

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!**

Ruth Klinge-Pulka

von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Mitglied im bva Landesverband Niedersachsen-Bremen

Am Schönen Hoop 15
310974 Wennigsen

Telefon: 05109 66 35

Fax: 05109 64 426

mobil: 0172 978 22 39

info@klinge-pulka.de

www.klinge-pulka.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG



für das bebaute Grundstück
Hindenburgstraße 19 in 31832 Springe

Verkehrswert 200.000 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Daten zum Grundstück und Auftraggeber	3
1. Vorbemerkung	
1.1 Auftrag / Besichtigung	4
1.2 Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag)	4
1.3 Grundbuch	5
1.4 Rechte und Belastungen	5
1.5 Hinweise	5
1.6 Angaben gemäß Auftragschreiben Gericht	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	
2.1 Lagemerkmale	7 – 8
2.2 Grundstücksmerkmale	9
3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung	
3.1 Wohnhaus mit Garage	10 – 11
3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
4. Wertermittlungen	
4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren	13
4.1.1 Sachwertverfahren	13 – 14
4.1.2 Ertragswertverfahren	14 – 15
4.1.3 Vergleichswertverfahren	15
4.1.4 Wahl des Verfahrens	15
4.2 Bodenwertermittlung	16
4.2.1 Kriterien der Bodenwertermittlung	16
4.2.2 Bodenwert	17
4.3 Bauwert	18
4.3.1 Allgemeines	18
4.3.2 Bestimmung des Ausstattungsstandards – Wohnhaus	18
4.3.3 Kostenkennwerte	19
4.3.3.1 Wohnhaus	19
4.3.3.2 Garage	20
4.3.4 Baupreisindex	20
4.3.5 Alterswertminderung	20 – 21
4.3.6 Bauwertermittlung	21
4.3.7 Grundstückssachwert	22
4.4 Vergleichswertverfahren	23
5. Verkehrswert	24
Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Liegenschaftskarte
Anlage 3	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 4 – 6	Bauzeichnungen
Anlage 7	Berechnungen
Foto 1 – 9	Ortsbesichtigung vom 17. Dezember 2024

Katasteramt	Hameln-Hannover			
Amtsgericht	Springe			
Grundbuch	Springe			
Gemarkung	Springe			
Blatt	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Wirtschaftsart und Lage
5500	17	245/2	1.195	Hof- und Gebäudefläche, Hindenburgstraße 19
Eigentümer (in Erbengemeinschaft)				
Auftraggeber Amtsgericht Springe – Abteilung für Zwangsversteigerungen – Zum Oberntor 2 in 31813 Springe				
Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache Deutsche Kreditbank AG ./. Erbengemeinschaft Aktenzeichen: 3 K 9/24				
Tag der Ortsbesichtigung 17. Dezember 2024				
Wertermittlungsstichtag 17. Dezember 2024				

1. Vorbemerkung

1.1 Auftrag / Besichtigung

Auftrag Das Amtsgericht Springe beauftragte mich mit Beschluss vom 05. November 2024, in der Zwangsversteigerungssache Deutsche Kreditbank AG ./ Erbengemeinschaft die vorstehend näher bezeichnete Liegenschaft zu besichtigen und ihren Verkehrswert zu ermitteln.

Besichtigung Das Bewertungsobjekt – Grundstück einschließlich aufstehender Bebauung – habe ich am 17. Dezember 2024 im repräsentativen Umfang von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Am schriftlich angekündigten Besichtigungstag wurde nicht geöffnet.

Übergebene Unterlagen Für die Bewertung lagen mir, neben dem am Besichtigungstag angefertigten Besichtigungsprotokoll, folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug (Ausdruck vom 06.11.2024)

Eigene Recherchen

- Grundstücksmarktdaten 2024
- Bodenrichtwertauskunft (BorisN)
- Bauunterlagen der Stadt Springe
- Weitere teilmarktspezifische Kenn- und Marktdaten durch Internetrecherchen

1.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Grundlage der Wertermittlung

Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind gemäß § 2 Satz 2 ImmoWertV künftige Entwicklungen – wie z.B. absehbare anderweitige Nutzungen – zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

*Wertermittlungsstichtag
Qualitätsstichtag*

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, der bei der Ermittlung des maßgeblichen Grundstückszustands anzuhalten ist. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung – 17. Dezember 2024.

1.3 Grundbuch

Grundbuch

Das Grundbuch hat vorgelegen. In Abteilung II befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd.Nr. 5 zu lfd.Nr. 3 – des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 9/24).
Eingetragen am 12.07.2024.

Etwaige Grundpfandrechte in Abteilung III wären nicht verkehrswertrelevant.

1.4 Rechte und Belastungen

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadt Springe vom 19. Dezember 2024 besteht eine Anbaubaulast. Siehe Anlage 2 des Gutachtens.

Altlasten

Altlasten im Boden, von denen eine aktuelle oder potentielle Gefahr für die Umwelt ausgeht, sind im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt worden. Es wird deshalb unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück frei von Altlasten ist. Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse erfolgte nicht. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung konnte lediglich auf angezeigte Merkmale, die auf wertrelevante Bodenverhältnisse hinweisen, geachtet werden. Es waren jedoch dementsprechende Besonderheiten nicht erkennbar. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine übliche Bodenbeschaffenheit ohne Besonderheiten unterstellt.

1.5 Hinweise

Haftungsausschluss

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Dieses Gutachten dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Weitere Einzelheiten wurden nicht ermittelt.

1.6 Beschränkungen und weitere Angaben gemäß Auftragschreiben des Gerichtes

<i>Mieter oder Pächter</i>	An der Haustür befindet sich eine Klingelanlage und ein Briefkasten. Es gibt den Hinweis auf zwei Bewohner.
<i>Wohnungsverwaltung</i>	Keine Angaben möglich
<i>Gewerbebetrieb</i>	Keine Angaben möglich
<i>Maschinen oder Betriebseinrichtungen</i>	Keine Angaben möglich
<i>Verdacht auf Hausschwamm</i>	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte.
<i>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	Es wurden mir keine Beschränkungen und Beanstandungen mitgeteilt.
<i>Energieausweis</i>	Hat nicht vorgelegen
<i>Alllasten</i>	Siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

Region/Ort

Großraumlage

Region Hannover – Stadt Springe

(Quelle: Homepage der Stadt Springe und weitere Internetrecherchen)

Die Stadt liegt an der sogenannten Deisterpforte, einem flachen Talpass zwischen den südlichen Ausläufern des Deisters und dem Kleinen Deister. Die Stadt Springe besteht aus zwölf Stadtteilen.

Einwohnerzahl

rd. 13.300 Einwohner (Kernstadt)

Demographische Entwicklung

Ortsfunktion

Die Entstehung und das Wachstum des Ortes hängen eng mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Deisterpforte zusammen. Der Ort liegt auf der Wegesmitte zwischen den wirtschaftlichen Schwerpunkten Hannover und Hameln. Diese günstige Lage entfaltete jedoch erst mit dem „Chaussee-Ausbau“ der heutigen B217 im 18. Jahrhundert und mit der Fertigstellung der Eisenbahnlinie Hannover-Altenbeken im Jahre 1872 ihre Wirkung. Bis zur Gebietsreform im Jahre 1974 war Springe „Kreisstadt des Kreises Springe“.

Danach gehörte Springe zum Landkreis Hannover, der zum 1. November 2001 in die heutige Region Hannover aufgegangen ist. Bis zum 31. Dezember 2004 gehörte Springe zum ehemaligen Regierungsbezirk Hannover, der wie die übrigen niedersächsischen Regierungsbezirke aufgelöst wurde.

Lage im Raum
Stadtteolfunktion

Mittelzentrum als Schwerpunkt für Wohn- und Arbeitsstätten sowie Kurz- und Ferienerholung.

Wirtschaftliche Situation

Wirtschaftlich geprägt wird die Stadt durch Unternehmen aus dem Bereich der privaten Aus- und Weiterbildung (Steuerfachschule Haas, Bildungszentrum des Einzelhandels, Norddeutsche Kältefachschule etc.), etlichen Unternehmen der Pharmabranche (DRK Blutspendedienst, Octapharma Produktionsgesellschaft Deutschland, Meta Fackler, Medicom Pharma) sowie Unternehmen der Lichttechnik (Nordeon GmbH ehemals Philips Technologie GmbH – Unternehmensbereich Lighting, Paulmann Licht).

Anbindung

Straßen und öffentliche Verkehrsmittel

Springe liegt an der Bundesstraße 217. Im Stadtgebiet liegen die Bahnhöfe Springe, Völksen/Eldagsen und Bennigsen. Sie befinden sich an der Bahnstrecke Hannover–Altenbeken und werden von der S-Bahnlinie 5 Paderborn–Hameln–Hannover Hbf–Hannover Flughafen bedient. Außerdem besteht ein Linienbusverkehr.

Infrastruktur

*Einkauf
Öffentliche Einrichtungen*

Die Stadt Springe mit ihren Ortsteilen verfügt über eine gute Infrastruktur. Sie bietet einen guten Wohn- und Freizeitwert. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden. Es gibt ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und erweiterten Bedarf. Für die Sport- und Freizeitgestaltung sind ausreichend Spiel- und Sportstätten vorhanden.

2.2 Grundstücksmerkmale

Umgebung

Lage Das Ortsbild im Bereich des Bewertungsobjektes ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Bauweise mit Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser).

Bebauung / Nutzung Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Pkw-Garage bebaut.

Immissionen Beeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Grundstück

Grenzverhältnisse Offene Bauweise

Entwicklungszustand Bebautes, voll erschlossenes Grundstück

Ausnutzung Wohnbebauung

Tatsächliche Ausnutzung Vorhandene GRZ: rd. 0,15

Zuschnitt/Form Ebenes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt (Anlage 1)

Erschließung

Ver- /Entsorgung Wasser-, Ekt.- und Kanal-Anschlüsse sind vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand Das Grundstück liegt in einem seit längerer Zeit bebauten Gebiet. Die Erschließungsstraße für das Grundstück ist ausgebaut. Ich gehe davon aus, dass Beiträge gemäß Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz für das Grundstück und die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Straßenzustand Asphaltierte bzw. gepflasterte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, ortsübliche Erschließung

Von Immobilienportal.de berechneter Preis! Weitergabe an oder Verkauf durch! Untersagt!

3. Gebäudebeschreibung und Beurteilung

3.1 Wohnhaus mit Garage

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung 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 Bereich 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 Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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 diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Beschreibung erfolgt nach den genehmigten Unterlagen (siehe Anlage), da keine Innenbesichtigung erfolgte.

Allgemeines

<i>Bezeichnung</i>	Wohngebäude
<i>Nutzung</i>	Unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
<i>Baujahr</i>	29.04.1954 Bauschein 64/1954 Wohnhaus 18.05.1957 Bauschein 149/1957 Anbau Wohnhaus 01.03.1962 Garage mit Geräteraum

Das Ursprungsgebäude wurde um rd. 3,50 m in östlicher Richtung verlängert. Diese Gebäudeerweiterung ist nicht in den Bauakten der Stadt Springe vorhanden.

Rohbau

<i>Konstruktionsart</i>	Konventionelle Bauweise – Mauerwerksbau
<i>Geschosszahl</i>	Eingeschossig
<i>Kellernutzung</i>	Abstellflächen
<i>Dachform</i>	Hölzerne Satteldachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Tonziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
<i>Geschossdecken</i>	Massiv bzw. Holzbalkendecken
<i>Fassade</i>	Putz mit Anstrich, Sockel: Sichtmauerwerk

Ausbau

Fenster Holz- und Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Innentüren Keine Angaben möglich
Türen und Tore Außentüren in Holz
Treppen Geschosstreppe: offene Konstruktion mit Natursteinstufen
 Kelleraußentreppe
Küchen Versorgungsanschlüsse angenommen
Bad/Sanitär Keine Angaben möglich
Bodenbeläge Keine Angaben möglich

Technik

Elektro Keine Angaben möglich
Heizung Keine Angaben möglich
Warmwasserversorgung Keine Angaben möglich
Energieausweis Keine Angaben möglich

Garage

Massive Pkw-Garage mit Flachdach; Stahlschwinger

Außenanlagen

Befestigte Hofflächen und Zuwegungen
 Rasenflächen mit Baum- und Strauchbewuchs

Flächen – gemäß der Bauunterlagen überschlägig ermittelt

<i>Bebaute Fläche</i>	Wohnhaus (1954)	84,76 m ²
	Wohnhausanbau (1957)	20,64 m ²
	Wohnhauserweiterung (?)	30,52 m ²
	Garage (1962)	27,02 m ²
<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	Wohnhaus	366 m ²
	Garage	27 m ²
<i>Wohnflächen</i>	Wohnhaus (1954)	120,06 m ²
	Wohnhausanbau (1957)	rd. 17 m ²
	Wohnhauserweiterung (?)	rd. 45 m ²

3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u.a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängel und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundlegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Besonderheiten und Beurteilung

Bauschäden / Instandsetzungsbedarf

Der Gebäudebestand befand sich zum Bewertungsstichtag in einem optisch genügenden Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Im Bereich der Außenanlagen sowie der Gebäudehülle sind Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß ImmoWertV sind die Kosten für eine zeitgemäße, heute übliche Nutzung angemessen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Wertermittlung werden jedoch nur die Kostenanteile berechnet, welche für eine Wiederherstellung einer einfachen Nutzbarkeit aufzuwenden wären. Diese werden mit überschlägig 150 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht und auf rd. 27.000 € gerundet. **In diesen Kosten sind keine Modernisierungsmaßnahmen enthalten.** Im Einzelnen:

- Herrichten der Außenanlagen (Zuwegung, Eingangsbereich, Terrassenanlage, Gartenanlage u.a.)
- Sanierung der Fassaden (Rissschäden)
- Baurechtliche Genehmigung der veränderten Gebäudesituation
- Weitere Einzelheiten in der Fotodokumentation

4. Wertermittlungen

4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren

Entsprechend dem Gutachtenauftrag ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die vorliegende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilien-Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt. Nach § 8 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter bzw. bebaubarer Grundstücke

- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Vergleichswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Für die nicht-amtliche Erstattung von Gutachten haben sich diese Vorgaben für amtliche Wertermittlungen als Richtschnur und Standard durchgesetzt.

4.1.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren zählt zu den anerkannten, erprobten und sinnvollen Wertermittlungsverfahren. Obwohl es inzwischen teilweise als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird, ist das Sachwertverfahren nach allgemeiner Auffassung eine der wesentlichen Säulen der Wertermittlung und sollte in Fällen, in denen Rentabilität eines Bewertungsobjektes nicht im Vordergrund steht (z.B. wegen überwiegender Eigennutzung) oder bei Mangel an Vergleichsobjekten sowie als Kontrollrechnung nicht außer Acht gelassen werden. Das Sachwertverfahren wird daher überwiegend bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet.

Als Sachwert (Bauwert) wird die Addition der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwertes verstanden. Der Sachwert ist somit ein Zeitwert der Grundstückssubstanz am Wertermittlungsstichtag.

Zur Ermittlung des Bauwertes wird die bebaute Fläche berechnet. Nach Zuordnung eines geeigneten Quadratmeterpreises auf Basis der Normalherstellungskosten NHK 2010, in denen abweichend von früheren Normalherstellungskosten auch die Baunebenkosten eingerechnet sind, des zutreffenden Bauindex, der Einschätzung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer ergibt sich nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und Abnutzung der Gebäudezeitwert.

Der Gesamt-Sachwert eines Grundstücks ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertes zuzüglich des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes der baulichen Anlagen inklusive der Außenanlagen.

Der so ermittelte Sachwert ist abschließend auf die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen und um die objektspezifischen Besonderheiten wie gegebenenfalls erforderliche Abzüge für Reparaturstau o.ä. zu bereinigen.

Die Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse erfolgt über Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren, die aus dem Verhältnis von Substanzwert und örtlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden sind.

4.1.2 Ertragswertverfahren

Bei grundsätzlich vermietbaren Objekten ist nach allgemeinen Marktgegebenheiten die erzielte bzw. die zu erwartende Rendite maßgeblich für die Bemessung von Kaufpreisen und somit maßgeblich für die Verkehrswertbestimmung heranzuziehen. Fremdgenutzte bzw. fremdvermietbare Objekte werden daher in der Regel im Ertragswertverfahren bewertet.

Grundlagen dieses Verfahrens sind eingehende Überlegungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung des Objekts. Hierzu sind insbesondere der marktübliche Rohertrag aus Miet- bzw. Pachtverhältnissen maßgeblich, die üblichen Kosten für die Bewirtschaftung, der Ansatz der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes für die marktübliche Rentabilität sowie der Bodenwert.

Im **allgemeinen Verfahren** wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, wobei der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung zu mindern und der dann verbleibende Reinertrag mit dem aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz abgeleiteten Barwertfaktor zu kapitalisieren ist. Zu diesem Gebäudereinertrag sind der Bodenwert zu addieren sowie gegebenenfalls erforderliche Einflüsse wie Instandsetzungskosten, Mehr- oder Mindererträge hinzuzurechnen.

Im **vereinfachten Verfahren** werden ebenfalls die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde gelegt und um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der Abzug der Bodenwertverzinsung entfällt jedoch an dieser Stelle. Zum kapitalisierten Gebäudeertrag wird der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Bodenwert addiert sowie die sonstigen Einflüsse hinzugerechnet.

Im **periodischen Verfahren** werden aus gesicherten Daten periodisch erzielbare Reinerträge innerhalb eines Betrachtungszeitraumes ermittelt und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert. Der Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraumes ist ebenfalls auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und zu den Gebäudeerträgen zu addieren.

Das vereinfachte Verfahren eignet sich insbesondere für Grundstücke, welche Gebäude mit stark abweichender Nutzung und Restnutzungsdauer aufweisen. Das periodische Verfahren ist besonders geeignet für Objekte mit über die Restnutzungsdauer stark schwankenden Erträgen.

4.1.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch unbebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens ist im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach jedoch eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise bzw. der Grundstücke scheitert, auf die sie sich beziehen. In der Praxis steht hier deshalb die Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens im Vordergrund.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke muss nämlich ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag angefallen sein. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der infrage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert, sodass das Verfahren allenfalls bei marktgängigen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken angewendet werden kann.

4.1.4 Wahl des Verfahrens

Von den vorstehend genannten drei Verfahren ist das **Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zur Wertermittlung heranzuziehen. Außerdem wird auch der **vereinfachte Vergleichswert** nach dem Marktbericht des Katasteramtes Hannover ermittelt, um dann den Verkehrswert zu plausibilisieren.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich (Vergleichswertverfahren) zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 40 ImmoWertV auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Kriterien der Bodenwertermittlung

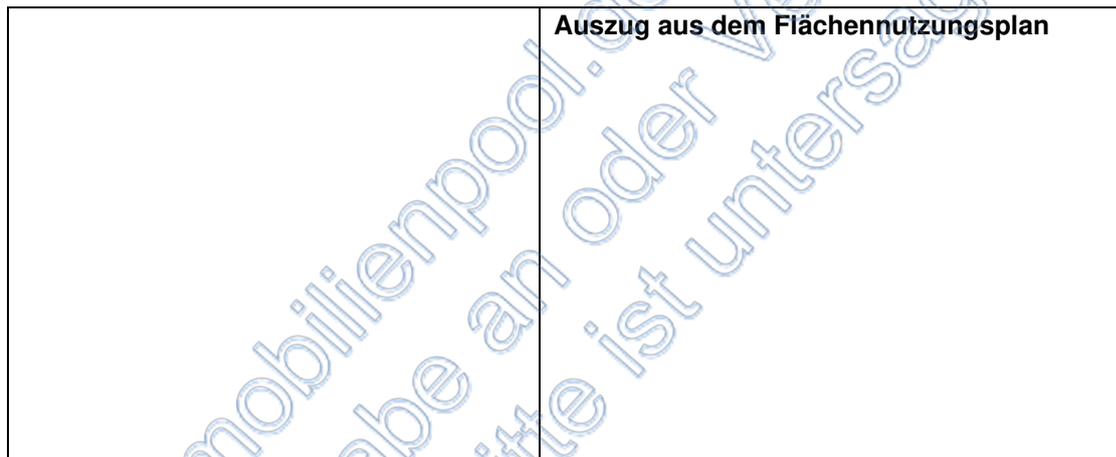
Das zu bewertende Grundstück liegt im Südosten der Stadt Springe in einem Wohngebiet. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Das sind insbesondere:

- Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstückes.

Nach der Gesamtheit dieser wertbildenden Faktoren ist die mögliche Art der Nutzung, das ist die Grundstücksqualität, zu bestimmen.

Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung entsprechen den geltenden Vorschriften. Die veränderte Bauausführung des Wohnhauses ist abzuklären.



Sonstige Beschaffenheit

Dieses Wertmerkmal umfasst insbesondere den Erschließungsgrad. Wie bereits zuvor ausgeführt, ist das Baugrundstück erschlossen.

Lage

Dieser ebenfalls wertbeeinflussende Faktor wird gemäß einer Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover als gut beurteilt.

4.2.2 Bodenwert

Nach den Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Hameln-Hannover liegt das zu bewertende Objekt in einem „Wohngebiet“, für das der Richtwert zum Stichtag 01.01.2024 mit 205 €/m² (W EFH f500) für das typische Richtwertgrundstück ermittelt wurde. In dem vorstehend angeführten Richtwert sind die Erschließungsbeiträge bereits enthalten. Der Richtwert wird mit Hilfe der vom Katasteramt Hannover veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten auf die vorhandene Größe umgerechnet.

$$205 \text{ €/m}^2 \times 0,92 : 1,00 = \text{rd. } 189 \text{ €/m}^2$$

Hof- und Gebäudefläche	1.195 m ²	x	189 €/m ²	=	225.855 €
				rd.	226.000 €

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

4.3 Bauwert

4.3.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundlegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird von den Normalherstellungskosten 2010, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die Beschreibungen sind beispielhaft und können nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, werden sachverständig eingestuft.

4.3.2 Bestimmung des Ausstattungsstandards – Wohnhaus

Wohngebäude, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
 (Tabelle 1-3)

Bauteil	Gewählter Standard aus der Beschreibung	Standard
Außenwände	Ein-/zweischaliges Mauerwerk aus Gitterziegeln oder Hohlblocksteinen; Putz mit Anstrich	2
Dach	Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	2
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	2
Innenwände und -türen	Massive tragende Innenwände, Türen in Holzzargen	2
Deckenkonstruktion und Treppen	Beton- und Holzbalkendecken, Treppen aus Beton oder Holz	3
Fußböden	Fliesen, PVC- und Textilbelag	3
Sanitäreinrichtungen	Bad mit WC, Dusche und/oder Badewanne; Wand- und Bodenfliesen	3
Heizung	Zentralheizung	2
Sonstige technische Ausstattung	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	2

4.3.3 Kostenkennwerte
4.3.3.1 Wohngebäude (Gebäudeart: 1.01)
Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 - 3 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Standardmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Standardstufe						
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

Außenwände	1,0	x	23%	x	725	€/m ² BGF	=	167
Dächer	1,0	x	15%	x	725	€/m ² BGF	=	109
Außentüren und Fenster	1,0	x	11%	x	725	€/m ² BGF	=	80
Innenwände und Türen	1,0	x	11%	x	725	€/m ² BGF	=	80
Deckenkonstruktionen und Treppen	1,0	x	11%	x	835	€/m ² BGF	=	92
Fußböden	1,0	x	5%	x	835	€/m ² BGF	=	42
Sanitäreinrichtungen	1,0	x	9%	x	835	€/m ² BGF	=	75
Heizung	1,0	x	9%	x	725	€/m ² BGF	=	65
Sonstige technische Ausstattung	1,0	x	6%	x	725	€/m ² BGF	=	44
Kostenkennwert (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)						€/m² BGF	=	754

4.3.3.2 Garage

Standardstufe	3	4	5
Kostenkennwerte Gebäudeart 14.1	245 €	485 €	780 €

Kostenkennwert – Garage	€/m² BGF	=	485
--------------------------------	----------------------------	----------	------------

4.3.4 Berücksichtigung der Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex (2021 = 100) vom Basisjahr der NHK 2010

Kostenkennwert für	2010	Aug. 2024	Indexierung	Indexierter Kostenkennwert €/m ² BGF
Wohnhaus	70,9	130,3	$754 \times 130,3 / 70,9$	1.386
Garage	70,9	130,3	$485 \times 130,3 / 70,9$	891

4.3.5 Alterswertminderung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist die Alterswertminderung entsprechend §23 ImmoWertV linear anzusetzen, was in der nachfolgenden tabellarischen Berechnung Berücksichtigung findet.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisszuschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit. Entscheidend ist, wie lange ein Gebäude nach modernen Maßstäben noch wirtschaftlich nutzbar ist. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich jedoch nicht allein durch den Erhaltungszustand, sondern wird maßgeblich auch durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt.

Nach der aktuellen seit 2022 geltenden ImmoWertV beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre. Die Datenlage der Gutachterausschüsse ist jedoch noch nicht angepasst. Gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Durch Modernisierungen kann die Restnutzungsdauer verlängert werden. Die Abschätzung erfolgt in Anlehnung an die Punktetabelle der Sachwertrichtlinie (Anlage 4 SWRL). Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Das Wohnhaus wurde im Ursprung 1954 errichtet. Mit Baugenehmigung von 1957 erfolgte ein Wohnhausanbau. Ob bzw. welche Modernisierungen weiterhin durchgeführt wurden, kann nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wird 1957 als Gestehungsjahr angenommen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	gewählte Punkte				Bemerkung
		bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0	0	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	0	0	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0	0	0	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	0	0	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	0	0	0	
Modernisierung des Innenausbaus	2	0	0	0	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0	0	

Die Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unter Berücksichtigung der entsprechenden Tabellen der Sachwertrichtlinie ergibt bei einem Modernisierungsgrad von null Punkten – **15 Jahre**.
Somit ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,21.

4.3.6 Bauwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	RND	Bebaute Fläche (m ²)	BGF (m ²)	€/m ²	Neuwert	Wertminderung (%)	Zeitwert €
		Jahre				Sp. 5 x Sp. 6 €		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wohngebäude	15	135,92	366	1.386	507.276	79	106.528
2	Garage	15	27,02	27	891	24.057	79	5.052
Zuschlag für besonders zu berechnende Bauteile, Hof- und Wegeflächen, Außenanlagen, Hausanschlüsse etc. (Zeitwert) und zur Aufrundung Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten enthalten.								111.580 5.420
Bauwert rund								117.000

4.3.7 Grundstückssachwert

Bodenwert	226.000 €
Bauwert	117.000 €

Bau- und Bodenwert (Substanzwert)	343.000 €
-----------------------------------	-----------

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Anpassung an die Marktlage gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses Hameln-Hannover

Veröffentlichte Korrekturfaktoren

- Ermittelter vorläufiger Sachwert / Bodenrichtwertniveau)
- Restnutzungsdauer (15 Jahre)) 0,75
- Standardstufe (rd. 2,3))

Somit errechnet sich der Sachwert des unbelasteten Grundstückes:

343.000 € x 0,75 =	257.250 €
--------------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Die Preisentwicklung betrug von Oktober 2023 (Index: 152,24) bis August 2024 (Index: 149,39) ein Minus von rd. 3 Prozentpunkten. Der ermittelte Sachwert wird mit den veröffentlichten Indexzahlen angepasst.

257.250 € : 152,24 x 149,39 =	252.434 €
-------------------------------	-----------

Für kurzfristige Instandsetzungsmaßnahmen – siehe Seite 12	- 27.000 €
--	------------

Da lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme erfolgte, wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10% vorgenommen.	- 25.000 €
---	------------

Angepasster marktorientierter Sachwert	200.434 €
	rd. 200.000 €

4.4 Vereinfachtes Vergleichswertverfahren

Gemäß der Grundstücksmarktdaten 2024 für den Bereich der Region Hannover werden auf Grundlage von Kaufpreisen typischer Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preisniveaus abgeleitet. Neben Lage und Alter werden für die Wohnflächengröße, die Ausstattung, die Grundstücksgröße, Unterkellerung und Fassadengestaltung durch Zu- und Abschläge Differenzierungen vorgenommen. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche enthält den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens sowie einer Garage.

Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 in Abhängigkeit von Lage und Baujahr:

1.650 €/m²

Korrekturfaktoren

• Abweichende Wohnfläche (rd. 182 m ²)	0,88
• Standardstufe (rd. 2,3)	0,90
• Grundstücksgröße (1.195 m ²)	1,13
• Unterkellerung (vorhanden)	1,00
• Garage (vorhanden)	1,00

Der Vergleichswert ergibt sich daraus wie folgt:

$$1.650 \text{ €/m}^2 \times 0,88 \times 0,90 \times 1,13 \times 1,00 \times 1,00 = \text{rd. } 1.477 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Gesamtwert des Objektes:

$$182 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.477 \text{ €/m}^2 = 268.814 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Die Preisentwicklung betrug von Oktober 2023 (Index: 152,24) bis August 2024 (Index: 149,39) ein Minus von rd. 3 Prozentpunkten. Der ermittelte Sachwert wird mit den veröffentlichten Indexzahlen angepasst.

$$268.814 \text{ €} : 152,24 \times 149,39 = 263.782 \text{ €}$$

$$\text{Für kurzfristige Instandsetzungsmaßnahmen – siehe Seite 12} \quad - \quad 27.000 \text{ €}$$

$$\text{Da lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme erfolgte, wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10\% vorgenommen.} \quad - \quad 26.000 \text{ €}$$

Vereinfachter Vergleichswert

210.782 €
rd. 211.000 €

5. Verkehrswert

Definition:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es wurde ermittelt:	Angepasster Sachwert	=	200.000 €
	Vereinfachter Vergleichswert	=	211.000 €

Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird der Verkehrswert in der Regel vom Sachwert abgeleitet. Der Sachwert eines bebauten Grundstückes stimmt nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses und auch laut Fachliteratur nicht mit dem Verkehrswert überein. Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung, die die Schwankungen des Marktgeschehens und wirtschaftliche Überlegungen kaum berücksichtigen kann.

Der Sachwert ist daher ein Ausgangswert, der noch an die Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Gemäß der Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses Hameln-Hannover ist bei Objekten mit einem Sachwert dieser Größenordnung ein **Marktabschlag** (dies erfolgte unter Punkt 4.3.7) von 25% vorzunehmen. Da keine detaillierte Besichtigung erfolgte, wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% vorgenommen (dies erfolgte ebenfalls unter Punkt 4.3.7). Der ebenfalls ermittelte Vergleichswert stützt diesen Wert gut.

Somit beträgt der Verkehrswert des vorstehend näher bezeichneten, bebauten Grundstückes „Hindenburgstraße 19 in 31832 Springe“ zum Wertermittlungsstichtag (17. Dezember 2024)

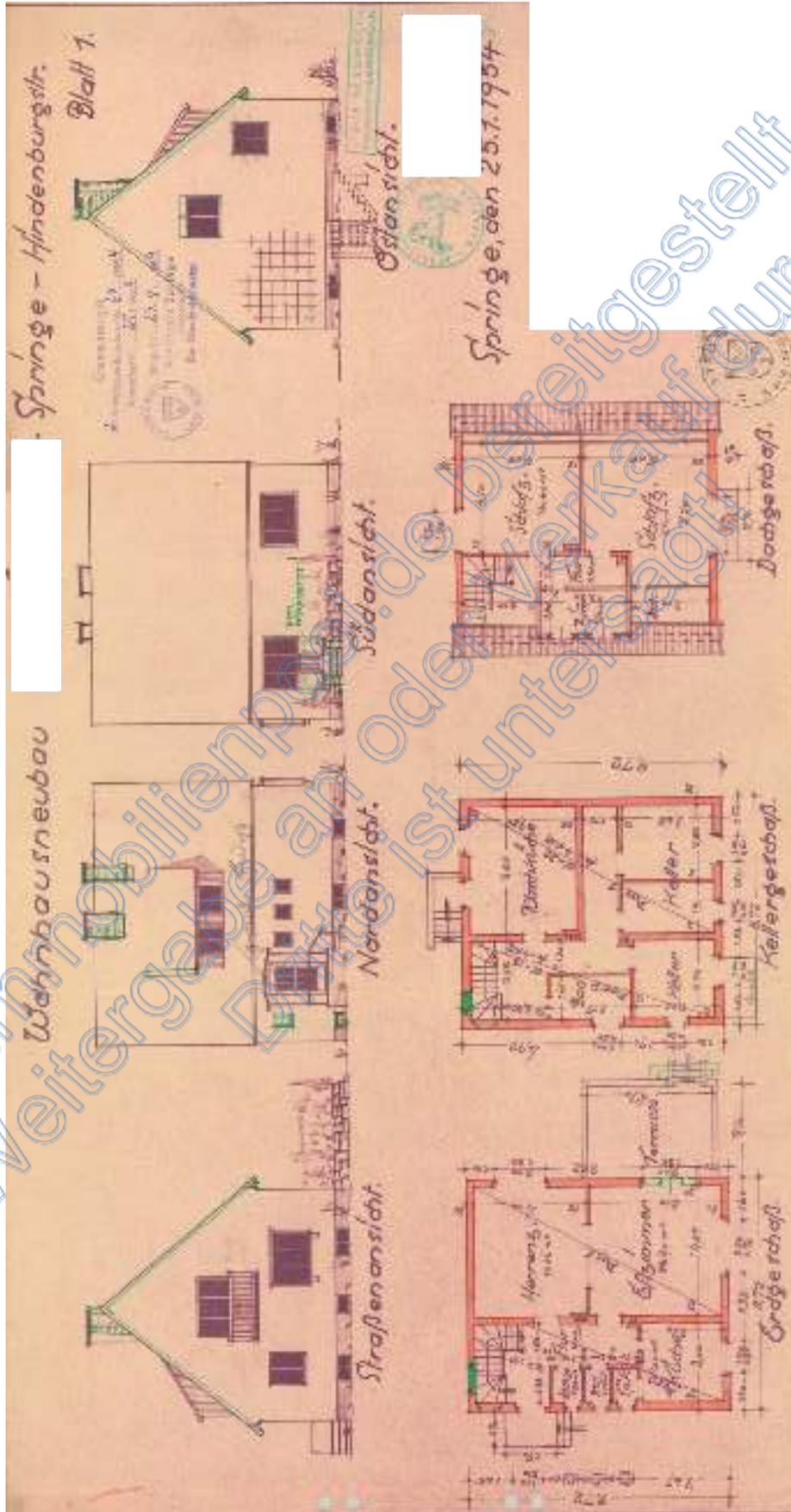
200.000 €

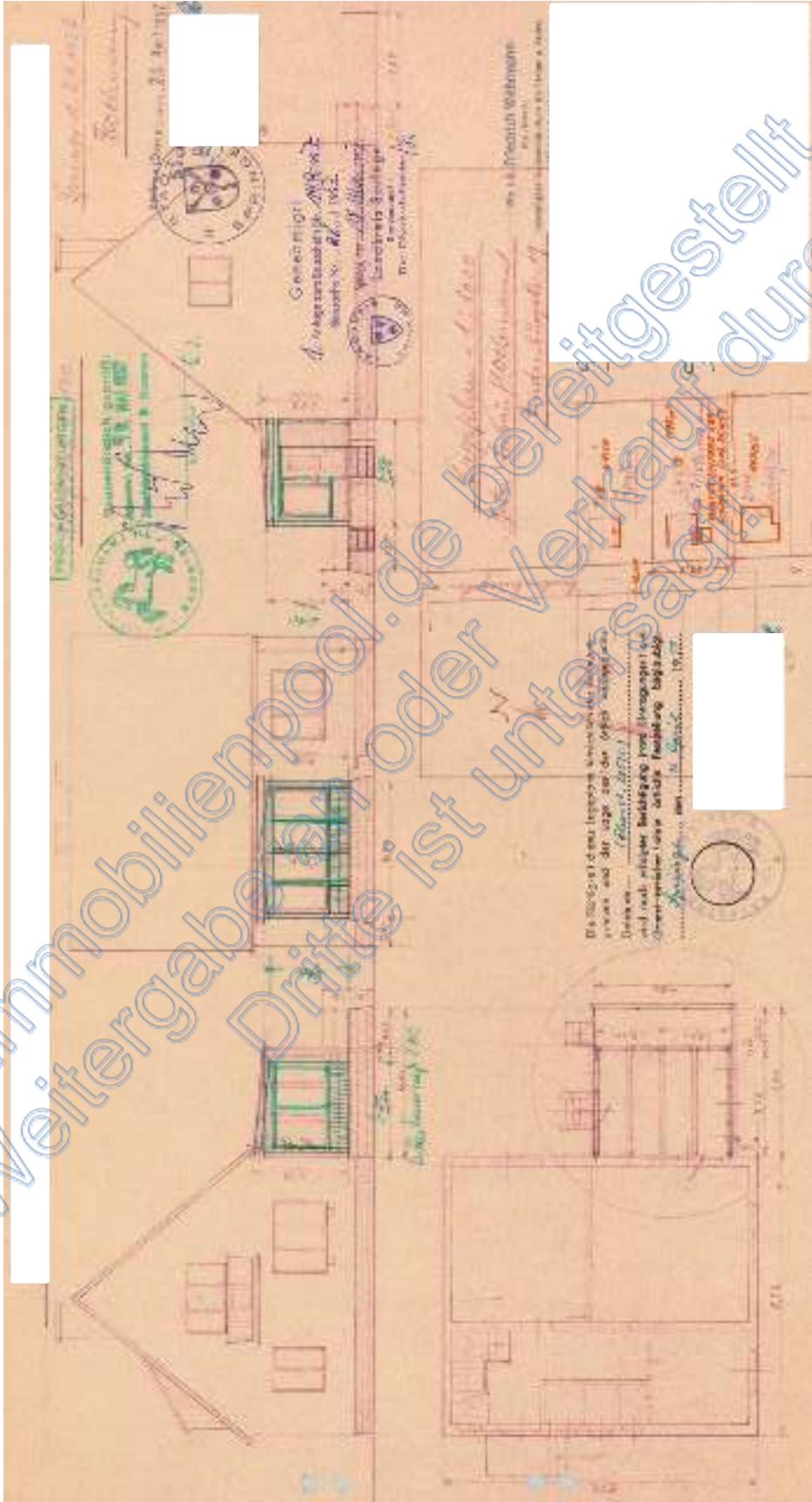
(in Worten: Zweihunderttausend Euro).

Wennigsen-Bredenbeck, 08. Januar 2025

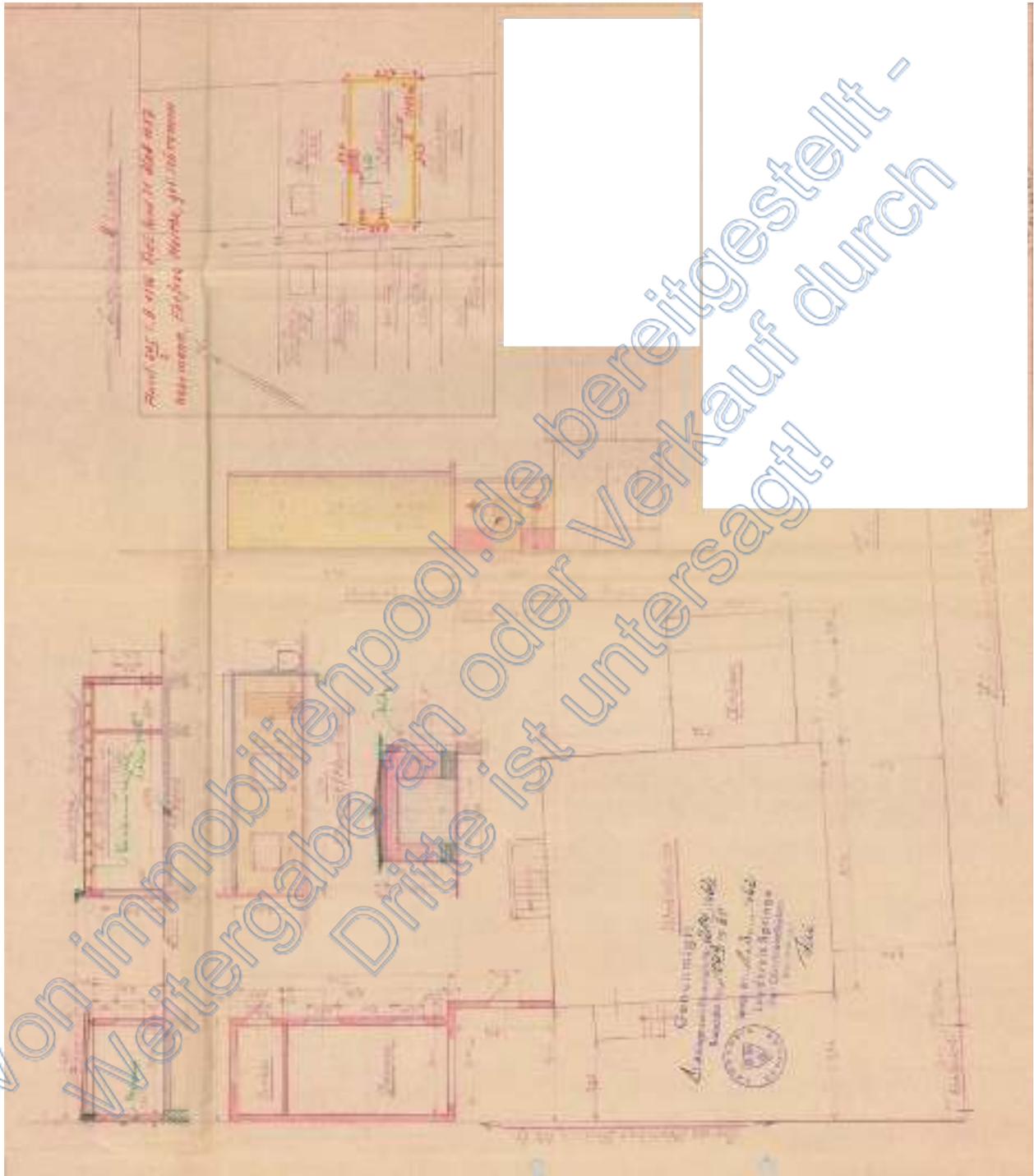


Ruth Klinge-Pulka





Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt.



Bebaute Fläche

Wohnhaus (1954)	9,72 x 8,72	=	84,76 m ²
Wohnhausanbau (1957)	4,80 x 4,30	=	20,64 m ²
Wohnhausanbau (?)	3,50 x 8,72	=	30,52 m ²
			<hr/>
		=	135,92 m ²
Garage	7,72 x 3,50	=	27,02 m ²
			<hr/>
		=	<u>162,94 m²</u>

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	(84,76 m ² + 30,52 m ²) x 3	=	345,84 m ²
	4,80 x 4,30	=	20,64 m ²
			<hr/>
		=	366,48 m ²
		rd.	<u>366 m²</u>
			<hr/>
Garage	7,72 x 3,50	=	27,02 m ²
		rd.	<u>27 m²</u>

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

Berechnung der Wohnflächen

für den Neubau eines Wohnhauses für Herrn [redacted], Springe

Erdgeschoss:

EBzimmer:	4,57.5,00	=	24,35 qm
Herrenzimmer:	4,00.5,00	=	20,00 qm
Küche:	3,00.3,00	=	9,00 qm
Speisek:	1,38.0,90	=	1,20 qm
W.C. :	1,38.1,00	=	1,38 qm
Abtäge :	1,38.1,15	=	1,55 qm
Flur :	4,90.1,50+1,50.1,50	=	10,50 qm

- 1,28 +

Dachgeschoss:

Schlafzimmer:	4,07.4,10	=	16,60 qm
Schlafzimmer:	7,07.4,10+3,0.1,40	=	24,90 qm
kl. Abstellz:	1,30.1,80	=	5,94 qm
Flur :	3,42.1,20+1,5.3,40	=	6,80 qm
	zus.:		123,75 qm
	abzüglich: 3%		3,69 qm
	Wohnfläche:		120,06 qm

Springe, den 15.3.1954

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



01
Nordwestansicht



02
Westansicht



03
Südwestansicht

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



04
Risschäden Westfassade



05
Risschäden Westfassade



06
Terrassenanlage



07
Ostansicht



08
Ostansicht



09
Gartenfläche