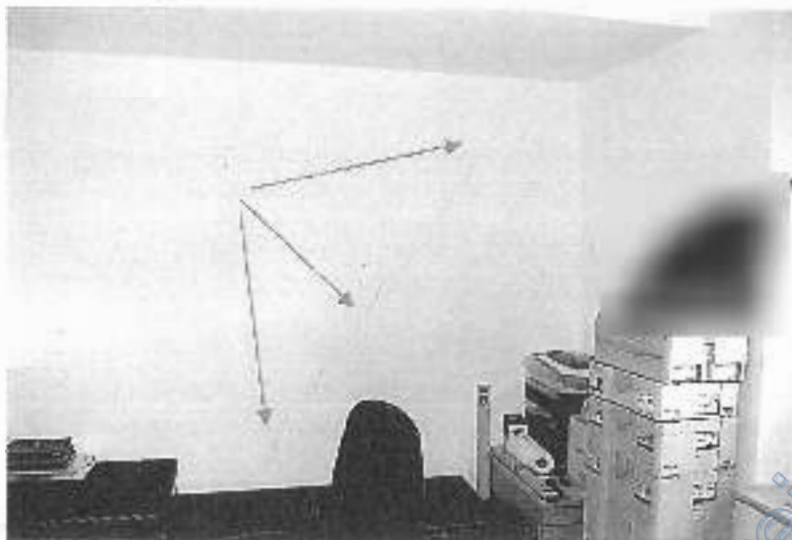
16 Wie zuvor, mit Blickerweiterung



17 Wie zuvor, mit Blickerweiterung



18 Zugangssituation zur Hausterrasse



19 Mauerwerksriss-Praxisbereich



20 Detail Heizungsanlage