

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!**



Immobilienbewertung
Wegmann

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Assessorin

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

**Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden**

Auftraggeber: Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. **3 K 4/22**

Pflichtangaben:

Objekt: zwei mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstücke in 31832 Springe, Heinrich-Göbel-Straße 28

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundbuch: Grundbuch von Springe, Blatt 6245, lfd. Nr. 1 und 2

Sachverständige für Schäden an Gebäuden (EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Ansicht:



Beratende Ingenieurin der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 227884696

Ergebnisse: Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit 310.000,00 €
Wertanteil Grundstück lfd. Nr. 1 307.740,00 €
Wertanteil Grundstück lfd. Nr. 2 2.260,00 €

Stichtag: 10.01.2024

Auftragsnr.: 041-2023

Seitenanzahl: 30 Seiten zzgl. 27 Anlagen mit insg. 27 Seiten

Ausgefertigt am: 01.02.2024

Ausfertigung: digitale Ausfertigung



Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---------|--|-------|
| 1 | Vorbemerkungen..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Fragen gemäß Auftragschreiben | 5 |
| 2 | Angaben zum Wertermittlungsobjekt..... | 6 |
| 2.1 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1.1 | Lage | 6 |
| 2.1.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.1.3 | Erschließung | 7 |
| 2.1.4 | Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) | 7 |
| 2.1.4.1 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.1.4.2 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.2 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 8 |
| 2.3 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2 | Dreifamilienhaus | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 9 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauakte) | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 10 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 11 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 11 |
| 3.2.5.2 | Beschreibungseinheit Wohnen | 11 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes..... | 11 |
| 3.3 | Nebengebäude..... | 12 |
| 3.4 | Außenanlagen (soweit ersichtlich) | 12 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 13 |
| 4.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 13 |
| 4.2 | Bodenwertermittlung | 14 |
| 4.2.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks..... | 14 |
| 4.2.2 | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks..... | 14 |
| 4.2.3 | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks..... | 15 |
| 4.3 | Sachwertermittlung | 16 |
| 4.3.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 16 |
| 4.3.2 | Sachwertberechnung | 17 |
| 4.3.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 17 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung..... | 21 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 21 |
| 4.4.2 | Ertragswertberechnung..... | 22 |
| 4.4.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 23 |
| 4.5 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 24 |
| 4.5.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 24 |
| 4.5.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 24 |



| | | |
|-------|---|----|
| 4.5.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 24 |
| 4.5.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 25 |
| 4.6 | Verkehrswert | 25 |
| 4.7 | Aufteilung der Wertanteile | 26 |
| 5 | Zusammenstellung der Ergebnisse | 27 |
| 6 | Literaturverzeichnis | 28 |
| 6.1 | Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 28 |
| 6.2 | Schrifttum | 29 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen | 30 |

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



Immobilienbewertung
Wegmann

1 Vorbemerkungen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | zwei mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstücke |
| Objektadresse: | Heinrich-Göbel-Straße 28 31832 Springe |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Springe, Blatt 6245, lfd. Nrn. 1 und 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Springe, Flur 17, Flurst. 1187/16 (675 m ²); Gemarkung Springe, Flur 17, Flurst. 16/1 (19 m ²) |
| Wohnfläche: | Wohnung im Erdgeschoss: rd. 116 m ² Wohnung im Obergeschoss: rd. 66 m ² Wohnung im Dachgeschoss: rd. 50 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. 3 K 4/22 Auftrag vom 06.09.2022 (Eingang des Auftragschreibens) |
| Eigentümer lt. Grundbuch: | Die Angaben sind dem Gericht bekannt. |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Teilungsversteigerung) |
| Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag: | 10.01.2024 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 10.01.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Antragsteller sowie jeweils die Mieter und die Sachverständige nebst Helge Wegmann (Ingenieurbüro Wegmann) |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Liegenschaftskartenauszug vom 06.09.2023;▪ Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2023;▪ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Springe (Negativauskunft) vom 28.09.2023;▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.09.2023;▪ Online-Auskunft der Stadt Springe zur Bauleitplanung; |



Immobilienbewertung
Wegmann

- telefonische Auskunft der Stadt Springe zum erschließungsbeitragsrechtlichen Grundstückszustand vom 01.02.2024;
- Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung;

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;
- Erstellung der Anlagen.

1.4 Fragen gemäß Auftragschreiben

Mieter oder Pächter: Zwei Wohnungen sind vermietet. Die Angaben werden separat mitgeteilt.

Gewerbebetrieb: Es wird kein Gewerbe betrieben.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm: Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es liegen keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

Baulasten: Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Rechte in Abt. II des Grundbuchs: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind nicht vorhanden (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks).



Immobilienbewertung
Wegmann

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um zwei mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke in 31832 Springe, Heinrich-Göbel-Straße 28.

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Niedersachsen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Springe (ca. 29.000 Einwohner) |
| Bevölkerungsentwicklung seit 2011: | Springe: +2,1 % Region Hannover: +4,4 % |
| Arbeitslosenanteil 2020: | Springe: 7,5 % Region Hannover: 9,5 % |
| Kaufkraft 2020: | Springe: 52.100 €/Jahr Region Hannover: 48.839 €/Jahr |
| Durchschnittsalter 2020: | Springe: 46,9 Jahre Region Hannover: 44,1 Jahre |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Berlin - Dortmund) ca. 19 km entfernt, BAB 7 (Kassel - Hamburg) ca. 31 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Springe (ca. 1,6 km entfernt), mit Anschluss an den Hbf. Hannover <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 56 km entfernt) |
| innerörtliche Lage: | im Westen der Ortslage Springe; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 200 m entfernt; Bushaltestelle ebenfalls ca. 200 m entfernt, Zentrum von Springe ca. 600 m entfernt, mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen: | keine wesentlichen ersichtlich bzw. bekannt |
| Topografie: | eben |



2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: regelmäßige Grundstücksformen, vgl. Anlage 3

2.1.3 Erschließung

Straßenart: Erschließungsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn bituminös befestigt, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Verbundpflaster; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Gas- und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: freistehendes Dreifamilienhaus, keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz und Bodenordnung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt. Es enthält hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Nach Information im Denkmatalas Niedersachsen, besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.



Immobilienbewertung
Wegmann

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Online-Auskunft kein rechts-verbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück lfd. Nr. 1 ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung im Erdgeschoss und die Wohnung im Obergeschoss sind vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss ist eigengenutzt. Grundstück lfd. Nr. 2 ist unbebaut (Garten), vgl. Anlage 3.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder -schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

3.2 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|--|
| Gebäudeart: | Dreifamilienhaus, dreigeschossig, unterkellert |
| Baujahr: | Baujahr nicht bekannt, um 1900 gemäß sachverständiger Schätzung |
| Modernisierung innerhalb der letzten Jahre: | Modernisierung des Bades im EG, Fassadendämmung und Dachdeckung am Anbau |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine |
| Außenansicht: | Putzfassade, gelblich angelegt |



Immobilienbewertung
Wegmann

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauakte)

Kellergeschoss:

4 Abstellräume, Flur und Treppenraum

Erdgeschoss:

1 Küche, 1 Wohnraum, 1 Galerie, 3 Schlafräume, 1 Bad, Diele sowie Treppenraum

Obergeschoss:

1 Küche, 1 Wohnraum, 2 Schlafräume, 1 Bad, Diele sowie Treppenraum

Dachgeschoss:

1 Küche, 1 Wohnraum, 1 Schlafräum, 1 Bad, 1 WC, Diele sowie Treppenraum

Spitzboden:

unausgebaut, gedämmt

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

Konstruktionsart:

Mauerwerksbau

Fundamente:

Beton, Streifenfundamente

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Holzbalkendecke

Treppen:

Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):

Metallrahmenkonstruktion mit Glasausschnitten

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion (Pfettendach) mit Gaube

Dachform:

Krüppelwalmdach und Zwerghaus mit Mansarddach,
Anbau mit Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen, dunkel angelegt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Anschluss an öffentliche Kanalisation



Immobilienbewertung
Wegmann

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gas-Etagenheizungen, Fabrikat Buderus

Warmwasserversorgung: über Kombitherme

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: im Erdgeschoss Fliesen, sonst überwiegend Laminat in den Wohn- und Schlafräumen, in den Küchen und Bädern Fliesen

Wandbekleidungen: überwiegend Tapeten/Anstrich, Fliesenspiegel in den Küchen, Fliesensockel in den Bädern

Deckenbekleidungen: überwiegend ohne Bekleidung, Putz mit Anstrich

Fenster und Raumtüren

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt, tlw. Außenrollläden

Raumtüren: tlw. glatte Füllungstüren, tlw. profilierte Holzrahmentüren

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, im Erdgeschoss moderne Ausstattung, sonst durchschnittliche Ausstattung, weiße Sanitärobjekte; Bad im EG und DG mit Wanne und Dusche; im OG nur Dusche

3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine



| | |
|----------------------------------|--|
| Besondere Einrichtungen: | keine |
| Kücheneinrichtungen: | insgesamt keine wertrelevanten Kücheneinrichtungen vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | durchschnittlich |
| Baumängel und Bauschäden: | allg. Instandsetzungsbedarf, insbesondere an der Fassade |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich ausreichend. |

3.3 Nebengebäude

- Holzschuppen, nicht wertrelevant, vgl. Foto 9

3.4 Außenanlagen (soweit ersichtlich)

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen (Zäune und Hecken)
- Hofbefestigung
- Rampe
- Gartenanlagen und Pflanzungen



4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke in 31832 Springe, Heinrich-Göbel-Straße 28, zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Springe | 6245 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Springe | 17 | 1187/16 | 675 m ² |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Springe | 6245 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Springe | 17 | 16/1 | 19 m ² |

Das Grundstück lfd. Nr. 1 ist bebaut, während Grundstück lfd. Nr. 2 als Gartenfläche dient. Beide vorgenannte Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Daher wird zunächst der Verkehrswert für beide Grundstücke als Gesamtobjekt ermittelt und im Anschluss eine Aufteilung des Gesamtwertes bezogen auf die beiden Einzelgrundstücke vorgenommen.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 Vergleichsverfahren (vgl. §§ 40 bis 45 ImmoWertV) 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. 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 165,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 0,8 |

4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 01.02.2024 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,3 |
| Grundstücksfläche | = | 694 m ² |



4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | |
|--|---------------------------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 165,00 €/m ² |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 165,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2023 | 10.01.2024 | × 1,00 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,00 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 165,00 €/m ² |
| GFZ | 0,80 | 1,30 | × 0,82 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = 135,30 €/m ² |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | | – 0,00 €/m ² |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | | = 135,30 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | |
|--|---|
| abgabenfreier relativer Bodenwert | = 135,30 €/m² |
| Fläche | × 694,00 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert | = 93.898,20 € rd. 93.898,00 € |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 insgesamt **93.898,00 €**.



4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

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. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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.

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. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungsstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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.



4.3.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Dreifamilienhaus | Anbau |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 486,76 m ² | 71,28 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 01.02.2024 (2010 = 100) | 179,0 | 179,0 |
| Normalherstellungskosten | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 791,00 €/m ² BGF | 637,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.415,89 €/m ² BGF | 1.140,23 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | | |
| • Normgebäude | 689.198,62 € | 81.275,59 € |
| • Zu-/Abschläge | | |
| • besondere Bauteile | 5.000,00 € | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 694.198,62 € | 81.275,59 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 26 Jahre | 26 Jahre |
| • prozentual | 62,86 % | 62,86 % |
| • Betrag | 436.373,25 € | 51.089,84 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 257.825,37 € | 30.185,75 € |
| • besondere Bauteile | | |
| • besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 257.825,37 € | 30.185,75 € |

| | |
|--|---------------------|
| Gebäudesachwerte insgesamt | 288.011,12 € |
| Sachwert der Außenanlagen | + 17.280,67 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 305.291,79 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 93.898,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 399.189,79 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 0,88 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 351.287,01 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 46.400,00 € |
| Marktübliche Zu- und Abschläge | +/- 0,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 304.887,01 € |
| rd. | 305.000,00 € |



4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen ggf. in Modifizierungen, wie diese von den niedersächsischen Gutachterausschüssen vorgenommen werden.

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 2010 ist der ImmoWertV entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert

Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes werden nicht berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

In der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfasste und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigte wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| besondere Bauteile | Herstellungskosten |
|--------------------|--------------------|
| Gaube | 5.000,00 € |
| Summe | 5.000,00 € |

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (288.011,12 €) | 17.280,67 € |
| Summe | 17.280,67 € |



Gesamtnutzungsdauer

Die übliche 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 [4] entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 Modell der ImmoWertV angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Dreifamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1900 = 124$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 44 \text{ Jahren} =$) 1980.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell der ImmoWertV.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird unter Berücksichtigung des linearen Abschreibungsmodells auf der Grundlage der bezogen auf Ein- und Dreifamilienhausgrundstücke vom örtlichen Gutachterausschusses [4] angegebenen Sachwertfaktoren bestimmt und angesetzt. Diese sind abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Lage (Bodenwertniveau) und der Ausstattung. Insgesamt ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,88. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.04.2023.

Marktübliche Zu- und Abschläge

Marktübliche Zu- und Abschläge sind nicht zu berücksichtigen.

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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -46.400,00 € |
| • allg. Instandsetzung (200 €/m ² x 232 m ²) | -46.400,00 € |
| Summe | -46.400,00 € |

Grundlage für die Schätzung sind Angaben pro Quadratmeter Wohnfläche in „Baukosten 2020/2021 Band 1: Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ von Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel.

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



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Dabei wird zwischen drei Modellen der Ertragswertermittlung unterschieden. Diese Modelle sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird das Ertragswertmodell des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben, das in diesem Gutachten zur Anwendung kommt.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der Reinertrag. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der Liegenschaftszinssatz (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der Reinertragsanteil des Bodens durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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



4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--------------------|---------------|--------|-----------------------------|---------------|--------------|
| | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Dreifamilienhaus | Wohnung DG | 50,09 | 5,65 | 283,01 | 3.396,12 |
| | Wohnung 1. OG | 65,89 | - | 310,00 | 3.720,00 |
| | Wohnung EG | 116,18 | - | 1.150,00 | 13.800,00 |
| Summe | | 232,16 | | 1.743,01 | 20.916,12 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|---------------|--------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Dreifamilienhaus | Wohnung DG | 50,09 | 5,65 | 283,01 | 3.396,12 |
| | Wohnung 1. OG | 65,89 | 5,10 | 336,04 | 4.032,48 |
| | Wohnung EG | 116,18 | 8,50 | 987,53 | 11.850,36 |
| Summe | | 232,16 | | 1.606,58 | 19.278,96 |

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der tatsächlichen Nettokaltmiete durchgeführt.

| | |
|--|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der tatsächlich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 20.916,12 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,7 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - 4.538,95 € |
| jährlicher Reinertrag | = 16.377,18 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,4 % von 93.898,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 2.253,55 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 14.123,63 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,4\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 26$ Jahren Restnutzungsdauer | × 19,177 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 270.848,85 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 93.898,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 364.746,85 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 46.400,00 € |
| Ertragswert | = 318.346,85 € |
| | rd. 318.000,00 € |



4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Objekt ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel Springe 2023 und
- aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses [4]

Für die für die Wohnung im Erdgeschoss wird tatsächlich eine höhere Miete erzielt als die marktübliche Miete gemäß Mietspiegel. Dies liegt vermutlich darin begründet, dass das Mietverhältnis erst seit April 2023 besteht und es sich insoweit um eine Neuabschlussmiete handelt. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten der ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Ausgehend von einer Einzelaufstellung ist mit Bewirtschaftungskosten in Höhe von 21,7 % des Rohertrages zu rechnen.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [4], veröffentlichten Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie des oberen Gutachterausschusses für Niedersachsen wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Diese beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024. Daher ist eine weitere zeitliche Anpassung nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche 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 [4] entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ 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:

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

4.5.2 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 an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich jedoch außerdem an den in das Vergleichswertverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **305.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **318.000,00 €** ermittelt.



4.5.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Vergleichswertermittlung in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen. Somit erhalten:

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $318.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 305.000,00 \text{ €} \times 1,00 \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{310.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 31832 Springe, Heinrich-Göbel-Straße 28

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Springe | 6245 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Springe | 17 | 1187/16 |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Springe | 6245 | 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Springe | 17 | 16/1 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2024 geschätzt mit rund

310.000,00 €

in Worten: dreihundertzehntausend Euro.



4.7 Aufteilung der Wertanteile

Der relative Bodenwert beträgt 135,30 €/m². Bezogen auf das Grundstück Ifd. Nr. 2 ergibt sich ein Bodenwert von 135,30 €/m² x 19 m² = 2.570,70 €.

Dieser Wert ist mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren, da sich die in Ansatz gebrachte Marktanpassung auf das Gesamtobjekt bezieht. Hieraus resultiert ein Wertanteil für das Grundstück Ifd. Nr. 2 von 2.570,70 € x 0,88 = rd. 2.260,00 €.

Der Wertanteil für das Grundstück Ifd. Nr. 2 wird zum 10.01.2024 ermittelt mit

2.260,00 €.

Für das Grundstück Ifd. Nr. 1 ergibt sich folgende Berechnung:
310.000,00 € - 2.200,00 € = 278.184,00 €.

Der Wertanteil für das Grundstück Ifd. Nr. 1 wird somit zum 10.01.2024 ermittelt mit

307.740,00 €.



5 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für die mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke in 31832 Springe, Heinrich-Göbel-Straße 28, lieferte folgende Ergebnisse:

| Ergebnisse | Euro |
|---|-------------------|
| Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit | 310.000,00 |
| Wertanteil Grundstück lfd. Nr. 1 | 307.740,00 |
| Wertanteil Grundstück lfd. Nr. 2 | 2.260,00 |

Hannover, 01.02.2024

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur für das **Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 4/22** gestattet.



6 Literaturverzeichnis

6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEiGG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



Immobilienbewertung
Wegmann

6.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Hameln-Hannover** *Grundstücksmarktdaten 2023/2024*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktbericht 2021*
- [7] **Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprenghorst/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2023



7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 20 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Bauland) mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts (Haupthaus) ohne Maßstab
- Anlage 6: Schnitt des Bewertungsobjekts (Anbau) ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 9: Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 10: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 11-16: Berechnung der Wohnfläche
- Anlagen 17: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 18: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 19-27: Fotos 1 bis 18

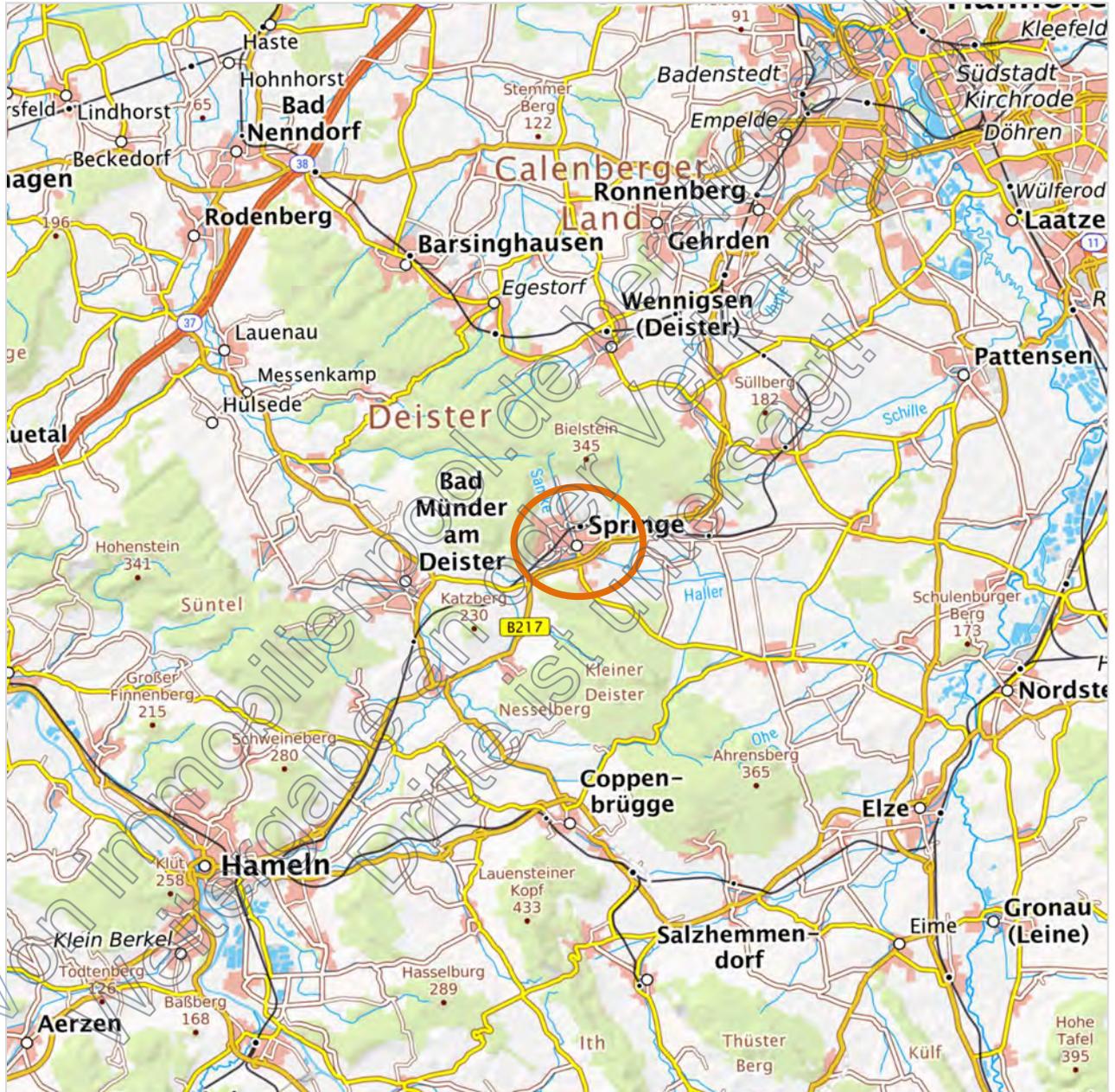
Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000

Stand: 2023



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

06.09.2023

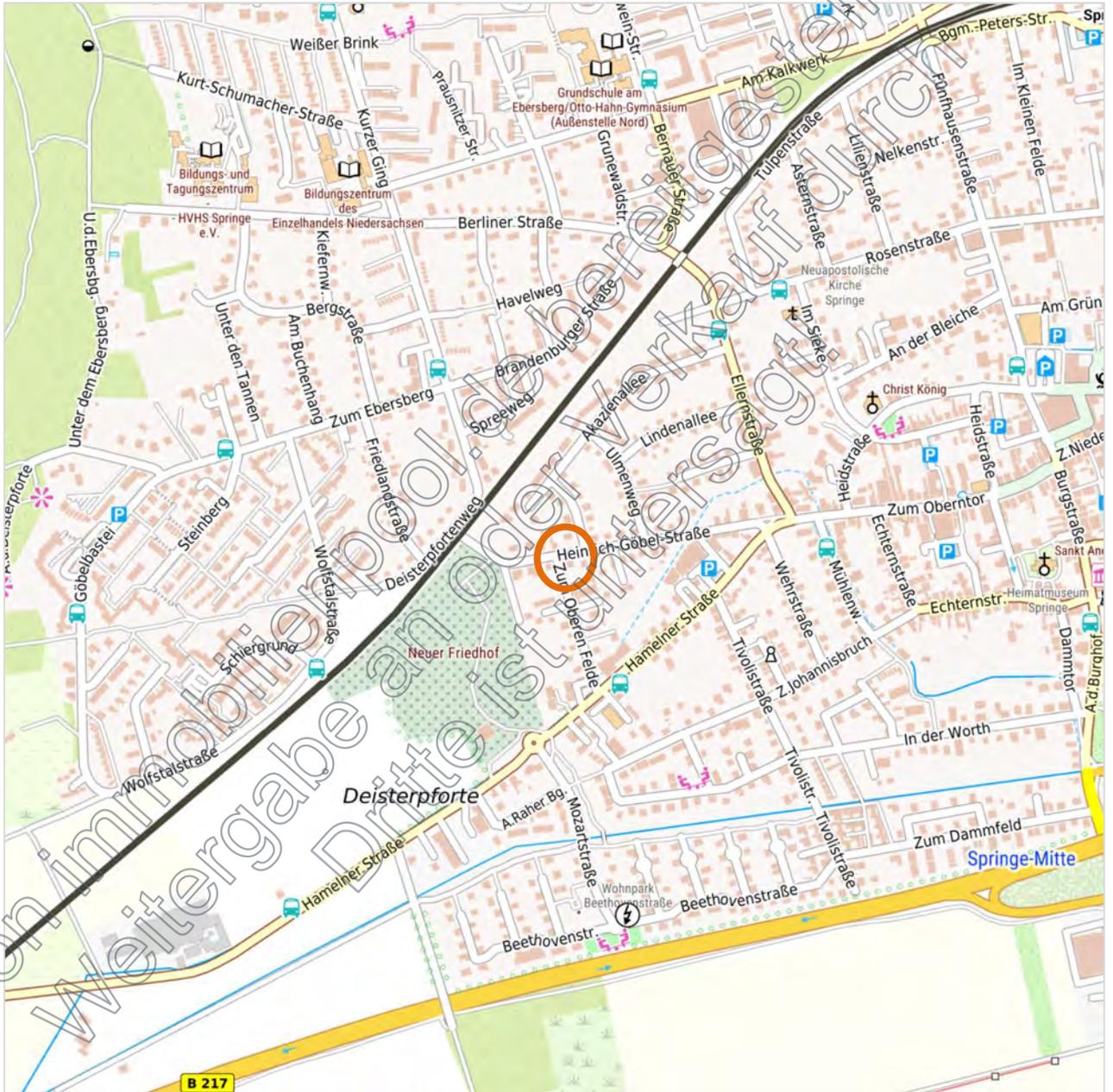
Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000

Stand: 2023



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

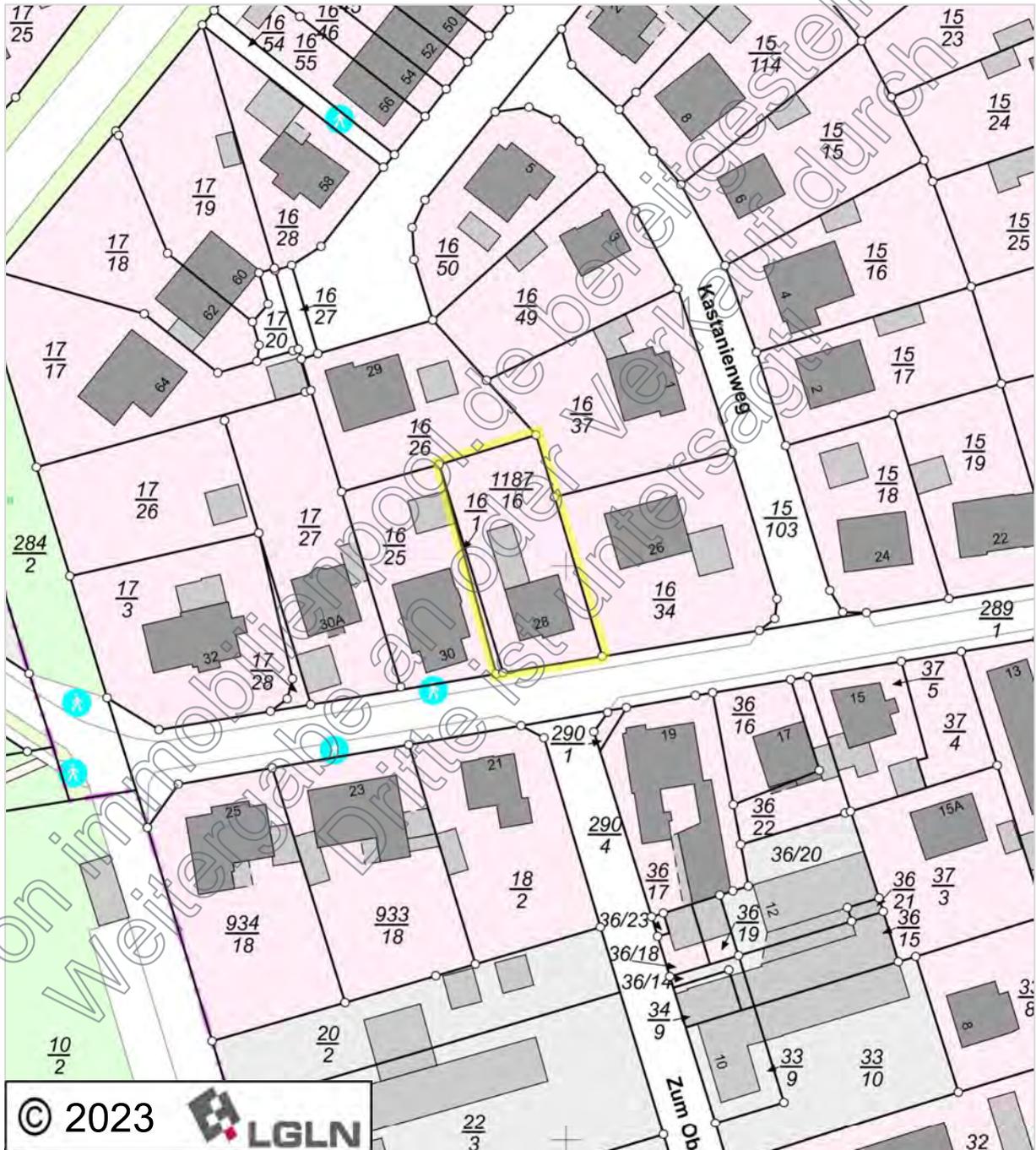
06.09.2023



Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000
Stand: 06.09.2023

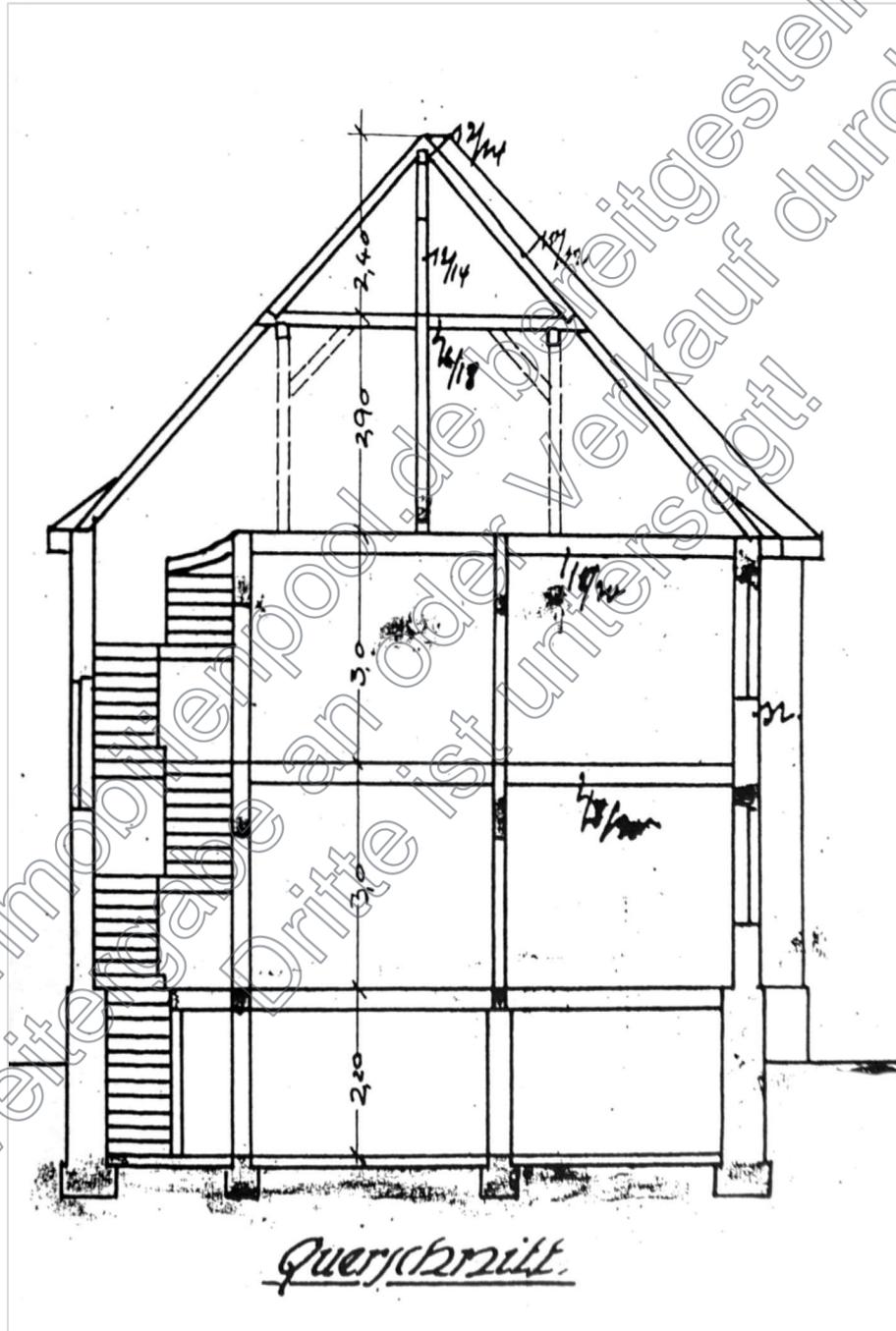


Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Hannover -

Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts (Haupthaus)

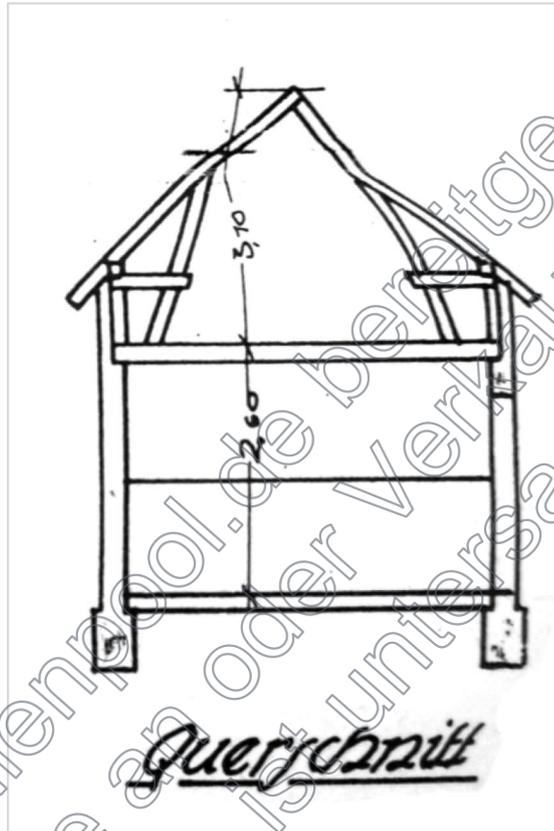
ohne Maßstab



Anlage 6

Schnitt des Bewertungsobjekts (Anbau)

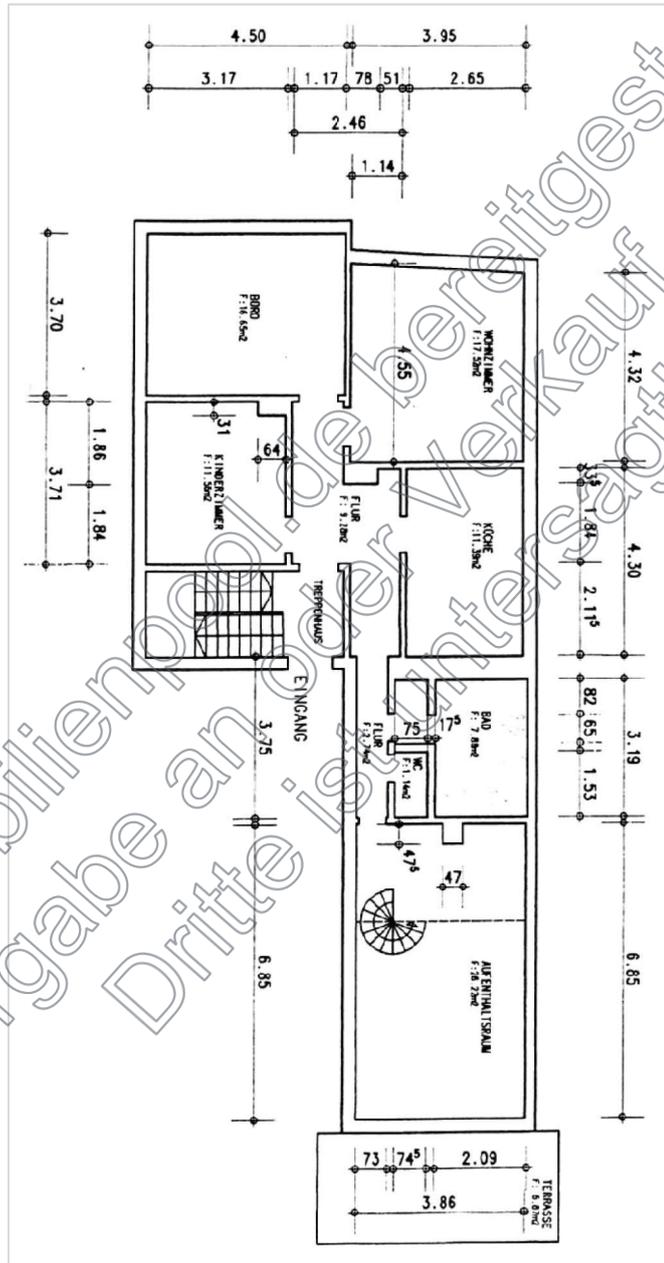
ohne Maßstab



Anlage 8

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

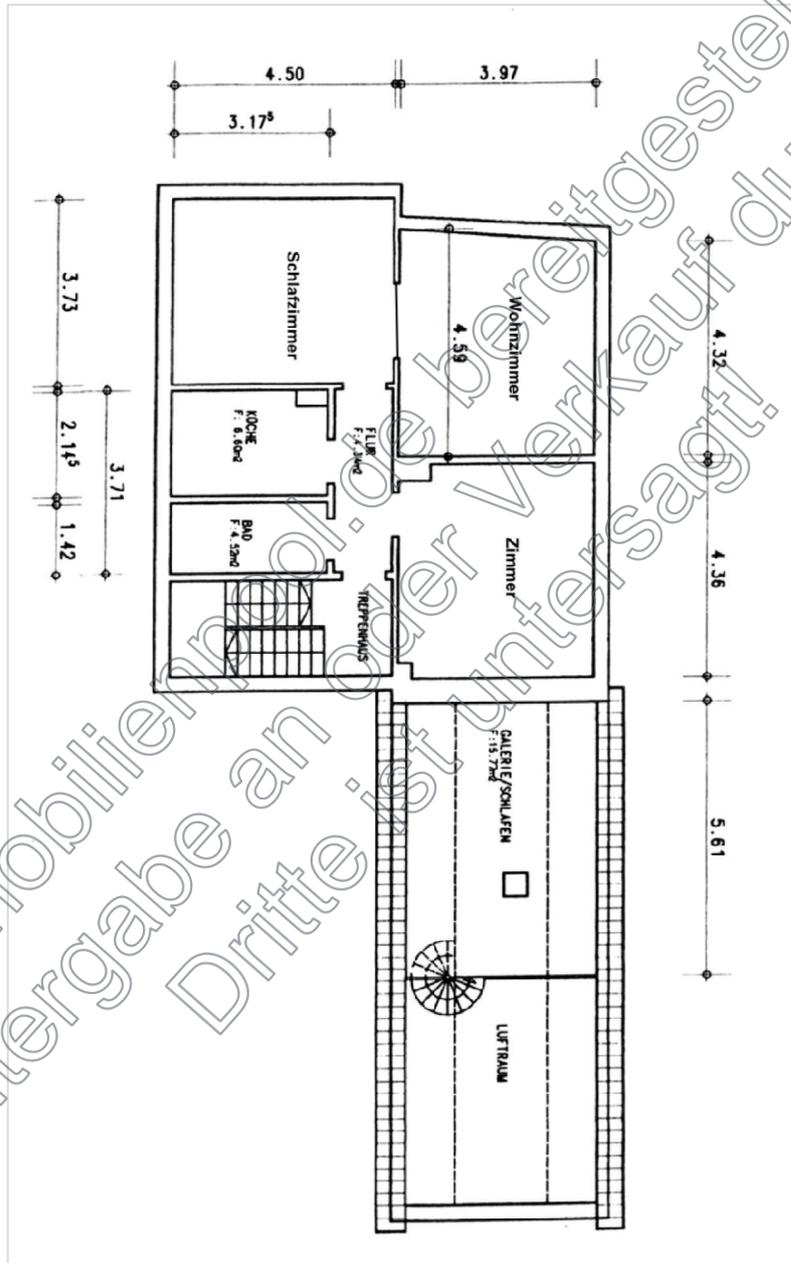
ohne Maßstab



Anlage 9

Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjekts

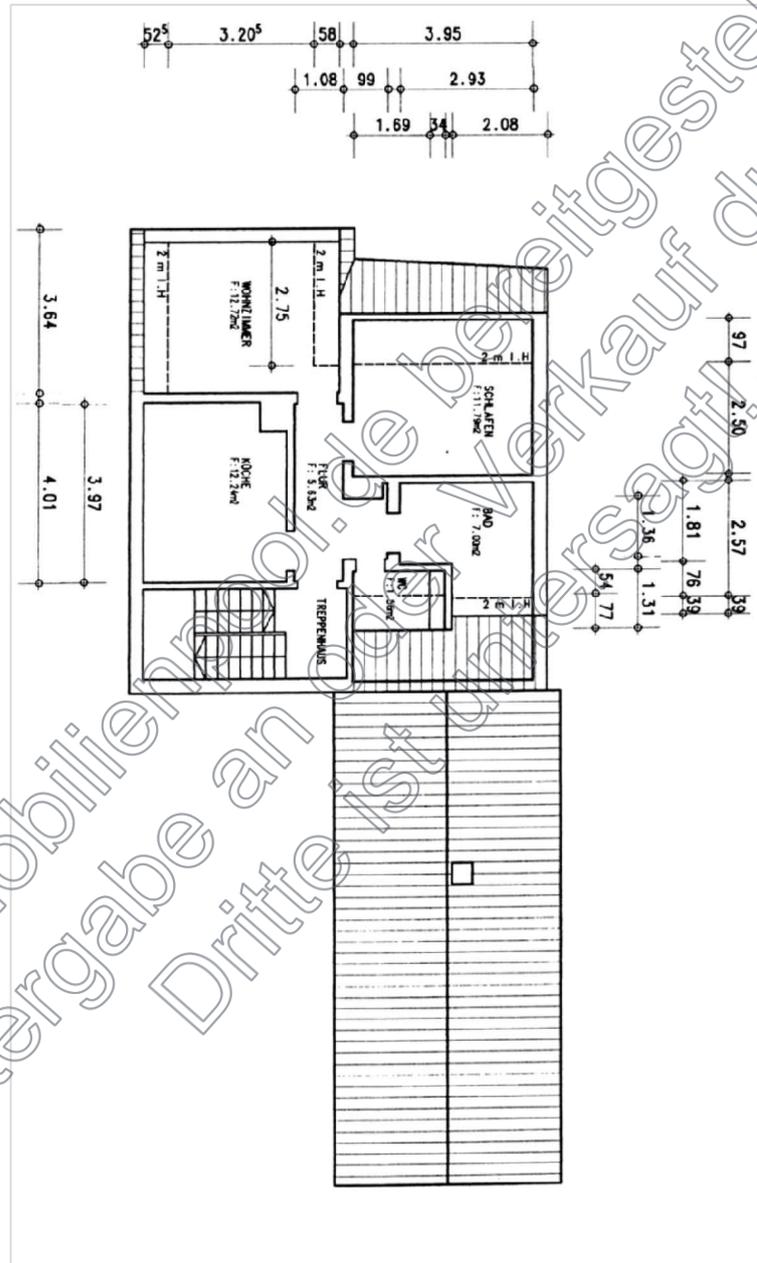
ohne Maßstab



Anlage 10

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab





Anlage 11

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen
 wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| Raum Nr. | Raumbezeichnung | Raumteilbezeichnung | (+/-) | Fläche Raumteil (m ²) | Faktor Raumteil | Wohnfläche Raumteil (m ²) | Wohnfläche Raumteile (Gesamt) (m ²) | Faktor Raum | Wohnfläche (Raum) (m ²) |
|----------|------------------|---------------------|-------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------------|---|-------------|-------------------------------------|
| 1 | Wohnzimmer | Gesamte Fläche | + | 17,27 | 1,00 | 17,27 | 17,27 | 1,00 | 17,27 |
| 2 | Küche | Gesamte Fläche | + | 11,19 | 1,00 | 11,19 | 11,19 | 1,00 | 11,19 |
| 3 | Bad | Gesamte Fläche | + | 6,51 | 1,00 | 6,51 | 6,51 | 1,00 | 6,51 |
| 4 | Flur 1 | Raumteil 1 | + | 4,20 | 1,00 | 4,20 | | | |
| | | Raumteil 2 | + | 2,72 | 1,00 | 2,72 | | | |
| | | Raumteil 3 | + | 2,36 | 1,00 | 2,36 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,32 | 1,00 | -0,32 | 8,96 | 1,00 | 8,96 |
| 5 | Flur 2 | Gesamte Fläche | + | 5,02 | 1,00 | 5,02 | 5,02 | 1,00 | 5,02 |
| 6 | Aufenthaltsraum | Gesamte Fläche | + | 26,12 | 1,00 | 26,12 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,22 | 1,00 | -0,22 | | | |
| | | Treppe | - | -1,86 | 1,00 | -1,86 | 24,04 | 1,00 | 24,04 |
| 7 | Büro | Gesamte Fläche | + | 16,40 | 1,00 | 16,40 | 16,40 | 1,00 | 16,40 |
| 8 | Kinderzimmer | Gesamte Fläche | + | 11,56 | 1,00 | 11,56 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,20 | 1,00 | -0,20 | 11,36 | 1,00 | 11,36 |
| 9 | Galerie/Schlafen | Gesamte Fläche | + | 20,73 | 1,00 | 20,73 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -5,30 | 0,50 | -2,65 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -5,30 | 0,50 | -2,65 | 15,43 | 1,00 | 15,43 |

Summe Wohnfläche Mieteinheit 116,18 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 232,16 m²



Anlage 12

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung Erdgeschoss

| Raum Nr. | Raumteil-bezeichnung | Formel | Parameter (- Putzfaktor) [m] | | | | | Fläche Raumteil (m ²) |
|----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|---|---|-----------------------------------|
| | | | a | b | c | d | e | |
| 1 | Gesamte Fläche | Trapez (a + b)/2 * c | 4,550 (-0,030) | 4,320 (-0,030) | 3,950 (-0,030) | | | 17,27 |
| 2 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 2,650 (-0,030) | 4,300 (-0,030) | | | | 11,19 |
| 3 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 2,060 (-0,000) | 3,160 (-0,000) | | | | 6,51 |
| 4 | Raumteil 1 | Rechteck (a x b) | 1,170 (-0,030) | 3,710 (-0,030) | | | | 4,20 |
| | Raumteil 2 | Rechteck (a x b) | 1,290 (-0,015) | 2,150 (-0,015) | | | | 2,72 |
| | Raumteil 3 | Rechteck (a x b) | 1,140 (-0,030) | 2,140 (-0,015) | | | | 2,36 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,900 (-0,000) | 0,350 (-0,000) | | | | -0,32 |
| 5 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 1,640 (-0,030) | 3,150 (-0,030) | | | | 5,02 |
| 6 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,860 (-0,030) | 6,850 (-0,030) | | | | 26,12 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,470 (-0,000) | 0,475 (-0,000) | | | | -0,22 |
| | Treppe | Kreis r ² *Pi | 0,770 (-0,000) | | | | | -1,86 |
| 7 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 4,500 (-0,030) | 3,700 (-0,030) | | | | 16,40 |
| 8 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,170 (-0,030) | 3,710 (-0,030) | | | | 11,56 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,640 (-0,000) | 0,310 (-0,000) | | | | -0,20 |
| 9 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,820 (-0,030) | 5,500 (-0,030) | | | | 20,73 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 1,000 (-0,030) | 5,500 (-0,030) | | | | -5,30 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 1,000 (-0,030) | 5,500 (-0,030) | | | | -5,30 |



Anlage 13

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| Raum Nr. | Raumbezeichnung | Raumteilbezeichnung | (+/-) | Fläche Raumteil (m ²) | Faktor Raumteil | Wohnfläche Raumteil (m ²) | Wohnfläche Raumteile (Gesamt) (m ²) | Faktor Raum | Wohnfläche (Raum) (m ²) |
|----------|-----------------|---------------------|-------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------------|---|-------------|-------------------------------------|
| 1 | Wohnzimmer | Gesamte Fläche | + | 17,43 | 1,00 | 17,43 | 17,43 | 1,00 | 17,43 |
| 2 | Zimmer | Gesamte Fläche | + | 17,06 | 1,00 | 17,06 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,21 | 1,00 | -0,21 | | | |
| | | Stütze | - | -0,06 | 1,00 | -0,06 | 16,79 | 1,00 | 16,79 |
| 3 | Flur | Gesamte Fläche | + | 4,31 | 1,00 | 4,31 | 4,31 | 1,00 | 4,31 |
| 4 | Schlafzimmer | Gesamte Fläche | + | 16,54 | 1,00 | 16,54 | 16,54 | 1,00 | 16,54 |
| 5 | Küche | Gesamte Fläche | + | 6,65 | 1,00 | 6,65 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,20 | 1,00 | -0,20 | 6,45 | 1,00 | 6,45 |
| 6 | Bad | Gesamte Fläche | + | 4,37 | 1,00 | 4,37 | 4,37 | 1,00 | 4,37 |

Summe Wohnfläche Mieteinheit 65,89 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 232,16 m²



Anlage 14

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung Obergeschoss

| Raum Nr. | Raumteil-bezeichnung | Formel | Parameter (- Putzfaktor) [m] | | | | | Fläche Raumteil (m ²) |
|----------|----------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|---|---|-----------------------------------|
| | | | a | b | c | d | e | |
| 1 | Gesamte Fläche | Trapez (a + b)/2 * c | 4,590 (-0,030) | 4,320 (-0,030) | 3,970 (-0,030) | | | 17,43 |
| 2 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,970 (-0,030) | 4,360 (-0,030) | | | | 17,06 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,630 (-0,000) | 0,340 (-0,000) | | | | -0,21 |
| | Stütze | Rechteck (a x b) | 0,300 (-0,030) | 0,250 (-0,030) | | | | -0,06 |
| 3 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 1,200 (-0,030) | 3,710 (-0,030) | | | | 4,31 |
| 4 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 4,500 (-0,030) | 3,730 (-0,030) | | | | 16,54 |
| 5 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,175 (-0,030) | 2,145 (-0,030) | | | | 6,65 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,640 (-0,000) | 0,310 (-0,000) | | | | -0,20 |
| 6 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,175 (-0,030) | 1,420 (-0,030) | | | | 4,37 |



Anlage 15

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertigt- und Rohbaumaßen
 wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| Raum Nr. | Raumbezeichnung | Raumteilbezeichnung | (+/-) | Fläche Raumteil (m ²) | Faktor Raumteil | Wohnfläche Raumteil (m ²) | Wohnfläche Raumteile (Gesamt) (m ²) | Faktor Raum | Wohnfläche (Raum) (m ²) |
|----------|-----------------|---------------------|-------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------------|---|-------------|-------------------------------------|
| 1 | Schlafzimmer | Gesamte Fläche | + | 13,60 | 1,00 | 13,60 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -3,86 | 0,50 | -1,93 | 11,67 | 1,00 | 11,67 |
| 2 | Bad | Raumteil 1 | + | 4,50 | 1,00 | 4,50 | | | |
| | | Raumteil 2 | + | 1,96 | 1,00 | 1,96 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -0,68 | 0,50 | -0,34 | 6,12 | 1,00 | 6,12 |
| 3 | WC | Gesamte Fläche | + | 2,12 | 1,00 | 2,12 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -1,22 | 0,50 | -0,61 | 1,51 | 1,00 | 1,51 |
| 4 | Wohnzimmer | Gesamte Fläche | + | 15,45 | 1,00 | 15,45 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -1,52 | 0,50 | -0,76 | | | |
| | | Dachschräge (1-2m) | - | -1,84 | 0,50 | -0,92 | 13,77 | 1,00 | 13,77 |
| 5 | Flur | Raumteil 1 | + | 4,18 | 1,00 | 4,18 | | | |
| | | Raumteil 2 | + | 1,29 | 1,00 | 1,29 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,32 | 1,00 | -0,32 | 5,15 | 1,00 | 5,15 |
| 6 | Küche | Gesamte Fläche | + | 12,26 | 1,00 | 12,26 | | | |
| | | Schornstein | - | -0,39 | 1,00 | -0,39 | 11,87 | 1,00 | 11,87 |

Summe Wohnfläche Mieteinheit **50,09** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **232,16** m²



Anlage 16

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung Dachgeschoss

| Raum Nr. | Raumteil-bezeichnung | Formel | Parameter (- Putzfaktor) [m] | | | | | Fläche Raumteil (m ²) |
|----------|----------------------|------------------|------------------------------|----------------|---|---|---|-----------------------------------|
| | | | a | b | c | d | e | |
| 1 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,950 (-0,030) | 3,500 (-0,030) | | | | 13,60 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 1,000 (-0,015) | 3,950 (-0,030) | | | | -3,86 |
| 2 | Raumteil 1 | Rechteck (a x b) | 1,800 (-0,030) | 2,570 (-0,030) | | | | 4,50 |
| | Raumteil 2 | Rechteck (a x b) | 1,130 (-0,030) | 1,810 (-0,030) | | | | 1,96 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 1,800 (-0,030) | 0,400 (-0,015) | | | | -0,68 |
| 3 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 1,690 (-0,030) | 1,310 (-0,030) | | | | 2,12 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 1,690 (-0,030) | 0,750 (-0,015) | | | | -1,22 |
| 4 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 4,310 (-0,030) | 3,640 (-0,030) | | | | 15,45 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 0,580 (-0,015) | 2,700 (-0,015) | | | | -1,52 |
| | Dachschräge (1-2m) | Rechteck (a x b) | 0,525 (-0,015) | 3,640 (-0,030) | | | | -1,84 |
| 5 | Raumteil 1 | Rechteck (a x b) | 1,080 (-0,030) | 4,010 (-0,030) | | | | 4,18 |
| | Raumteil 2 | Rechteck (a x b) | 0,990 (-0,030) | 1,360 (-0,015) | | | | 1,29 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,900 (-0,000) | 0,350 (-0,000) | | | | -0,32 |
| 6 | Gesamte Fläche | Rechteck (a x b) | 3,110 (-0,030) | 4,010 (-0,030) | | | | 12,26 |
| | Schornstein | Rechteck (a x b) | 0,600 (-0,000) | 0,650 (-0,000) | | | | -0,39 |



Anlage 17

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Mehrfamilienhaus Heinrich-Göbel-Straße 28, 31832 Springe

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 Bauzeichnung

Haupthaus:

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Länge a (m) | Breite b (m) | Höhe h (m) | Formel | Faktor | BGF Bereich a (m ²) |
|----------|---------------------------|-------|-------------|--------------|------------|------------------------|--------|---------------------------------|
| 1 | KG | + | 9,700 | 10,000 | 4,300 | Trapez ((a+b)/2 * h) | 1,00 | 42,36 |
| 2 | KG | + | 5,000 | 10,400 | | Rechteck (a x b) | 1,00 | 52,00 |
| 3 | EG | + | 9,700 | 10,000 | 4,300 | Rechteck (a x b) | 1,00 | 97,00 |
| 4 | EG | + | 5,000 | 10,400 | | Rechteck (a x b) | 1,00 | 52,00 |
| 5 | OG | + | 9,700 | 10,000 | 4,300 | Trapez ((a+b)/2 * h) | 1,00 | 42,36 |
| 6 | OG | + | 5,000 | 10,400 | | Rechteck (a x b) | 1,00 | 52,00 |
| 7 | DG | + | 9,700 | 10,000 | 4,300 | Rechteck (a x b) | 1,00 | 97,00 |
| 8 | DG | + | 5,000 | 10,400 | | Rechteck (a x b) | 1,00 | 52,00 |

Summe 486,72 m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 486,72 m²

Anbau:

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Länge a (m) | Breite b (m) | Formel | Faktor | BGF Bereich a (m ²) |
|----------|---------------------------|-------|-------------|--------------|--------------------|--------|---------------------------------|
| 1 | EG | + | 4,400 | 10,400 | Rechteck (a x b) | 1,00 | 45,76 |
| 2 | DG | + | 4,400 | 5,800 | Rechteck (a x b) | 1,00 | 25,52 |

Summe 71,28 m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 71,28 m²

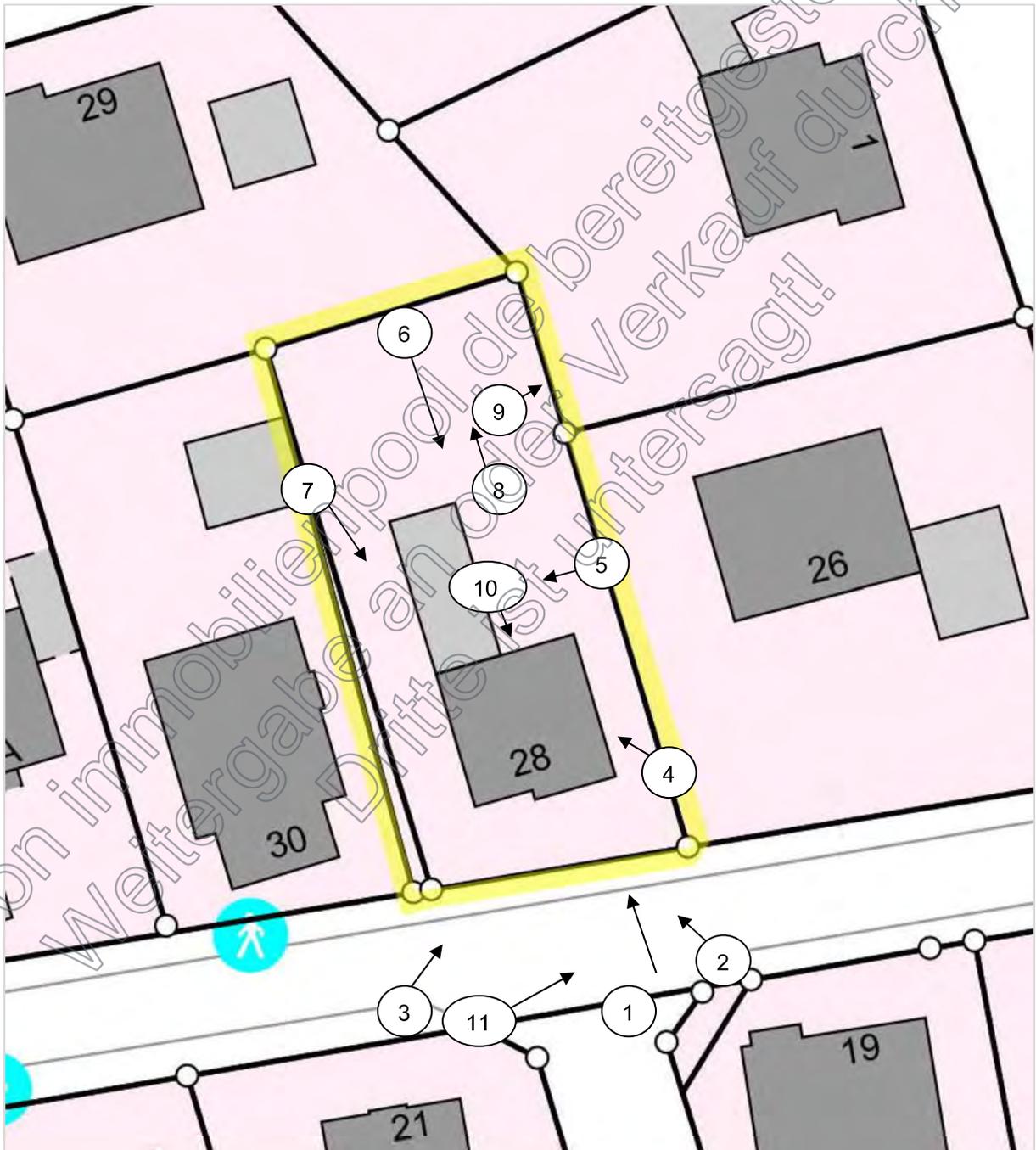
Haupthaus + Anbau 558,00 m²

Anlage 18

Fotoübersicht
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung: = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 19

Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto (1)



Vorder-und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (2)



Anlage 20

Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Seitenansicht des Bewertungsobjekts (Haupthaus)

Foto (4)



Anlage 21

Seitenansicht des Bewertungsobjekts (Anbau)

Foto (5)



Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (6)



Anlage 22

Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (7)



Garten

Foto (8)



Anlage 23

Gartenhaus

Foto (9)



Eingangsbereich

Foto (10)



Anlage 24

Heinrich-Göbel-Straße

Foto (11)



Treppenraum

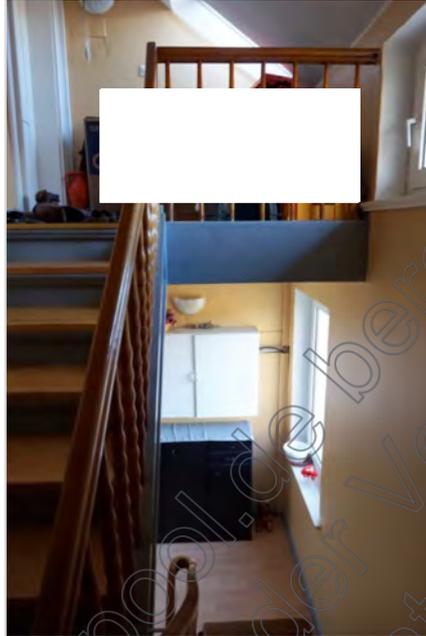
Foto (12)



Anlage 25

Treppenraum

Foto (13)



Kellertreppe

Foto (14)



Anlage 26

Kellergeschoss

Foto (15)



Waschküche

Foto (16)



Anlage 27

Fahrradkeller

Foto (17)



Dachboden (unausgebaut)

Foto (18)

