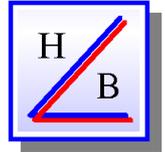


Kein Original  
Gutachten!

**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!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 3 K 5/23

26. September 2023

GA-Nr.: 100423

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**

**in 31832 Springe OT Völksen, Am Daberg 5**



Der unbelastete Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 geschätzt mit rd.

**1.050.000,- € \*)**

\*) unbelasteter Verkehrswert.

Der belastete Verkehrswert ist unter Punkt 4.4 aufgeführt.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.2.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	16
4.2.3	Vergleichswert.....	17
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A.....	18
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	19

4.3.1	Bodenwertermittlung .....	19
4.3.2	Vergleichswertermittlung .....	20
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks B.....	21
4.3.4	Wert der Teilgrundstücke .....	21
4.3.5	Ermittlung der Belastung durch Rechte .....	21
4.4	Verkehrswert.....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>24</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>26</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Am Daberg 5 31832 Springe OT Völksen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Völksen, Blatt 2387, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstück 1/10 (423 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstück 1/12 (3.311 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Springe vom 20.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Grundbuch von Völksen Blatt 2387, lfd. Nr. 4, Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstück 1/10, Gebäude- und Freifläche, Am Daberg zur Größe von 423 m <sup>2</sup> sowie Flurstück 1/12, Gebäude- und Freifläche, Am Daberg 5 zur Größe von 3.311 m <sup>2</sup> eingetragenen Grundstücks eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	31.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.05.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.05.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 19.04.2023 fristgerecht eingeladen. Der Besichtigungstermin wurde von einem Miteigentümer auf den 31.05.2023 verlegt. Der Gläubiger und das Gericht wurden über die Terminverlegung entsprechend informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer und der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug vom 22.03.2023</li> </ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li> <li>• Bodenrichtwert</li> <li>• Bauplanungsrechtliche Auskünfte</li> </ul>

- Denkmalschutzrechtliche Auskünfte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- liz. Kartenmaterial
- Miet- und Kaufpreisauswertungen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) welche Mieter und/oder Pächter vorhanden sind (Namen, Anschriften)  
=> das Objekt ist eigen genutzt
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, ggf. bitte Art und Inhaber benennen  
=> nein
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind, ggf. Art und Umfang bitte angeben  
=> nein
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht  
=> Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen  
=> Es sind keine Beschränkungen bekannt
- f) ob evtl. Name und Anschrift der Hausverwaltung bekannt geworden sind (nur bei Wohnungs- bzw. Teileigentum)  
=> ---
- g) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt werden können, ggf. berücksichtigen Sie vorhandene Eintragungen, die den Wert des Grundbesitzes beeinflussen. Sofern Baulasten eingetragen sind, wird um Übersendung einer Kopie der Eintragung gebeten.  
=> Es sind keine Baulasten eingetragen
- h) Soweit Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs den Wert des Grundbesitzes beeinflussen, weisen Sie diese Beträge bitte gesondert aus. Eine Anrechnung auf den Verkehrswert hat nicht zu erfolgen.  
=> In Abteilung II ist unter lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit (Ab- und Regenwasserleitungsrecht in Verbindung mit einer Bebauungsbeschränkung) eingetragen. Der Werteeinfluss wird separat im Gutachten ausgewiesen.

#### Hinweis des Sachverständigen:

Der nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende und mitgenutzte Grundstücksteil (Grundbuch von Völksen Blatt 2387, lfd. Nr. 1, Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstück 349/1) ist **nicht** Bestandteil dieses Zwangsversteigerungsverfahrens.

Vom Sachverständigen wird unterstellt, dass durch eine Trennung dieses Grundstücksteils vom Hauptgrundstück ein künftiger Zugang zu diesem Grundstück über das Bewertungsgrundstück oder das angrenzende Flurstück 1/2 (Gemarkung Völksen, Flur 2) in Form eines Wege- bzw. Notwegerechts erfolgt. Ein möglicher Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück ist in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hannover
Ort und Einwohnerzahl:	Springe (alle Ortsteile) (ca. 30.049 Einwohner) Stand: 01.01.2023; Ortsteil Völksen (ca. 3.385 Einwohner) Stand: 01.01.2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter Hildesheim</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Hannover</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B1, B3, B6, B65, B217, B441</p> <p><u>Autobahnen:</u> A2, A7, A37, A352</p> <p><u>Bahnhof:</u> Springe</p> <p><u>Flughafen:</u> Airport Hannover</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs tlw. im Ort, tlw. ca. 6 km entfernt; Schule (Grundschule) und Ärzte tlw. im Ort, tlw. ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel tlw. in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt; sehr gute Wohnlage</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen bekannt
Topografie:	von der Straße ansteigend; Garten mit Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 48 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 71 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3.734 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	tlw. einfacher Weg, tlw. Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Straße mit einem Mineralgemisch befestigt. Im weiteren Verlauf stadteinwärts ist sie geteert.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses ersichtlich; überwiegend eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Völkßen, Blatt 2387 folgende Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Ab- und Regenwasserleitungsrecht in Verbindung mit Bebauungsbeschränkung), Zwangsversteigerungsvermerk.
---------------------------------------	--

**Auszug** aus dem Vertrag zur Begründung des Leitungsrechts:

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstücke 1/12 und 1/10 (dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstück 1/11 (herrschendes Grundstück) das Recht ein, auf dem dienenden Grundstück die Wasserleitung/Kanalleitung für Abwasser und Regenwasser samt den Schächten zu verlegen, dauernd zu belassen und die Instandsetzungsarbeiten durch seine Beauftragten vornehmen zu lassen. Der Ausübungsbereich des Rechts beschränkt sich auf den Teil des dienenden Grundstücks, der in dem als Anlage beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet ist. Auf den Lageplan wird verwiesen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen. Insbesondere dürfen Bäume, tiefwurzelnde Sträucher und Bauwerke nicht auf die Leitungen und beiderseits nur mit 1,50 m Abstand von der Rohrgrabenmitte angepflanzt werden bzw. errichtet werden (Schutzstreifen). Die Verpflichtungen sind auf den Schutzstreifen beschränkt. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden.

Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinsam genutzten Leitungen im Verlauf vom Kontrollschacht einschließlich desselben bis zum Übergabeschacht einschließlich derselben am straßenseitig gelegenen öffentlichen Kanal tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks und des herrschenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

Für die Einräumung und Ausübung des Rechts ist von den Berechtigten kein Entgelt zu entrichten, soweit sich aus der Urkunde nichts anderes ergibt.

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.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält, für die zum Bewertungsgrundstück gehörenden Flurstücke, keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Ob die Zulässigkeit von möglichen Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist, konnte nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Springe ohne Ortstermin nicht abschließend geklärt werden.

### 2.5.3 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, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigen genutzt.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen.

=> (Kosten ungleich Wert).

**Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst und zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; teilunterkellert; freistehend
Baujahr:	ca. 1960 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	teilweise modernisiert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel Mauerwerk (Naturstein)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

zwei ausgebaute Zimmer, 3 Flurbereiche, Badezimmer, Heizungsraum, Waschküche, Kellerräume

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Esszimmer, Küche, Flur, Garderobe, Gäste-WC, Diele, 3 Zimmer, Badezimmer und Flurbereich

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecke (KG zum EG):	Stahlbeton (soweit ersichtlich)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> massiv mit hochwertigem Natursteinbelag (vermutlich Marmor)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Einbau 2016 lt. Angabe des Eigentümers
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Großflächig hochwertiger Naturstein (vermutlich Marmor), Steinzeugplatten, Fliesen, Parkett, Dielen, Laminat und tlw. Teppichboden
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapete mit Anstrich; tlw. Putz mit Anstrich  Wandbereiche in den WC und Badezimmerbereichen überwiegend mit großformatigen Fliesen. Tlw. 1/2 hoch bis raumhoch gefliest.
Deckenbekleidungen:	tlw. Vertäfelungen mit Downlights und tlw. Putz mit Anstrich, tlw. Holzbalken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen überwiegend aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz bzw. Holzwerkstoffen; Holzzargen
sanitäre Installation:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden  <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 ebenerdige Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Doppelwaschbecken; Fußbodenheizung bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Gäste-WC (EG):</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Bad (KG):</u> 1 begehbare Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Kamin (im Bereich der Diele und im Bereich des Wohnzimmers)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Wohnfläche (EG):	240,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (KG):	102,45 m <sup>2</sup> (wohnlich ausgebaute Fläche)

**Hinweis:**

Die Wohnfläche wurde den vorhandenen Bauplänen und Berechnungen entnommen und tlw. vom Sachverständigen ergänzt. Vereinzelt wurde eine Kontrollmessung durchgeführt. Abweichungen wurden dabei nicht festgestellt. Vom Sachverständigen wird daher die Richtigkeit der Angaben in den vorgelegten Unterlagen unterstellt.

Im Kellergeschoss wurde vereinzelt der Grundriss geändert. Dieses wurde vom Sachverständigen durch Schätzungen berücksichtigt. Da Möglicherweise die im Keller gelegenen wohnlich ausgebauten Räume nicht in allen Punkten den Anforderungen an Wohnflächen, lt. der Niedersächsischen Bauordnung entsprechen, wurde vom Sachverständigen der ausgebaut Bereich als Nutzfläche mit entsprechenden Wertabschlägen in dieser Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Die angegebenen Flächenangaben sind nur für diese Wertermittlung verwendbar.

**3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und vereinzelt Renovierungsbedarf.

**3.3 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Mauer)

**Hinweis:**

Hinter dem Gebäude befindet sich lt. Aussage des Eigentümers ein Heizöl-Erdtank mit einem Fassungsvermögen von ca. 10.000 l. Dieser wird für die neue Heizungsanlage nicht mehr benötigt. Da dieser noch nicht entleert und gereinigt wurde, werden noch regelmäßige Wartungen durchgeführt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 31832 Springe OT Völksen, Am Daberg 5 zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Völksen	2387	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Völksen	2	1/10	423 m <sup>2</sup>
Völksen	2	1/12	3.311 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>3.734 m<sup>2</sup></b>

#### **Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt.**

Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig verwertbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	1.800 m <sup>2</sup>
B	unbebaut	1.934 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.734 m <sup>2</sup>

#### **Hinweis:**

**Ob und wie der unbebaute Grundstücksteil tatsächlich bebaut werden kann, ist nur durch eine Bauvoranfrage zu klären. Sollte ein möglicher Erwerber das Grundstück real aufteilen und bebauen wollen, ist dieses im Vorfeld (vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts) von ihm zu prüfen. Möglicherweise weicht die tatsächliche Nutz- und Bebaubarkeit von der im Gutachten unterstellten ab.**

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln.

### 4.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
<b>Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors</b> (frei)	=	2.883,26 €/m <sup>2</sup>		Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und des modifizierten Baujahres
<b>abgabenfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>2.883,26 €/m<sup>2</sup></b>		
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2022	31.05.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150,00	240,59	× 0,76	V1
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	700,00	1.800,00	× 1,22	V2
Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	230,00	175,00	× 1,00	
modifiziertes Baujahr	1985	1984	× 1,00	(siehe I.)
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Ausstattungsstandard	3	3,1	× 1,01	V3
Unterkellerung	vorhanden	teilunterkellert	× 0,99	V4
Bauweise	massiv	massiv	× 1,00	
Garage/Carport/Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden (Das Carport wird beim Grundstücksteil B berücksichtigt)	× 0,99	V5
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			=	2.646,36 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	€/m <sup>2</sup>
insgesamt			–	€/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			=	<b>2.646,36 €/m<sup>2</sup></b>

### Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

V1-V5: Anpassung lt. Anpassungsfaktoren des Gutachterausschusses

### 4.2.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.646,36 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.646,36 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 240,59 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 636.687,75 €	
Zuschlag für ausgebauten Kellerbereich (773,79 EUR/m <sup>2</sup> × 102,45 m <sup>2</sup> × 0,75 => rd. 60.000,- EUR)	+ 60.000,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 696.687,75 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 21.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 717.687,75 € <b>rd. 718.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 mit rd. **718.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>restliche Renovierungs- und sonstige Restarbeiten (u.a. Pflasterarbeiten) (pauschal geschätzt) -10.000,00 €</li> </ul>	
Sonstige Rechte und Belastungen	+31.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Werteinfluss begünstigendes Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Völksen, Flur 2, Flurstück 1/2 (pauschal geschätzt) +31.000,00 €</li> </ul>	
Summe	21.000,00 €

### Erläuterung zur Ermittlung des fiktiven Baujahres

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
<b><u>durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u></b>		
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Tlw. Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0	
Summe	9,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1960 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 63 Jahre =) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahre =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

#### 4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 mit rd.

**718.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (sehr gute Lage) **175,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	750,00 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.934,00 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	175,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>175,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	31.05.2023	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 178,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750,00	1.934,00	× 0,96	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	siehe 4.1 Hinweis
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	siehe 4.1 Hinweis
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 171,36 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>171,36 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>171,36 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.934,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>331.410,24 €</b> <b>rd. 331.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 insgesamt **331.000,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Grundstücksmarktbericht mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Dabei wird unterstellt, dass die gesamte Fläche des Teilstücks B für die weitere unterstellte Nutzung in zwei gleichgroße Teile aufgeteilt wird. Es wird ein zusätzlicher Abschlag vom Sachverständigen in Ansatz gebracht.

#### 4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>331.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (prozentuale Schätzung: 5,00 % vom Bodenwert)	+	<b>16.550,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>347.550,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>16.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>331.550,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>332.000,00 €</b>

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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.
Weitere Besonderheiten	-16.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carport mit drei Stellplätzen (pauschal geschätzt) 15.000,00 €</li> <li>• pauschaler Werteeinfluss für Teilungskosten und Paketabschlag (da in diesem Verfahren nicht einzeln veräußerbar) -11.000,00 €</li> <li>• pauschaler Werteeinfluss für sonstige Teilungsbedingte Maßnahmen (sonstige behördliche Eintragungen, Einfriedung des Grundstücksteils, Werteeinfluss für mögliche zusätzliche Anschlusskosten des Grundstücksteils) -25.000,00 €</li> <li>• Gartengerätehaus (pauschal geschätzt) 5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-16.000,00 €

#### 4.3.3 Wert des Teilgrundstücks B

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 mit rd.

**332.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.3.4 Wert der Teilgrundstücke

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A	Einfamilienhaus	718.000,00 €
B	unbebaut	332.000,00 €
Summe		1.050.000,00 €

#### 4.3.5 Ermittlung der Belastung durch Rechte

In Abteilung II ist unter lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit (Ab- und Regenwasserleitungsrecht in Verbindung mit einer Bebauungsbeschränkung) eingetragen.

Der Werteeinfluss wird wie folgt ermittelt:  $300 \text{ m}^2 \times 175,- \text{ EUR/m}^2 \times 75\% = \text{rd. } \underline{\underline{40.000,- \text{ EUR}}}$

**belastete Fläche:** 6 m Breite x 50 m Länge = 300 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwert:** 175,- EUR/m<sup>2</sup>

**Einschätzung der Einschränkung:** 75% (stärker)

#### 4.4 Verkehrswert

Der **unbelastete** Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 31832 Springe OT Völksen, Am Daberg 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Völksen	2387	4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Völksen	2	1/10, 1/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 mit rd.

**1.050.000,- €**

**in Worten: eine Million fünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Belastung durch die in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grunddienstbarkeit (Ab- und Regenwasserleitungsrecht in Verbindung mit einer Bebauungsbeschränkung) wird zum Wertermittlungsstichtag auf 40.000,- EUR geschätzt.

Der mit der Grunddienstbarkeit **belastete** Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 31832 Springe OT Völksen, Am Daberg 5

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 mit rd.

**1.010.000,- €**

**in Worten: eine Million zehntausend Euro**

geschätzt.

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

Hildesheim, 26. September 2023

---

Sachverständiger Holger Behrens

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, 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.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der aktuellen Fassung

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der aktuellen Fassung

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der aktuellen Fassung

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der aktuellen Fassung

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der aktuellen Fassung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

**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)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten Region Hannover bereitgestellt vom Gutachterausschusses Hannover 2023

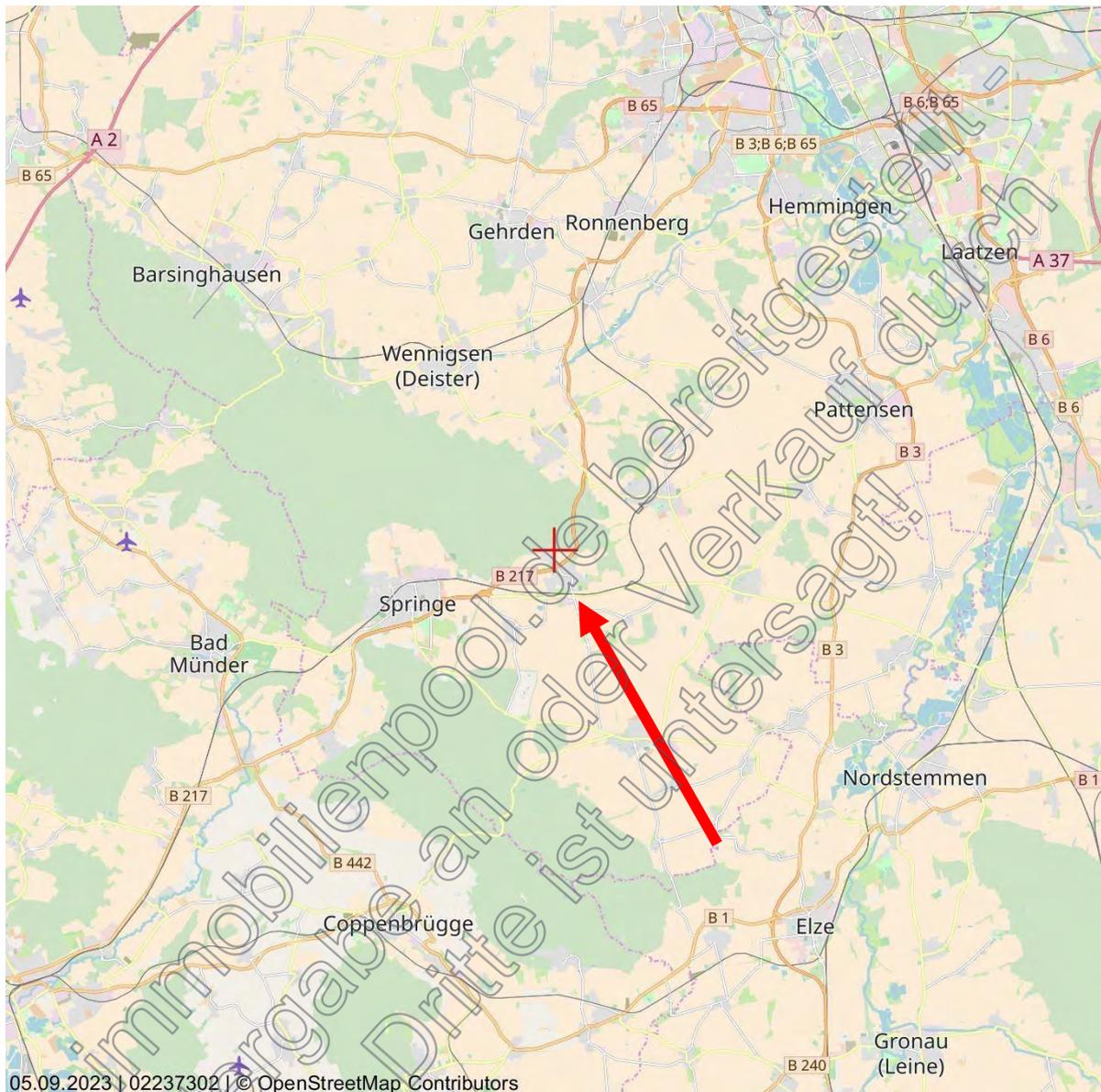
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisspläne
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Leitungsrecht

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



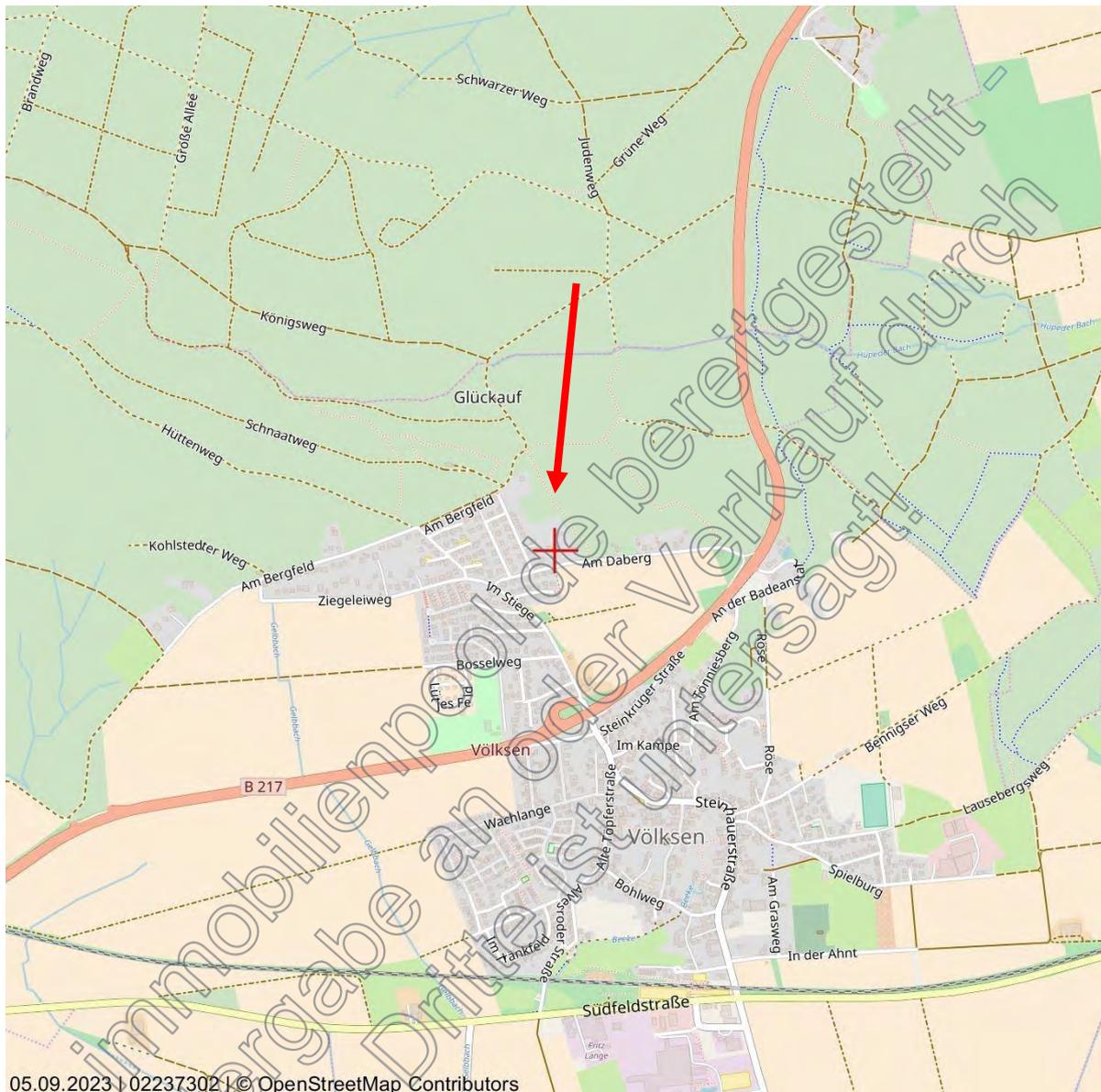
05.09.2023 | 02237302 | © OpenStreetMap Contributors

(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr. 02237302

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

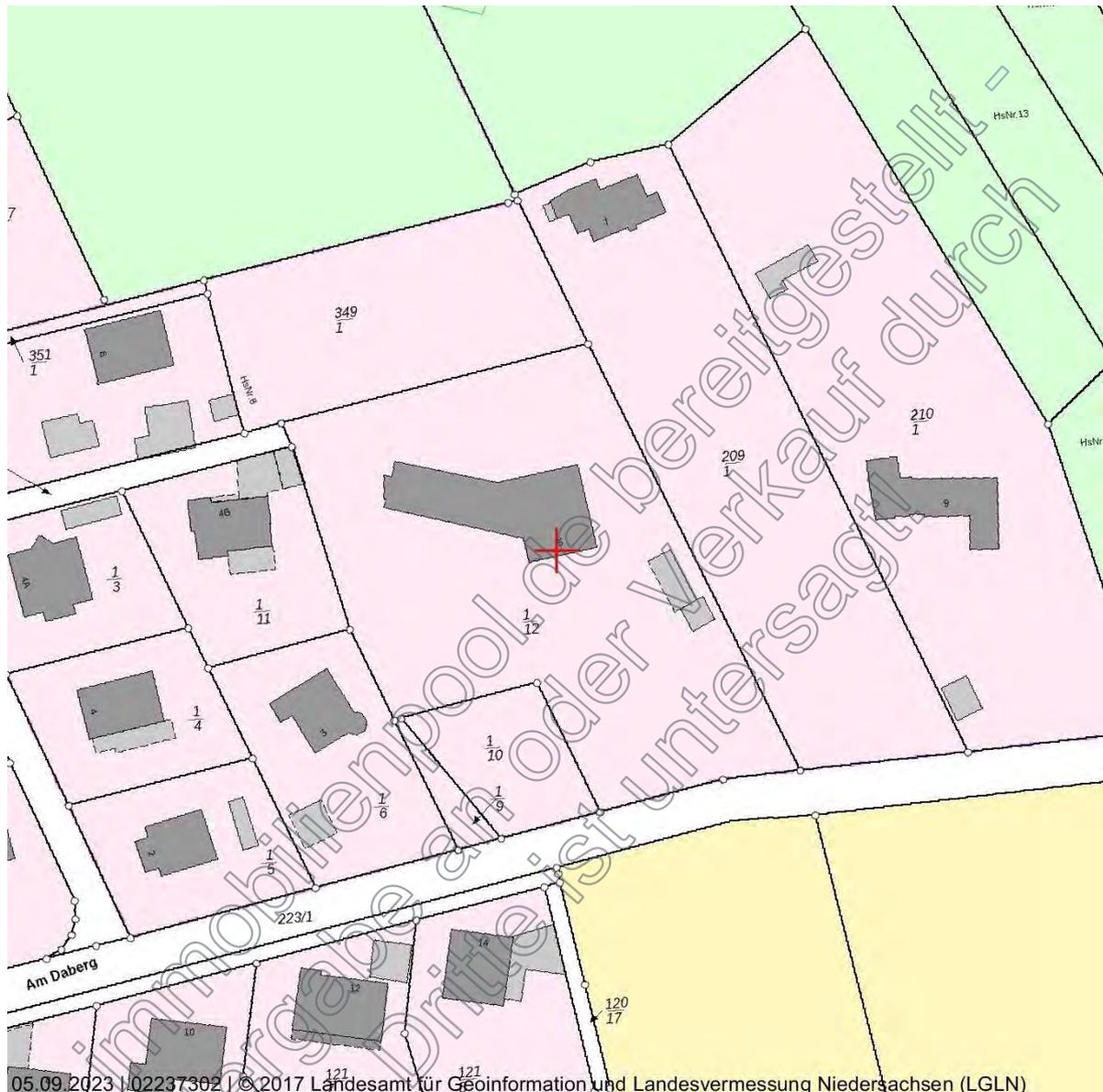


(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr. 02237302

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

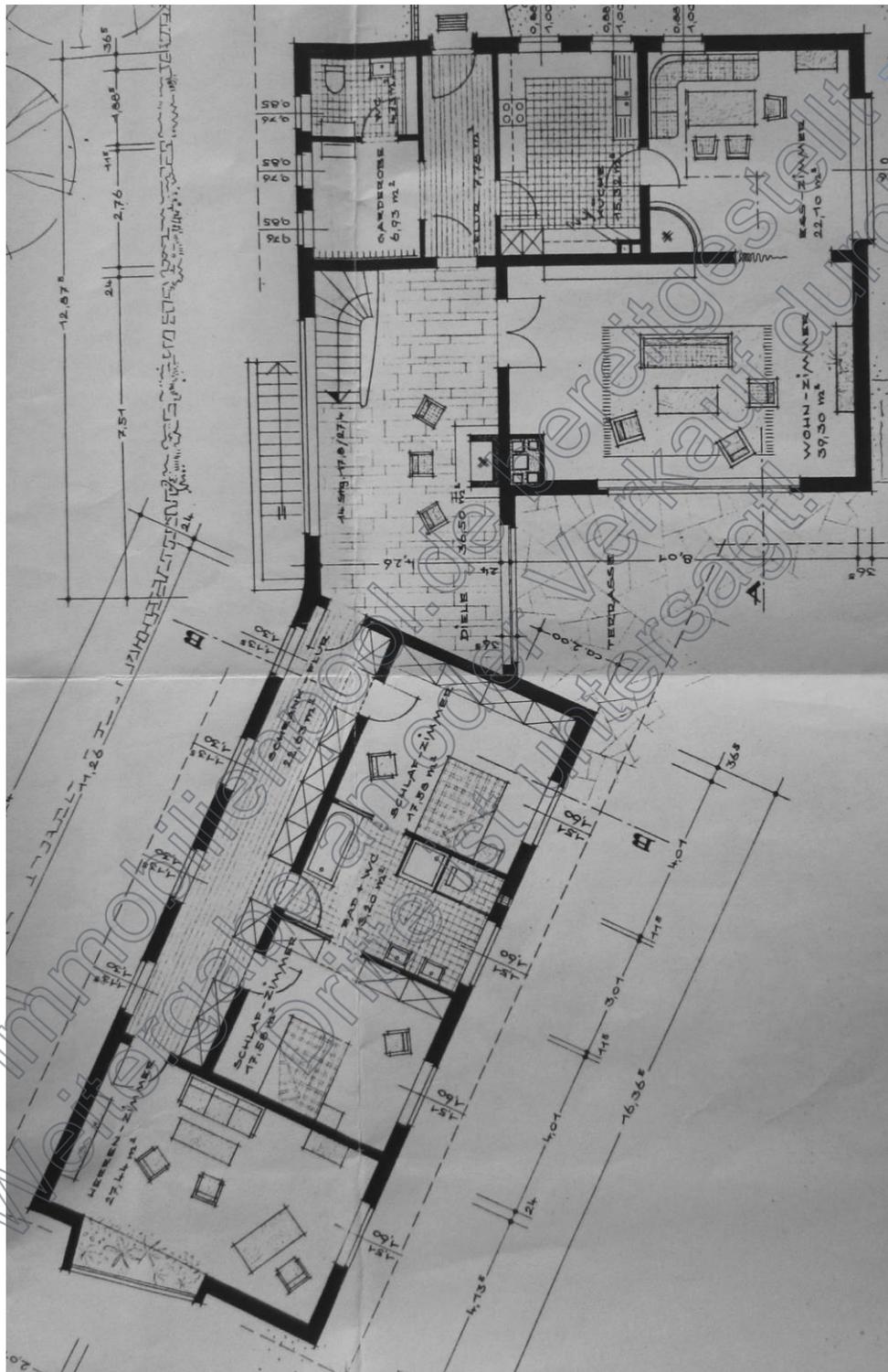
Seite 1 von 1

(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr. 02237302

**Anlage 4: Grundrisspläne**

Seite 1 von 2

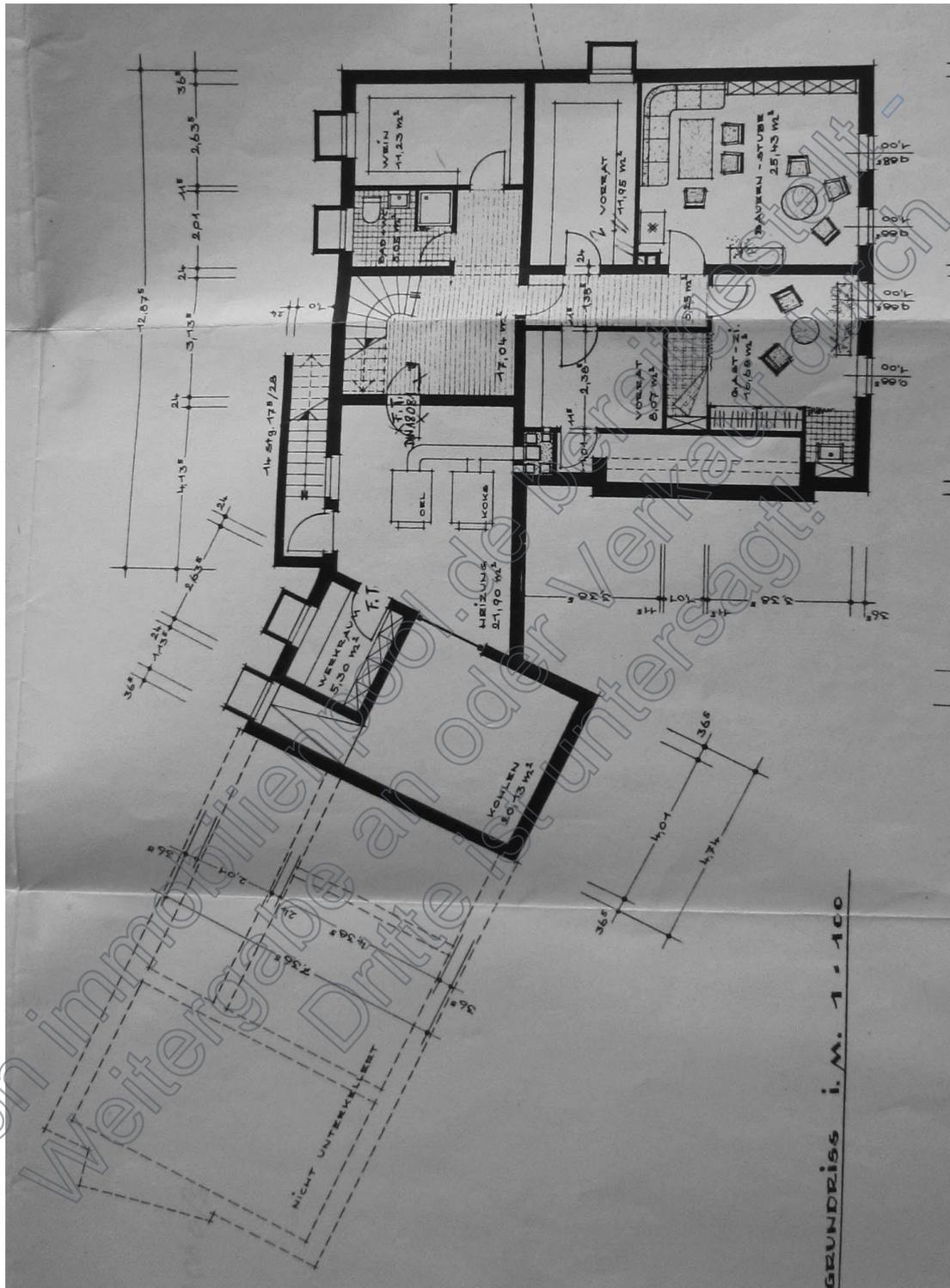


**Grundrissplan EG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

**Anlage 4: Grundrisspläne**

Seite 2 von 2



**Grundrissplan KG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung