

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!**

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Springe, Geschäftsnummer 3 K 6/23

Objekt: ein mit einem Einfamilienhaus, Garage und Carport sowie weiteren Nebengebäuden bebautes Grundstück in 31832 Springe, OT Eldagsen, Mittelroder Straße 34

Grundbuch: Grundbuch von Eldagsen, Blatt 1359, lfd. Nr. 1

Ansicht:



Ergebnisse:	rel. Bodenwert	130,95 €/m ²
	Bodenwert	147.974,00 €
	Sachwert	470.000,00 €
	Vergleichswert	477.000,00 €
	<u>Verkehrswert</u>	<u>475.000,00 €</u>

Stichtag: 21.06.2023

Auftragsnr.: 019-2023

Seitenanzahl: 32 Seiten zzgl. 19 Anlagen mit insg. 19 Seiten

Ausgefertigt am: 11.08.2023

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben:

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

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

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



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	Grundstücksdaten.....	6
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.2.1	Lage.....	6
2.2.2	Gestalt und Form.....	7
2.2.3	Erschließung.....	7
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	8
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Beschreibungseinheit Wohnen.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2	Bödenwertermittlung.....	15
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	15
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	15
4.2.3	Bödenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	16
4.3	Sachwertermittlung.....	17
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.3.2	Sachwertberechnung.....	18
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	19
4.4	Vergleichswertermittlung.....	23
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV.....	23
4.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten.....	24
4.4.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren.....	25
4.4.3.1	Beschreibung des mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks.....	25
4.4.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts.....	25



Immobilienbewertung
Wegmann

4.4.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	25
4.4.3.4	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren	26
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.6	Verkehrswert	28
5	Zusammenstellung der Ergebnisse	29
6	Literaturverzeichnis	30
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	30
6.2	Schrifttum	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

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



Immobilienbewertung
Wegmann

1 Vorbemerkungen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Garage sowie Carport und weiteren Nebengebäuden
Objektadresse:	Mittelroder Straße 34 31832 Springe (Ortsteil Eldagsen)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eldagsen, Blatt 1359, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eldagsen, Flur 9, Flurst. 70/38 (32 m ²) und Flurst. 70/49 (1.098 m ²)
Wohnfläche:	rd. 148 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Springe Zum Oberntor 2 31832 Springe Geschäftsnr. 3 K 6/23
Eigentümer:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	21.06.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	21.06.2023 und 28.06.2023 (Aufmaß)
Teilnehmer am Ortstermin:	21.06.2023: der Schuldner sowie die Sachverständige 28.06.2023: der Schuldner sowie die Sachverständige nebst Helge Wegmann (Ingenieurbüro Wegmann)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.05.2023;• Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1:250.000, Stand 2023;• Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab 1:10.000, Stand 2023;• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag



- 01.01.2023;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.04.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Negativauskunft) vom 12.05.2023;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Region Hannover vom 11.05.2023;
- digitale Ausfertigung der Bauakte der Stadt Springe vom 19.04.2023;
- Auskunft der Stadt Springe über Erschließungsbeiträge vom 10.08.2023;
- 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 Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:

Das Objekt ist eigengenutzt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Die Objektadresse dient als Firmensitz für
XXXXXX Hand- & Heimwerker-Service, Inhaber
XXXXXX XXXXX.

Auf dem Bewertungsgrundstück wird aber dem Anschein nach keine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Liegt ein Energieausweis vor?

Nach Auskunft des Schuldners liegt kein Energieausweis vor.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der Region Hannover vom 11.05.2023 besteht keine Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.



2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück in 31832 Springe, OT Eldagsen, Mittelroder Straße 34.

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eldagsen	1359	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Eldagsen	9	70/38	32 m ²
Eldagsen	9	70/49	1.098 m ²
Fläche insgesamt:			1.130 m²

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 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>nächstgelegene größere Städte:</u> Hildesheim (ca. 22 km entfernt), Hameln (ca. 26 km entfernt) und Hannover (ca. 35 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (Hildesheim - Paderborn), B 217 (nach Hannover); B 83 (nach Bückeburg) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Dortmund - Berlin) (ca. 25 km entfernt), BAB 7



Immobilienbewertung
Wegmann

(Kassel-Hamurg) (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:

Völksen (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 50 km entfernt)

innerörtliche Lage:

am Nordrand des Ortsteils Eldagsen gelegen;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Eldagsen vorhanden;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe;
einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

im Wesentlichen eben

2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

fast regelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.2.3 Erschließung

Straßenart:

Erschließungsstraße

Straßenausbau:

voll) ausgebaut, Fahrbahn gepflasterter, Gehweg beidseitig
vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhaus

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.



2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.04.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine weitere Eintragung.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Bodenordnung

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

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. 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.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, Garage und Carport sowie weiteren Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und nicht vermietet.



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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkeller, ausgebautes Dachgeschoss, Anbau (ehemals Stall)
Baujahr:	urspr. 1936, Ausbau Stall zur Wohnung 1960, Anbau Windfang 1961 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre:	umfassend modernisiert (Sanitär, Fenster, Haustür, Heizung, Leitungssysteme, Fassadendämmung, Dacheindeckung und –dämmung, Innenausstattung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Putzfassade, hell angelegt, tlw. schadhaft



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellräume (tlw. als Büro genutzt), Heizungsraum, Waschküche, Flur und Treppenraum

Erdgeschoss:

1 Wohnraum, 1 Küche, 1 WC, 1 Bad, 1 Schlafräum, Flure und Treppenraum

Dachgeschoss:

3 Schlafräume, 1 Bad, Flur sowie Treppenraum

Dachraum:

ausgebaut (tlw. Schlafempore)

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	über Kellergeschoss massiv, sonst Holzbalkendecke
Treppen:	Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür als Metallrahmenkonstruktion, rot angelegt, mit Glasausschnitt, Eingangsüberdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, rot angelegt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung



Immobilienbewertung
Wegmann

Heizung: moderne Gas-Brennwerttherme,
Fabrikat Brötje

Warmwasserversorgung: über Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Bäder und Flur im Erdgeschoss mit Fliesen, sonst Laminat bzw. Vinylboden, tlw. ohne Belag (Dielenboden)

Wandbekleidungen: Tapeten/Anstrich, in den Bädern/WC tlw. Fliesen

Deckenbekleidungen: ohne Bekleidung, Anstrich, vielfach eingebaute Deckenleuten

Fenster und Raumtüren

Fenster: Kunststofffenster, mit Dreifachverglasung innen weiß angelegt, außen dunkel angelegt

Raumtüren: Holzrahmentüren, weiß angelegt, Zargen ebenfalls aus Holz

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation:

WC im EG:
Waschbecken, WC,

Bad im EG:
Waschbecken, WC, Dusche,

Bad im DG:
Waschbecken, WC, Wanne, Dusche,
gute Wasser- und Abwasserinstallation, moderne Ausstattung



3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Außentreppe am Wintergarten, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Kellergeschoss, Sauna ebenfalls im Kellergeschoss
Kücheneinrichtungen:	Einbauküche mit hellen profilierten Fronen und dunkler Arbeitsplatte, bestehend aus Ober- und Unterschränken sowie Hochschrank, außerdem Elektrogeräte (Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler) <i>Hinweis: Der Wert der Kücheneinrichtung wird pauschal geschätzt auf rd. 3.000,00 € und ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel und Bauschäden:	Nord- und Westfassade instandsetzungsbedürftig, Dämmung unvollständig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- Garagengebäude mit Pultdach und heller Fassade, Stahlschwinger, dunkel angelegt, mit Abstellraum, rückwärtig ebenfalls Stahlschwinger (durchfahrbar), Stromanschluss vorhanden, vgl. Fotos 1, 11 und 12
- Carport als Holzkonstruktion in Überbreite, Schleppdach mit Dachpfannendeckung, vgl. Foto 3
- Holzgartenhaus, vgl. Foto 8 (nicht wertrelevant)
- weitere Schuppen (nicht wertrelevant)

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Zufahrtsbefestigungen (Pflasterung)
- Einfriedungen (Zäune sowie Hecken)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Terrassenanlage
- Spielgeräte
- (Verteilerkasten an der Straße)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie Garage bebaute Grundstück in 31832 Springe, OT Eldagsen, Mittelroder Straße 34 zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eldagsen	1359	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Eldagsen	9	70/38	32 m ²
Eldagsen	9	70/49	1.098 m ²
Fläche insgesamt:			<u>1.130 m²</u>

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bebaute Grundstücken können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.



4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	750 m ²

4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.130 m ²



4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 135,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	21.06.2023	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	135,00 €/m ²
Fläche (m ²)	750	1.130	×	0,97
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	130,95 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	130,95 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 130,95 €/m²
Fläche	× 1.130,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 147.973,50 € rd. 147.974,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 insgesamt **147.974,00 €**.



4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) 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 mitefassen 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) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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). 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	Einfamilienhaus	Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	232,04 m ²	51,85 m ²
Baupreisindex (BPI) 21.06.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	851,00 €/m ² BGF	1.012,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.501,16 €/m ² BGF	1.785,17 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	348.329,17 €	92.561,06 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	38.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	16.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	402.329,17 €	92.561,06 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	45 Jahre
• prozentual	35,71 %	35,71 %
• Betrag	143.671,75 €	33.053,55 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	258.657,42 €	59.507,51 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	258.657,42 €	59.507,51 €

Gebäudebezeichnung	Garage	Carpport
Berechnungsbasis	pauschal	pauschal
Gebäudewert (inkl. BNK)	8.000,00 €	15.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	341.164,93 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 20.469,90 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 361.634,83 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 147.974,00 €
vorläufiger Sachwert	= 509.608,83 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 504.512,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 469.512,74 €
	rd. 470.000,00 €



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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes werden nicht berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten 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
Terrassenüberdachung	15.000,00 €
Außentreppe am Wintergarten	1.000,00 €
Eingangstreppe und -überdachung	10.000,00 €
Gaube	12.000,00 €
Summe	38.000,00 €



Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden (soweit bekannt) einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Kaminofen im KG	6.000,00 €
Sauna in KG	10.000,00 €
Summe	16.000,00 €

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. (341.164,93 €)	20.469,90 €
Summe	20.469,90 €

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 Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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 Einfamilienhaus

Das 1936 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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



Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0
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
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0
Summe	16,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1936 = 87 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 87 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 25 Jahre =) 1998.

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 Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [4] unter Hinzuziehung sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

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		-35.000,00 €
• Fassadenanstrich/Dämmung des Wohnhauses Nord- und Westseite, pauschal	-35.000,00 €	
Summe		-35.000,00 €

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



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.



4.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) aus einer Stichprobe von 937 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlicht.

Neben Lage und dem Alter wird die Auswirkung der Wohnfläche, der Ausstattung und der Grundstücksgröße dargestellt. Weiterhin haben das Vorhandensein eines Kellers bzw. einer Garage und die Art der Fassade sowie die Gebäudekonstruktion einen Einfluss.

Bezüglich der Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2022	Mitte 2022
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m ² - 520 €/m ²	230 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1961-2019	1985
Wohnfläche	70 m ² - 265 m ²	149 m ²
Grundstücksfläche	250 m ² - 1.700 m ²	700 m ²
Keller	ja/nein	voll unterkellert
Garagen	0 bis 2	1
Ausstattung (Standardstufe)	1 - 5	3
Haustyp	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Konstruktion	Massiv/Leichtbau	massiv

4.4.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

4.4.3.1 Beschreibung des mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks

Das Richtwertobjekt weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt:	01.07.2022
Wohnfläche:	150 m ²
Grundstücksgröße:	700 m ²
Unterkellerung:	vollständig
Standardstufe:	3,0
Garage:	1 vorhanden
Konstruktion:	massiv
Haustyp:	Einfamilienhaus

4.4.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Stichtag:	21.06.2023
Wohnfläche:	148,34 m ²
Grundstücksgröße:	1.130 m ²
Unterkellerung:	überwiegend unterkellert
Standardstufe:	3,0
Garage:	Garage und Carport
Konstruktion:	massiv
Haustyp:	Einfamilienhaus

4.4.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2023 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 135 €/m² für das fiktive Baujahr 1998 ein durchschnittliches Preisniveau pro m² Wohnfläche von rd. **2.960,00 €** durch Interpolation entnommen.

Da sich dieser Wert auf einen Kaufzeitpunkt Mitte 2022 bezieht, ist ggf. eine zeitliche Anpassung erforderlich.



4.4.3.4 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswertes	
Gebäudefaktor auf Basis des Richtwertobjekts	2.960,00 €/m²
zeitliche Anpassung	x 1,04
zeitlich angepasster Gebäudefaktor	3.078,40 €/m²
Korrektur wg. abweichender Wohnfläche	x 1,00
Korrektur wg. abweichender Ausstattung (Standardstufe)	x 1,00
Korrektur wg. abweichender Grundstücksgröße	x 1,10
Korrektur wg. abweichender Konstruktion	x 1,00
Korrektur wg. zusätzlicher Garage bzw. Carport	x 1,02
Korrektur wg. fehlendem Keller	x 1,00
Korrektur wegen Haustyp	x 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 3.453,96 €/m²
Wohnfläche	x 148,34 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 512.360,43 €
Zu- und Abschläge am vorl. Vergleichswert	+/- 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 4.3.3	- 35.000,00 €
Vergleichswert	= 477.360,43 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023 mit rd. **477.000,00 €** ermittelt.



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 auch 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. **470.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **477.000,00 €** 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. § 6 Abs. 4 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)



Immobilienbewertung
Wegmann

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[470.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 477.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{474.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 31832 Springe, OT Eldagsen, Mittelroder Straße 34.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Eldagsen	1359	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Elgadsen	9	70/38	32 m ²
Elgadsen	9	70/49	1.098 m ²
Fläche insgesamt:			<u>1.130 m²</u>

wird zum Wertermittlungstichtag 21.06.2023 mit einer der Schätzgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung ermittelt mit rund

475.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro.

5 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus sowie Garage, Carport und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 31832 Springe, OT Eldagsen, Mittelroder Straße 34, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	130,94
Gesamtbodenwert	147.974,00
Sachwert (gerundet)	470.000,00
Vergleichswert (gerundet)	477.000,00
Verkehrswert (gerundet)	475.000,00

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen oder den Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 11.08.2023

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 das **Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 6/23** erlaubt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung aus anderen Anlässen ist nicht 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 – WoEiG**) 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
- 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



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*
- [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] **Sprengnetter/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: 10 000 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 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Dachgeschosses (Anbau) des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 9: Grundriss des Dachgeschosses (Haupthaus) des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 10: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 11: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 12: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 13-19: Fotos 1 bis 13

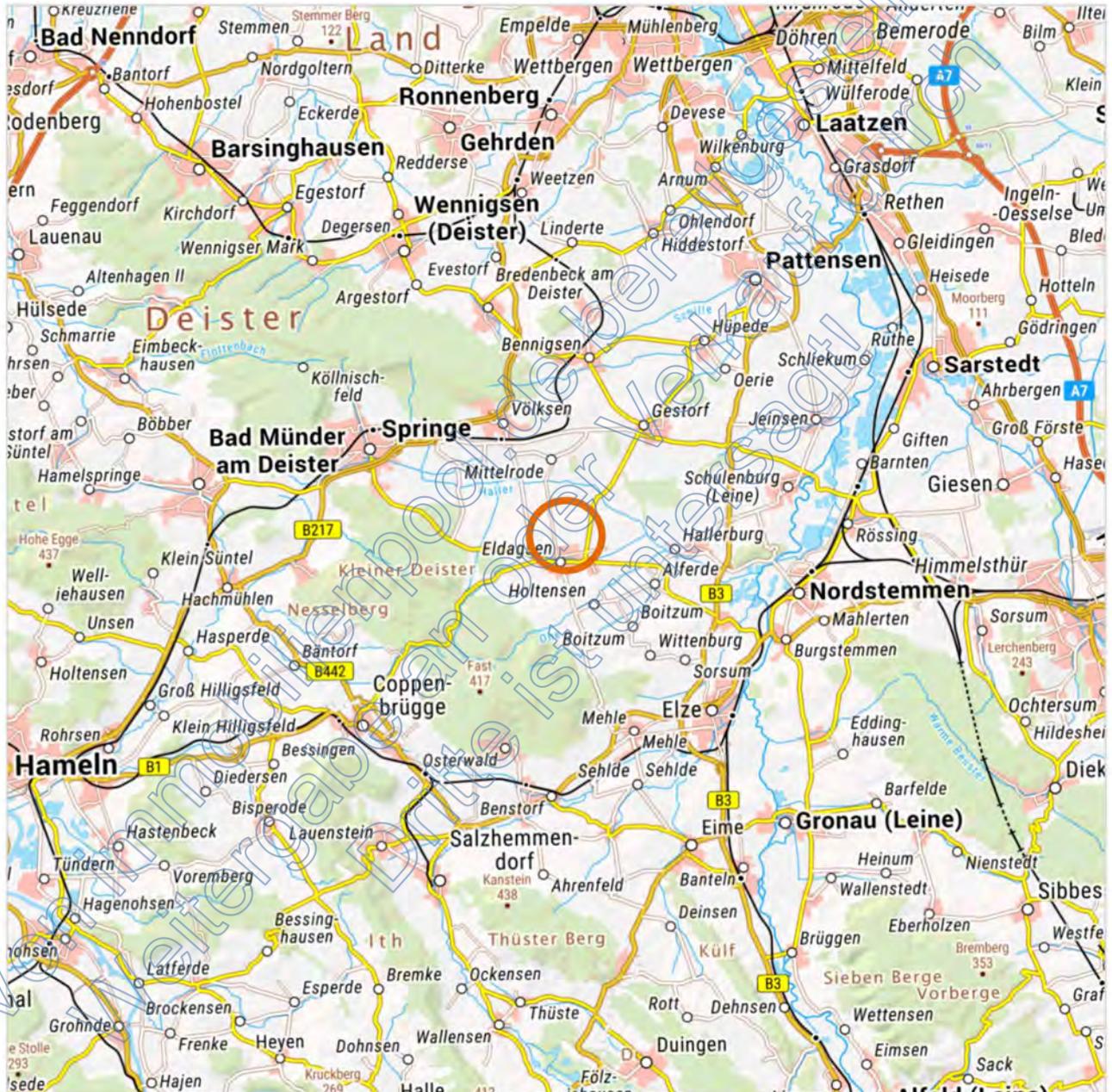


Immobilienbewertung
Wegmann

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: 03.05.2023

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Bewertungsobjekt:

Mittelroder Straße 34
31832 Springe

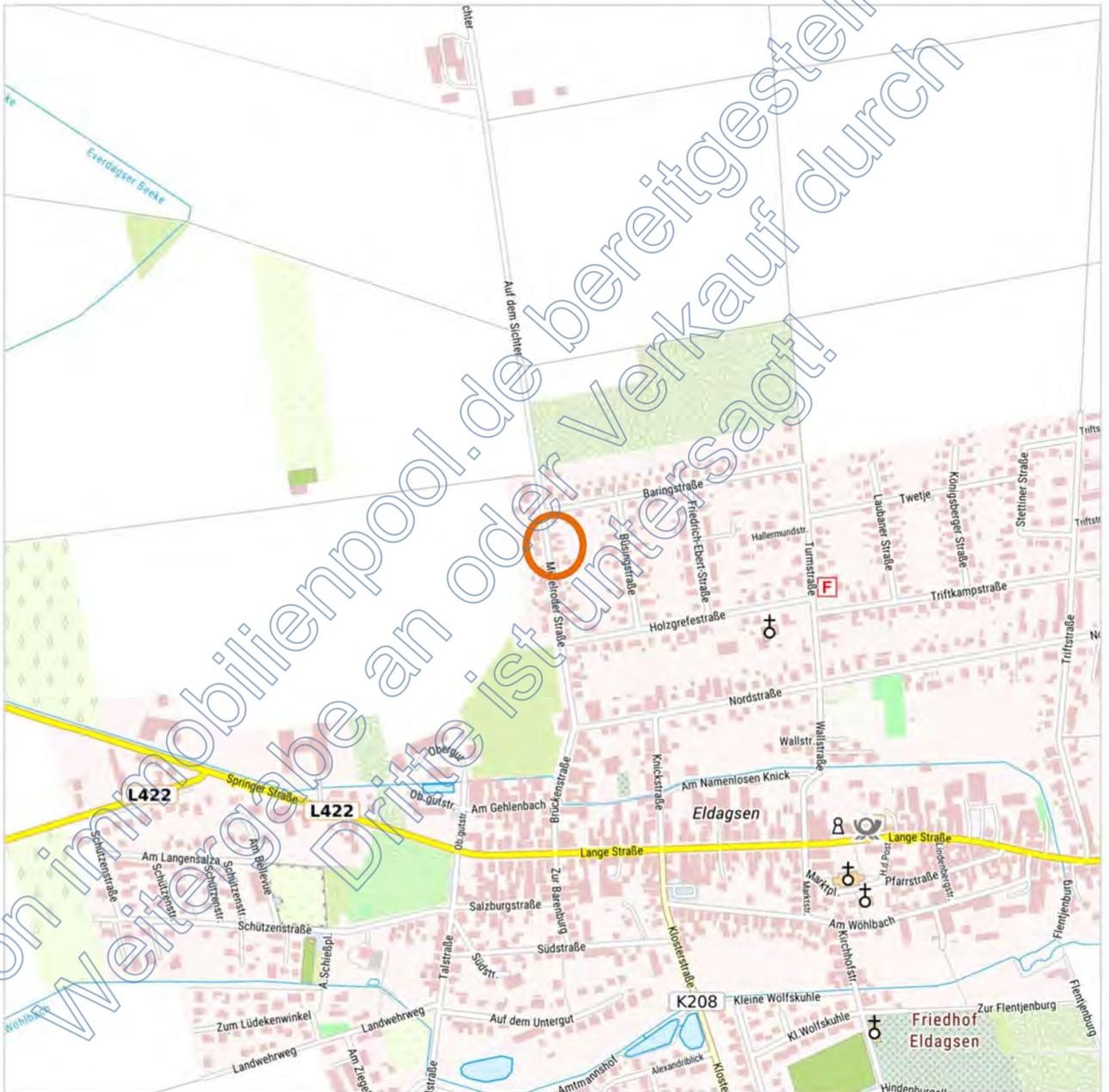
Auftrag:

019-2023-AW
Anlage 1

Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000
Stand: 2023



Kartendarstellung:
Datenquellen:
Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023)
https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open
03.05.2023

Anlage 3

**Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts**

Maßstab ca. 1: 1 000
Stand: 08.05.2023



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



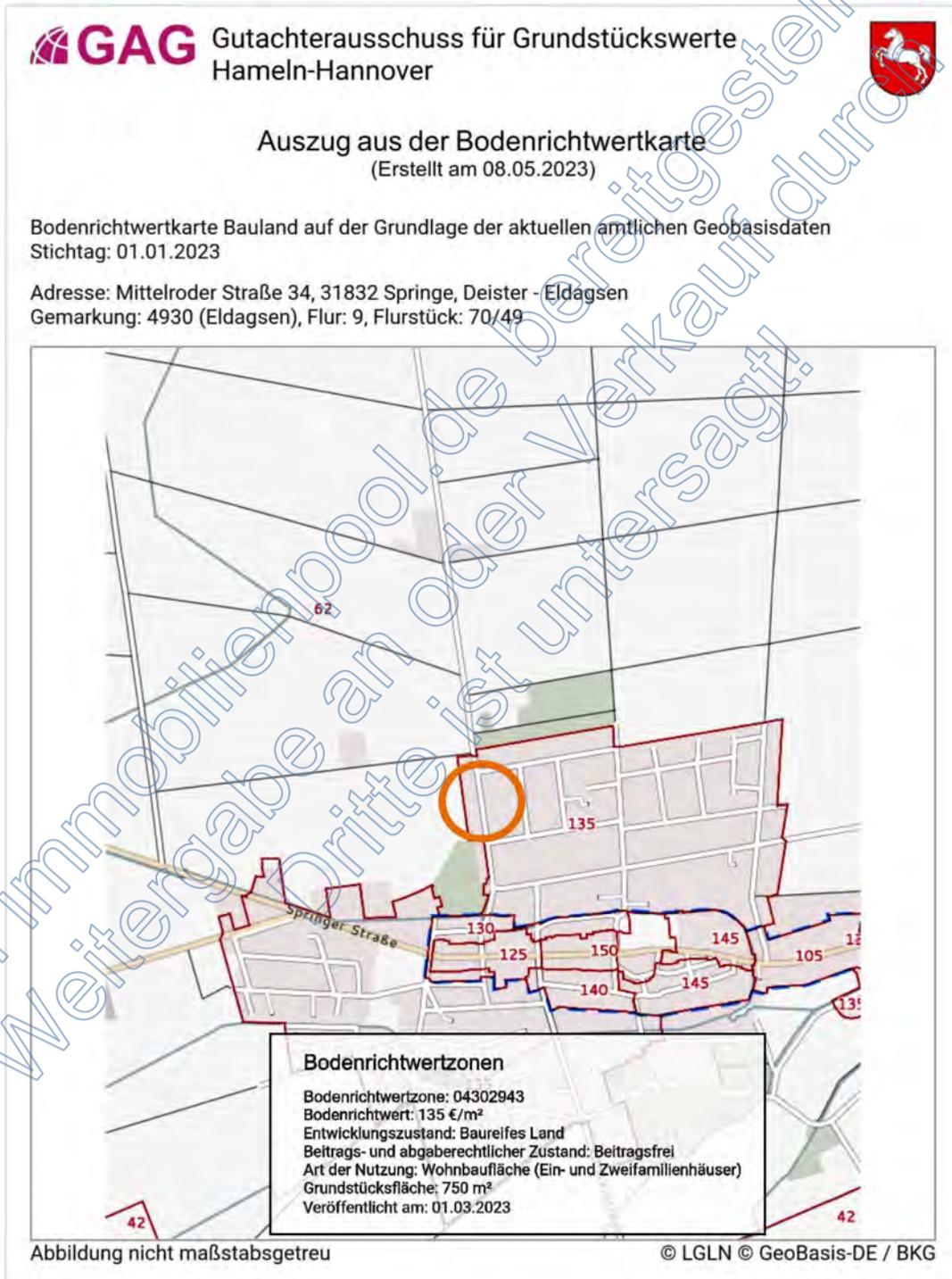
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

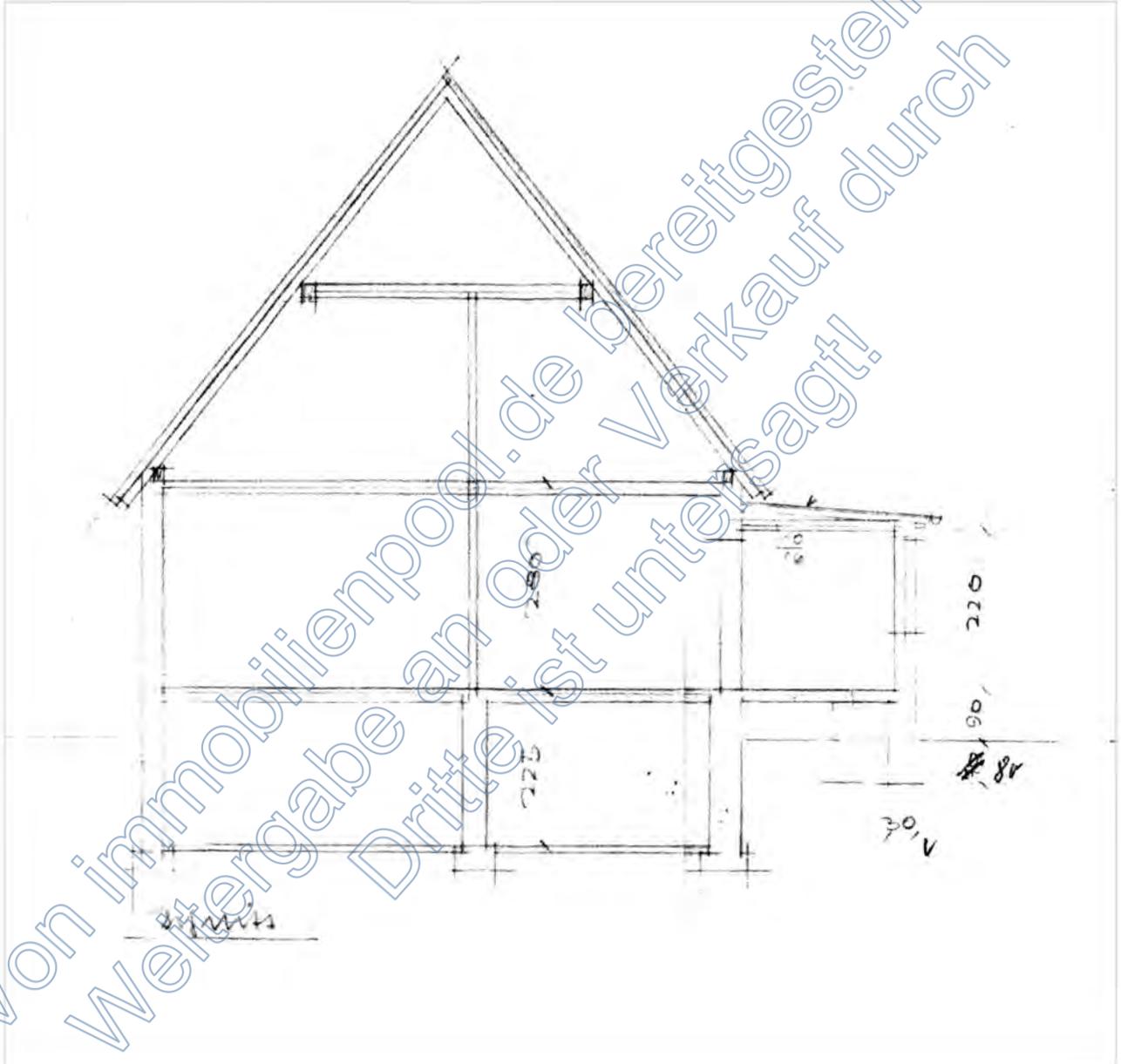
ohne Maßstab



Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

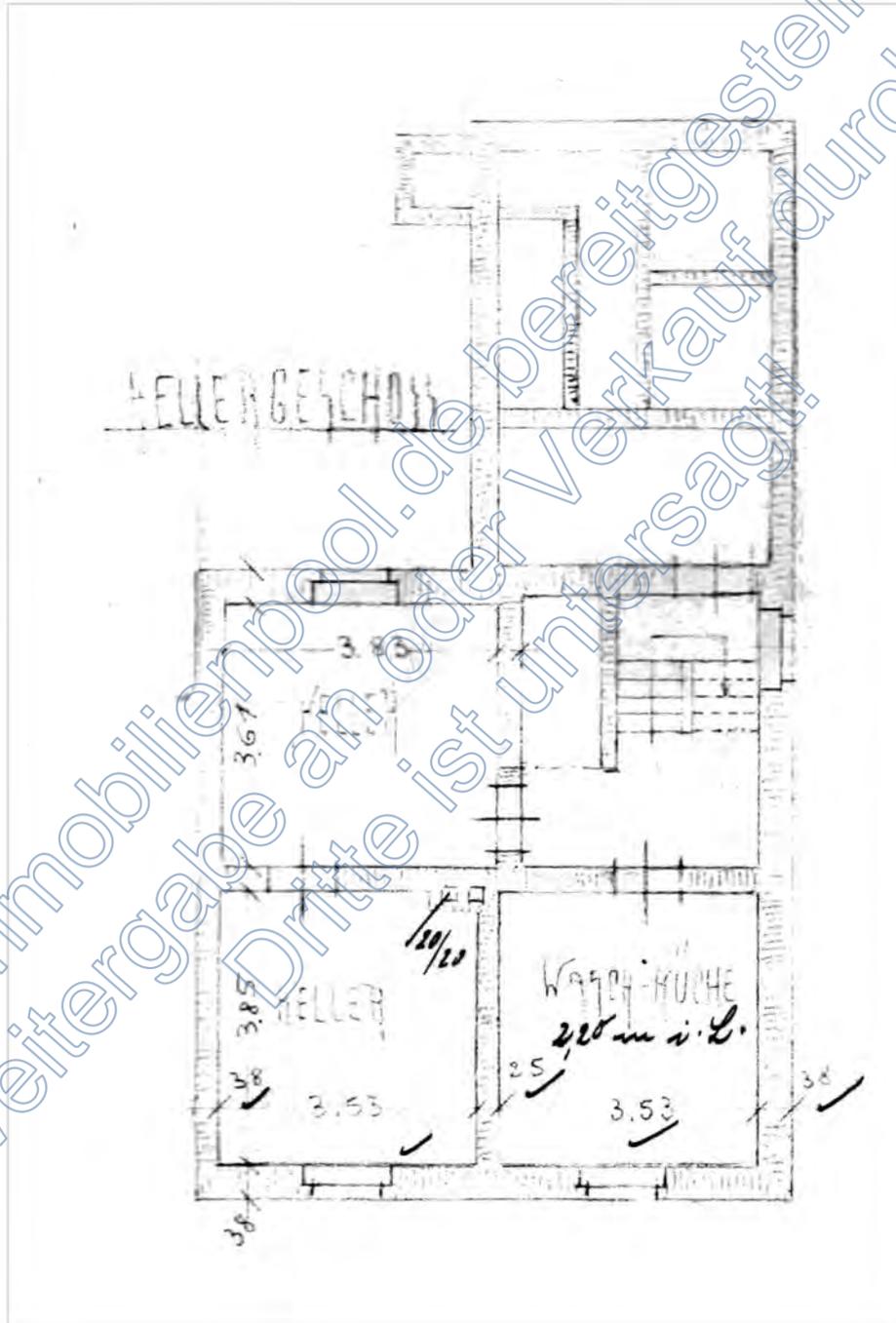
ohne Maßstab



Anlage 6

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts (Haupthaus)

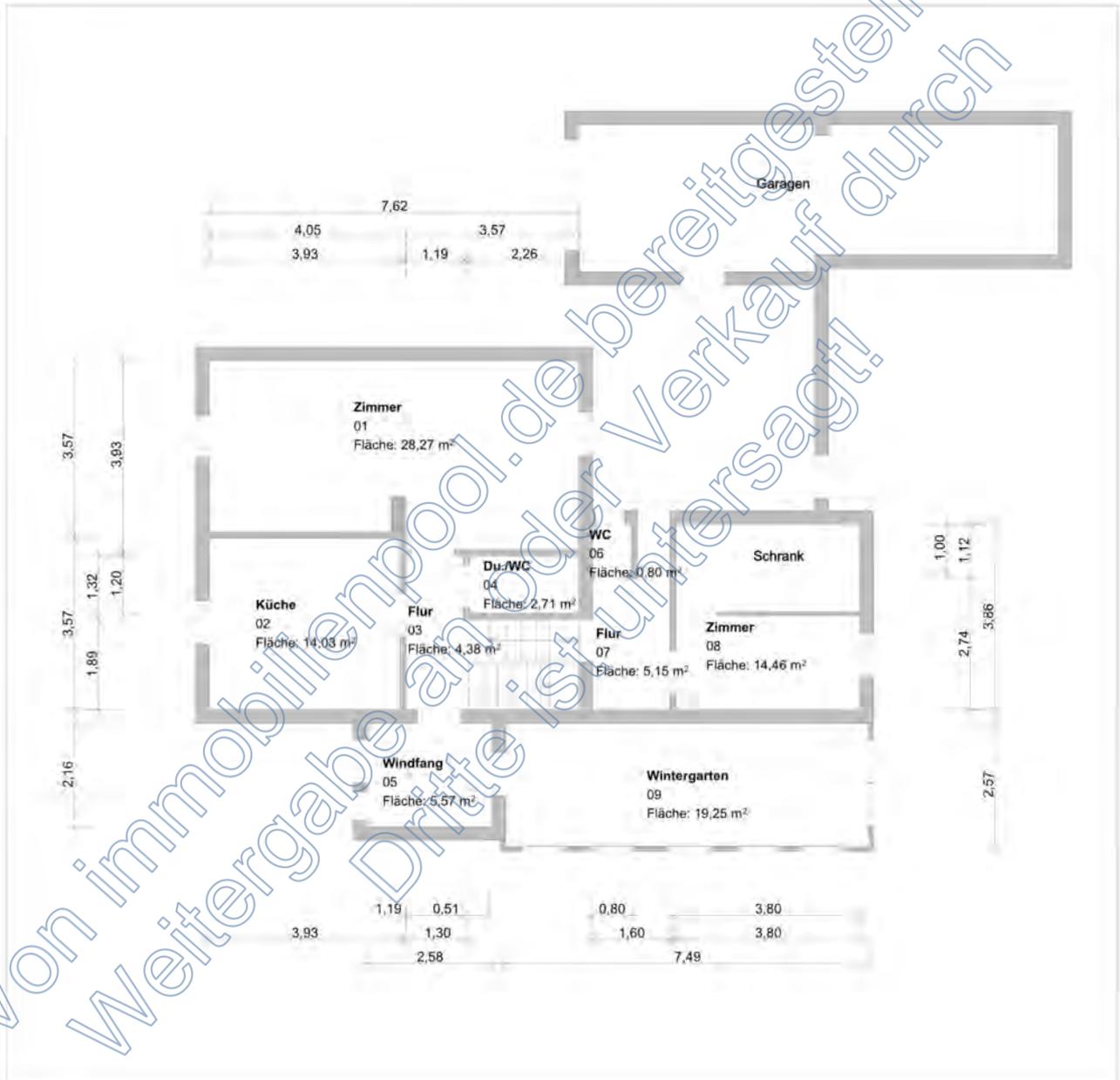
ohne Maßstab



Anlage 7

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts (Haupthaus und Anbau)

ohne Maßstab



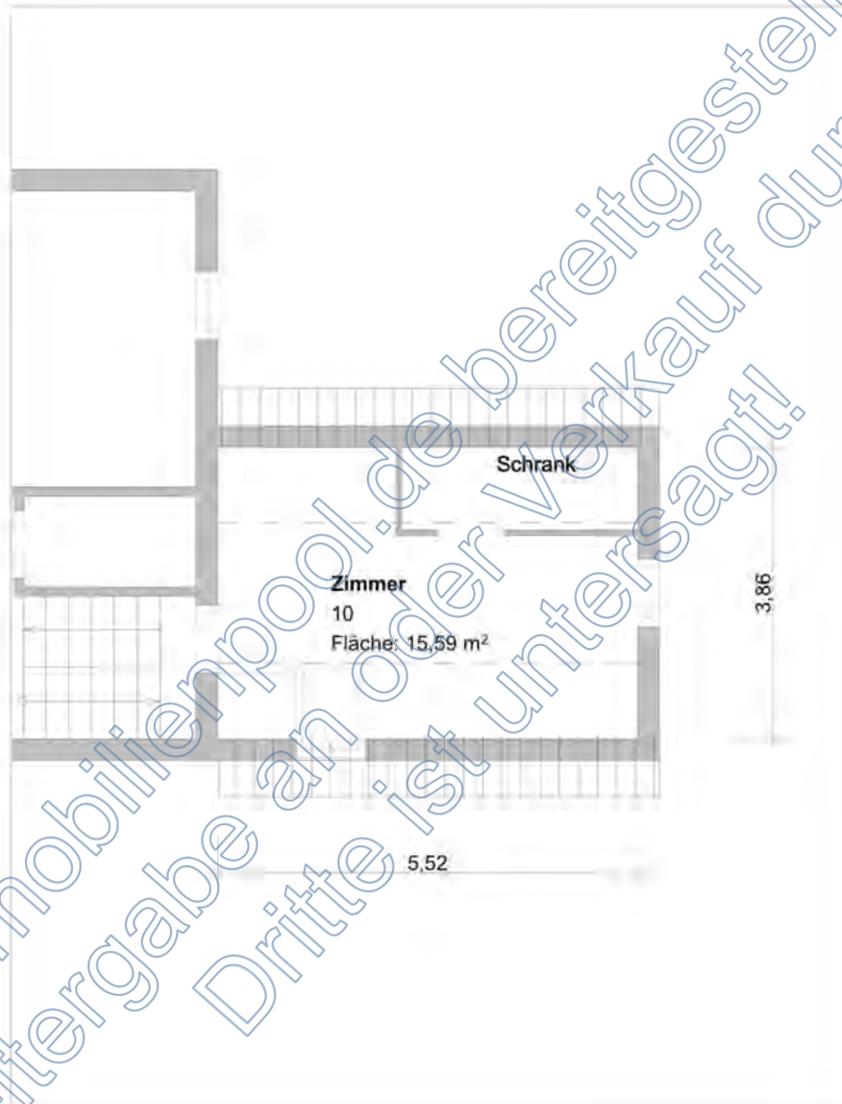
Hinweis:

Der Grundriss wurde teilweise auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 8

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts (Anbau)

ohne Maßstab



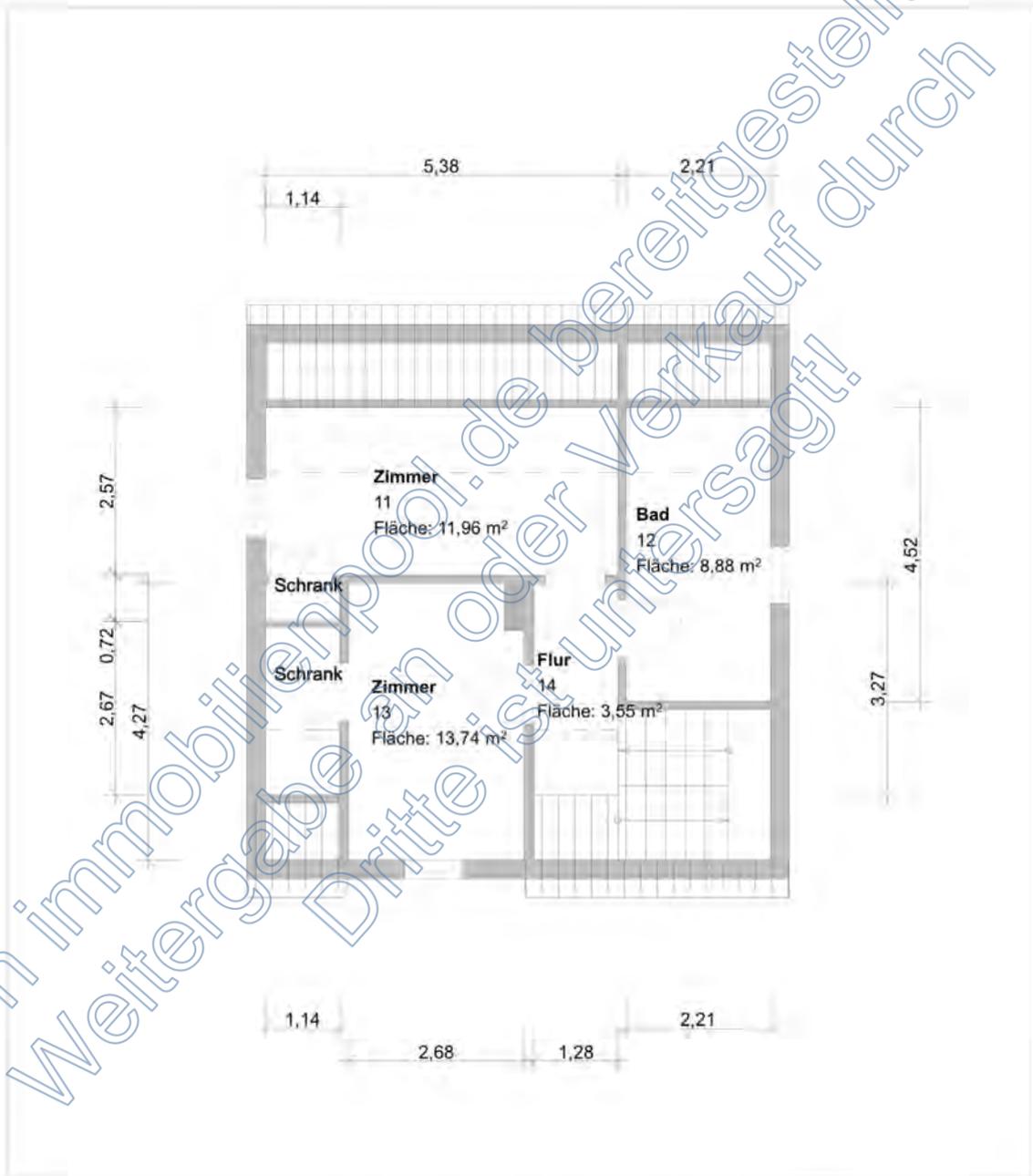
Hinweis:

Der Grundriss wurde teilweise auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 9

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts (Haupthaus)

ohne Maßstab



Hinweis:

Der Grundriss wurde teilweise auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 10

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Mittelroder Straße 34, 31882 Springe

Mieteinheit: Wohnung

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Raumfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Zimmer	01	EG	+	1,00	28,27	1,00	28,27	28,27
2	Küche	02	EG	+	1,00	14,03	1,00	14,03	14,03
3	Flur	03	EG	+	1,00	4,38	1,00	4,38	4,38
4	Du./WC	04	EG	+	1,00	2,71	1,00	2,71	2,71
5	Windfang	05	EG	+	1,00	5,57	1,00	5,57	5,57
6	WC	06	EG	+	1,00	0,80	1,00	0,80	0,80
7	Flur	07	EG	+	1,00	5,15	1,00	5,15	5,15
8	Zimmer	08	EG	+	1,00	14,46	1,00	14,46	14,46
9	Wintergarten	09	EG	+	1,00	19,25	1,00	19,25	19,25
10	Zimmer	10	HG	+	1,00	15,59	1,00	15,59	15,59
11	Zimmer	11	DG	+	1,00	11,96	1,00	11,96	11,96
12	Bad	12	DG	+	1,00	8,88	1,00	8,88	8,88
13	Zimmer	13	DG	+	1,00	13,74	1,00	13,74	13,74
14	Flur	14	DG	+	1,00	3,55	1,00	3,55	3,55

Summe Wohnfläche Mieteinheit 148,34 m²
Summe Wohnfläche Gebäude 148,34 m²

Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.



Anlage 11

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus Hohe Esche 24, 29565 Wriedel

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 Bauzeichnung

Haupthaus:

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a	Breite b	Formel	Faktor	BGF Bereich a	
			(m)	(m)			(m ²)	
1	KG	+	8,400	8,000	Rechteck (a x b)	1,00	67,20	
2	EG	+	8,400	8,000	Rechteck (a x b)	1,00	67,20	
3	EG	+	3,000	7,700	Rechteck (a x b)	1,00	23,10	
4	EG	+	2,400	3,060	Rechteck (a x b)	1,00	7,34	
5	DG	+	8,400	8,000	Rechteck (a x b)	1,00	67,20	
Summe							232,04	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							232,04	m²

Anbau:

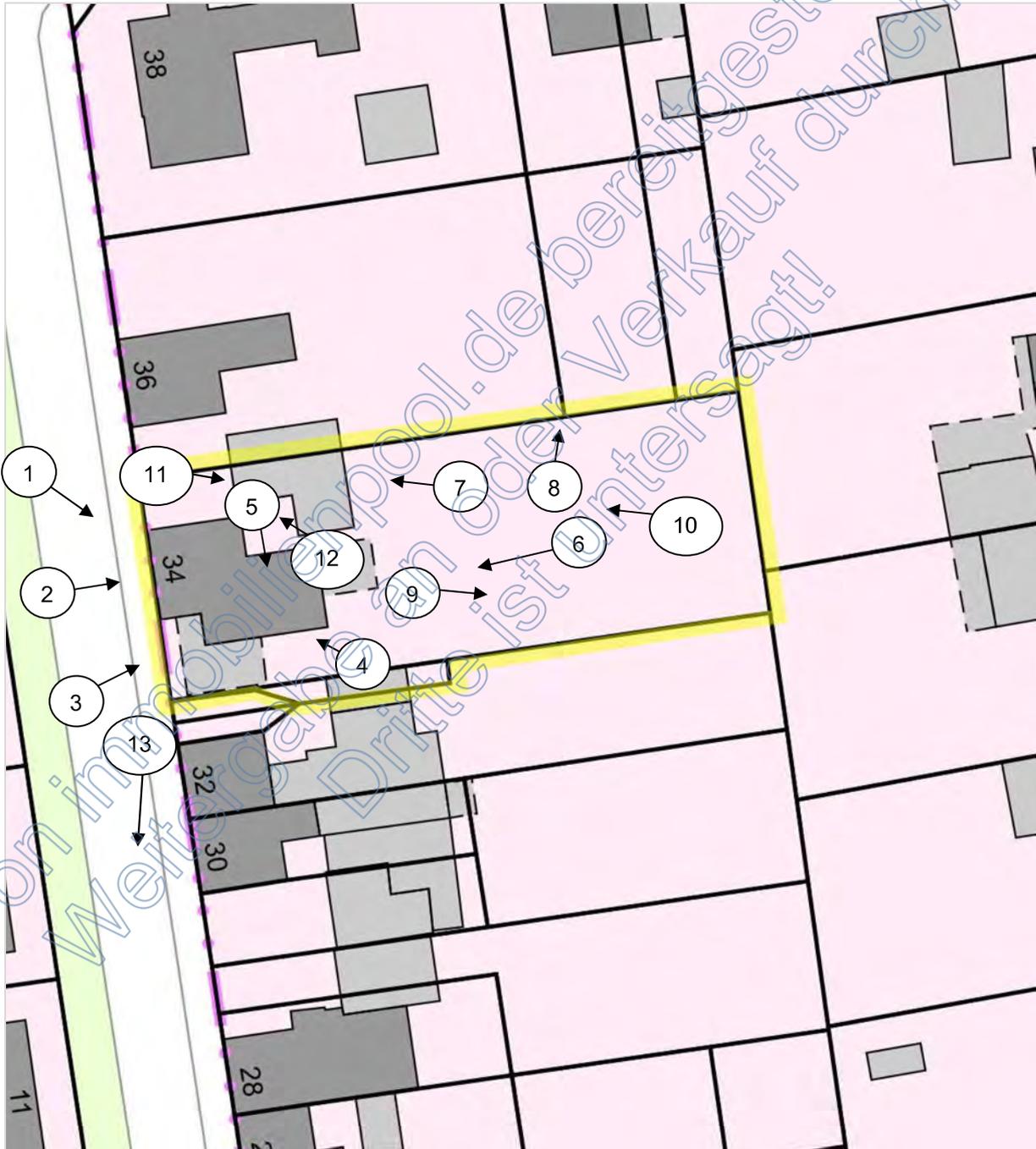
Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a	Breite b	Formel	Faktor	BGF Bereich a	
			(m)	(m)			(m ²)	
1	EG	+	4,250	6,100	Rechteck (a x b)	1,00	25,93	
2	DG	+	4,250	6,100	Rechteck (a x b)	1,00	25,93	
Summe							51,85	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							51,85	m²
Brutto-Grundfläche (Haupthaus und Anbau)insgesamt							283,89	m²

Anlage 12

Fotoübersicht
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung: = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 13

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (1)



Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto (2)



Anlage 14

Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 3



Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 4



Anlage 15

Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (5)



Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (6)



Anlage 16

Garten und Garage

Foto (7)



Gartenhaus

Foto (8)



Anlage 17

Garten

Foto 9



Garten

Foto 10



Anlage 18

Garage (Vorderansicht)

Foto (11)



Garagen (Seitenansicht)

Foto (12)



Anlage 19

Mittelroder Straße

Foto 13



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