

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. 3 K 15/23

Objekt: ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebautes Grundstück
in 31832 Springe, OT Bennigsen, Hermann-Löns-Straße 8

Grundbuch: Grundbuch von Springe, Blatt 1139, lfd. Nr. 1

Ansicht:



Ergebnisse:	relativer Bodenwert	293,80 €/m ²
	Gesamtbodenwert	68.749,00 €
	Sachwert	255.000,00 €
	Vergleichswert	245.000,00 €
	<u>Verkehrswert</u>	<u>250.000,00 €</u>

Stichtag: 22.04.2024

Auftragsnr.: 013-2024

Seitenanzahl: 31 Seiten zzgl. 21 Anlagen mit insg. 21 Seiten

Ausgefertigt am: 22.05.2024

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
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, Baugrund etc.	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 (Reihenhaus)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (gem. Bauunterlagen)	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
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/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	15
4.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Sachwertberechnung	18
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	19
4.5	Vergleichswertermittlung	22
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	22
4.5.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	23
4.5.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren	24
4.5.3.1	Beschreibung des mit einem Reihen- / Doppelhaus(hälfte) bebauten Richtwertgrundstücks	24
4.5.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	24
4.5.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	24



Immobilienbewertung
Wegmann

4.5.4	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren	25
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	26
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	26
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.7	Verkehrswert	27
5	Zusammenstellen der Ergebnisse	28
6	Literaturverzeichnis	29
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	29
6.2	Schrifttum	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebautes Grundstück
Objektadresse:	Hermann-Löns-Straße 8 31832 Springe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bennigsen, Blatt 1139, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bennigsen, Flur 1, Flurstück 44/37 (234 m²)
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 131 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. 3 K 15/23
Eigentümer lt. Grundbuch:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	22.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	22.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsteller mit Begleiter sowie die Ehefrau des Antraggegners und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte im Maßstab 1:250 000, Stand 2024;• Stadtkarte im Maßstab 1:10 000, Stand 2024;• Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.02.2024;• Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2024;• Information zum Baulastenverzeichnis der Stadt Springe vom 19.02.2024;• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2024;• Bauunterlagen (Grundrisse und Schnitt) digital zur Verfügung gestellt durch die Stadt Springe;• Online-Auskunft der Stadt Springe zur Bauleitplanung;• telefonische Auskunft der Stadt Springe zur Erschließungssituation des Bewertungsgrundstücks;



Immobilienbewertung
Wegmann

- Auskünfte 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.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebautes Grundstück in 31832 Springe, OT Bennigsen, Hermann-Löns-Straße 8.

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch Bennigsen	Blatt 1139	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Bennigsen	Flur 1	Flurstück 44/37	Fläche 234 m ²

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Springe (ca. 29.000 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Springe: +2,2 % Region Hannover: +6,1 % Land Niedersachsen: +4,7 %
Arbeitslosenanteil 2022:	Springe: 7,2 % Region Hannover: 8,8 % Land Niedersachsen: 6,6 %
Durchschnittsalter 2022:	Springe: 46,8 Jahre Region Hannover: 44,0 Jahre Land Niedersachsen: 46,1 Jahre
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Dortmund-Berlin) ca. 30 km entfernt BAB 7 (Hamburg-Kassel) ca. 20 km entfernt <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Springe ca. 1 km entfernt, Hbf. Hannover in ca. 30 km Entfernung <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen in ca. 33 km Entfernung <u>ÖPNV-Anschluss:</u> Bushaltestelle ca. 150 m entfernt
innerörtliche Lage:	im Stadtteil Bennigsen gelegen;



	Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 bis 2 km entfernt, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	im Wesentlichen eben

2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Hausgrundstück in regelmäßiger Grundstücksform, vgl. Anlage 3
-------------------	---

2.2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehwege beidseitig, gepflastert, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet (Zäune und Hecken)
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. Darüberhinausgehende 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 15.01.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.02.2024 vor. Demnach bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts eine Baulast, vgl. Anlage 5. <u>Hinweis:</u> <i>Ein separater Werteinfluss resultiert hieraus nicht, da Reihenhäuser üblicherweise an der Grundstücksgrenze aneinandergelassen sind.</i>
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:	Aufgrund der Bauart und -weise wird ohne Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.
----------------	--

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 11 „Stemmenholz“ (1. Änderung), ursprünglich rechtsverbindlich seit 1968, 1. Änderung seit 1971 folgende Festsetzungen. WA = allgemeines Wohngebiet III = zwingend 3 Vollgeschosse Außerdem sind Baufenster festgesetzt.
---------------------------------	---

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen und sonstigen 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, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Mietverhältnisse liegen nach Auskunft der Eigentümer nicht vor.

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 Beschädigungsstörungen 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 (Reihenhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (gem. Bauunterlagen)

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenhaus), zweigeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1968 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre:	Fußböden tlw. erneuert (Fliesen und Kork)
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Putzfassade, hell angelegt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

1 Heizungskeller, 1 Öl-Lagerraum, 1 Waschküche, 3 Abstellräume, Flur und Treppenraum

Erdgeschoss:

1 Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, 1 Küche, 1 WC, Windfang, Flur und Treppenraum

Obergeschoss:

3 Schlafräume, 1 Bad, Flur und Treppenraum

Dachgeschoss:

2 Schlafräume, 1 Bad, Flur und Treppenraum

Dachraum:

nicht ausgebaut, nicht gedämmt

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

Konstruktionsart:

Mauerwerksbau

Fundamente:

Stahlbetonstreifenfundamente

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbetondecken

Treppen:

Stahlharfentreppe mit Holzstufen

Hauseingang(sbereich):

gepflegt, Eingangsüberdachung

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen, braun angelegt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Fabrikat
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	im Erdgeschoss überwiegend fliesen, tlw. Laminat; im OG überwiegend Kork, Bad mit Fliesen; im DG überwiegend Teppichboden, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich, Bäder und WC mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten/Anstrich, Anstrich tlw. Vertäfelung

Fenster und Türen

Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden
Türen:	Eingangstür als Metallrahmenkonstruktion mit Kunststoff- ummantelung, mit Glasausschnitten, weiß angelegt

Sanitärinstallation

Sanitäre Installation:	<u>Bad im KG:</u> Wanne, Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte <u>WC im EG:</u> WC und Waschbecken, weiße Sanitärobjekte
------------------------	---



Bad im OG:

Dusche, Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte

WC im DG:

Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte

durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, im DG wirtschaftlich und technisch überalterte Ausstattung und Qualität

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Terrassenanlage mit Gartentreppe, Balkon

besondere Einrichtungen:

keine

Küche:

Es ist keine wertrelevante Einbauküche vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut

Baumängel und Bauschäden:

keine

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- Gartenhaus aus Holz, vgl. Foto 6, nicht wertrelevant

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Zäune und Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) und Garage bebaute Grundstück in 31832 Springe, Hermann-Löns-Straße 8, zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bennigsen	1139	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bennigsen	1	44/37	234 m ²

4.2 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.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.04.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	234 m ²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	260,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.04.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m ²
Fläche (m ²)	750	234	× 1,13
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 293,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 293,80 €/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 293,80 €/m ²
Fläche			× 234 m ²
abgabenfreier Bodenwert			= 68.749,20 € rd. 68.749,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 insgesamt **68.749,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren 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.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	230,68 m²
Baupreisindex (BPI) 22.04.2024 (2010 = 100)	181,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	690,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.250,28 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	288.414,59 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	38.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	326.414,59 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	65,71 %
• Betrag	214.487,03 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	111.927,56 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	111.927,56 €

Gebäudesachwerte insgesamt	111.927,56 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.715,65 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 118.643,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 68.749,00 €
vorläufiger Sachwert	= 187.392,21 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,43
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 267.970,87 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (zeitliche Anpassung -5 %)	- 13.398,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 254.572,33 €
	rd. 255.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK 2010 ist der ImmoWertV entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag den Angaben des Statistischen Bundesamt entnommen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Terrassenanlage mit Treppe	15.000,00 €
Balkon	8.000,00 €
Kelleraußentreppe	8.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	7.000,00 €
Summe	38.000,00 €

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. (111.927,56 €)	6.715,65 €
Summe	6.715,65 €

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Modell der ImmoWertV angewendet.

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

Das 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1968 = 56$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} = 14$ Jahren) und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (24 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre} = 46$ Jahren) und aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 46 \text{ Jahre} = 1978$).

Alterswertminderung

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

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall wird mit einem Abschlag berücksichtigt, dass die aktuellen Preise unter das Niveau von 2022 gesunken sind (siehe auch Preisentwicklung von Einfamilienhausgrundstücken in Grundstücksmarkdaten Niedersachsen 2024) und für Modernisierungen erheblich mehr Kosten entstehen als noch 2022. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der in Ansatz gebrachte Sachwertmarktanpassungsfaktor bezieht sich auf den Zeitpunkt Herbst 2023. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung ist ein Abschlag von 5 % erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Wertbeeinflussung insg.
• prozentualer Ansatz: -5,00 % von 267.970,87 €	-13.398,54 €
Summe	-13.398,54 €

Sachwertfaktor

Der objektartsspezifische 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 und bezieht sich auf den 01.10.2023. Dieser ist abhängig vom Bodenwertniveau, der Standardstufe und dem vorläufigen Sachwert sowie der Restnutzungsdauer und dem Energiebedarf.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

4.5.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Region Hannover aus einer Stichprobe von 622 Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 entsprechende Gebädefaktoren abgeleitet. Neben Lage und dem Alter wird bei Reihen-/Doppelhausgrundstücken die Auswirkung der Wohnfläche, der Ausstattung und der Grundstücksfläche auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber hinaus bestehen Angaben zum Einfluss von eventuell vorhandenen Garagen oder Stellplätzen. Bezüglich der Kennzahlen der Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bezug/Einheit	Median
Kaufzeitpunkt	Jahr (Mittelwert)	Mitte 2023
Lage	Bodenrichtwert	500 €/m ²
Baujahr	ggf. modifiziert	1984
Wohnfläche	Quadratmeter	125 m ²
Standardstufe	1,2 - 4,9	2,7
Bauweise		massiv
Unterkellerung	ohne, tlw., vollständig	vollständig
Garagen	Anzahl	1
Grundstücksfläche	93-892	266
Energiebedarf pro Jahr [kWh/m ²]	17-360	130

4.5.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

4.5.3.1 Beschreibung des mit einem Reihen- / Doppelhaus(hälfte) bebauten Richtwertgrundstücks

Das Richtwertobjekt weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt:	01.10.2023
Ausstattungsstandard:	3,0
Wohnfläche:	125 m ²
Grundstücksfläche:	250 m ²
Garage/Stellplatz:	eine Garage
Unterkellerung:	vollständig
Energiebedarf pro Jahr:	150 kWh/m ²

4.5.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Bewertungszeitpunkt:	22.04.2024
Ausstattungsstandard:	2,5
Wohnfläche:	131,05 m ²
Grundstücksfläche:	234 m ²
Garage/Stellplatz:	keine
Unterkellerung:	vollständig
Energiebedarf pro Jahr:	200 kWh/m ² (gem. sachverständiger Schätzung)

4.5.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Die in den Grundstücksmarktdaten 2024 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 260,00 €/m² für das fiktive Baujahr 1978 ein durchschnittliches Preisniveau pro m² Wohnfläche von **2.292,00 €** durch Interpolation entnommen.

Da sich dieser Wert auf einen Kaufzeitpunkt Okt. 2023 bezieht, ist ggf. eine zeitliche Anpassung erforderlich.

4.5.4 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

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

Ermittlung des Vergleichswertes		
Gebäudefaktor auf Basis des Richtwertobjekts		2.292,00 €/m²
Korrektur wg. abweichender Wohnfläche	x	0,95
Korrektur wg. abweichender Ausstattung/Standardstufe	x	0,95
Korrektur wg. abweichender Grundstücksgröße	x	1,00
Korrektur wg. abweichendem Haustyp	x	1,00
Korrektur wg. abweichenden Energiebedarf	x	0,98
Korrektur wg. fehlendem Garagenstellplatz/Carport	x	0,97
Korrektur wegen (un)vollständiger Unterkellerung	x	1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert	=	1.966,34 €/m²
Wohnfläche	x	131,05 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	251.669,33 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (zeitliche Anpassung -5 %)	x	0,95
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 4.4.3	+/-	0,00 €
Vergleichswert	=	244.804,99 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024 mit rd. **245.000,00 €** ermittelt.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **255.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **245.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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



Immobilienbewertung
Wegmann

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

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

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

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[245.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 255.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \underline{250.000,00 \text{ €}}$.

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebauten Grundstück in 31832 Springe, Ortsteil Bennigsen, Hermann-Löns-Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bennigsen	1139	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bennigsen	1	44/37

wird mit einer der Schätzgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 22.04.2024 ermittelt mit rund

250.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro.

5 Zusammenstellen der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebauten Grundstück in 31832 Springe, Ortsteil Bennigsen, Hermann-Löns-Straße 8, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	293,80
Gesamtbodenwert (gerundet)	68.749
Sachwert (gerundet)	255.000,00
Vergleichswert (gerundet)	245.000,00
Verkehrswert (gerundet)	250.000,00

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, 22.05.2024

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist für das Zwangsversteigerungsverfahren **3 K 15/23** gestattet.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- 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 2024*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktdaten 2024*
- [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 2024

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 des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlagen 5-6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Baulastenblatt 1176
- Anlage 7: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 9: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 10: Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 11: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlagen 12-14: Berechnung der Wohnfläche
- Anlagen 15: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 16: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 17-21: Fotos 1 bis 10

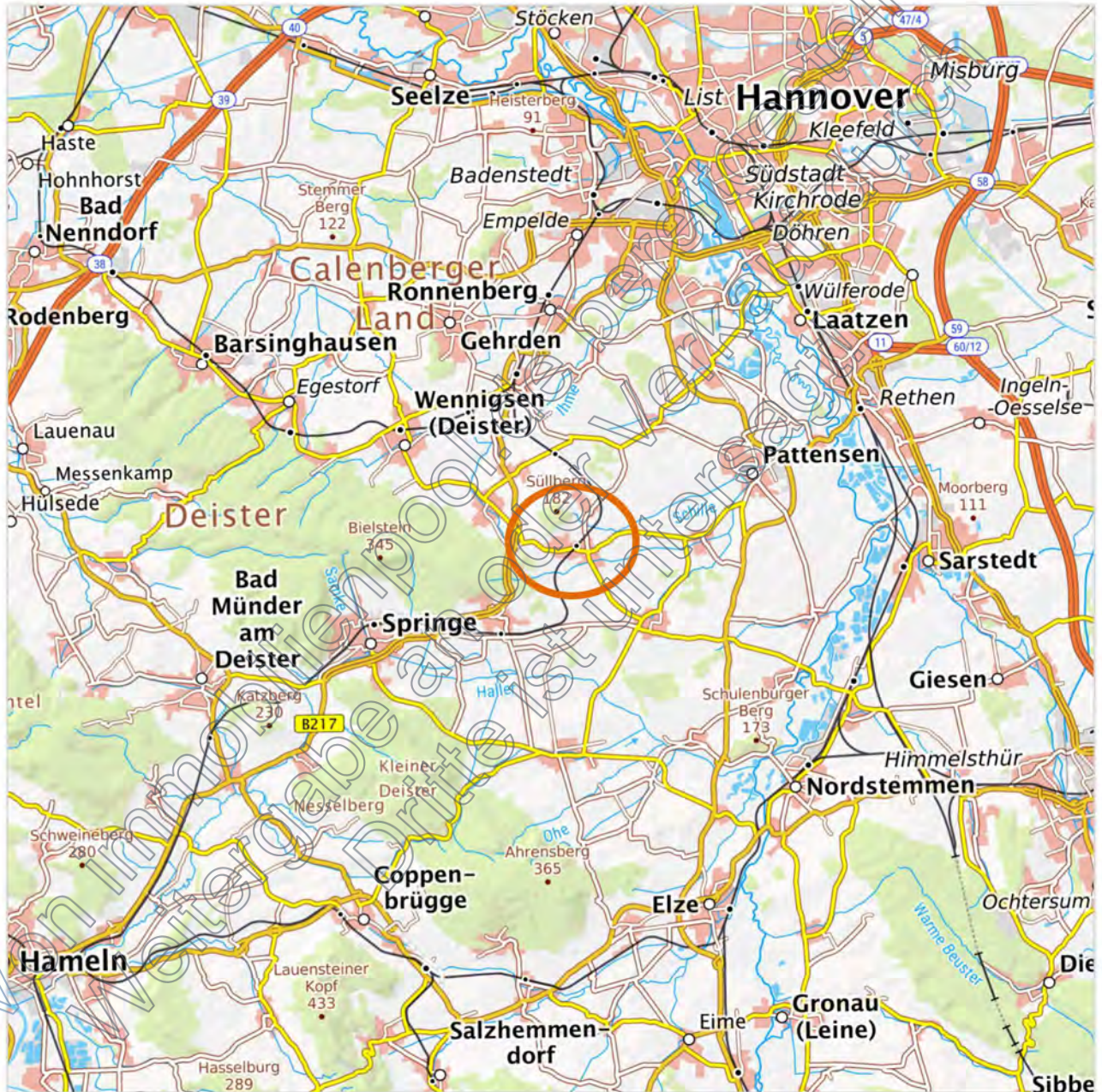
Anlage 1

auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000

Stand: 2024



Kartendarstellung:

Datenquellen:

Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

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

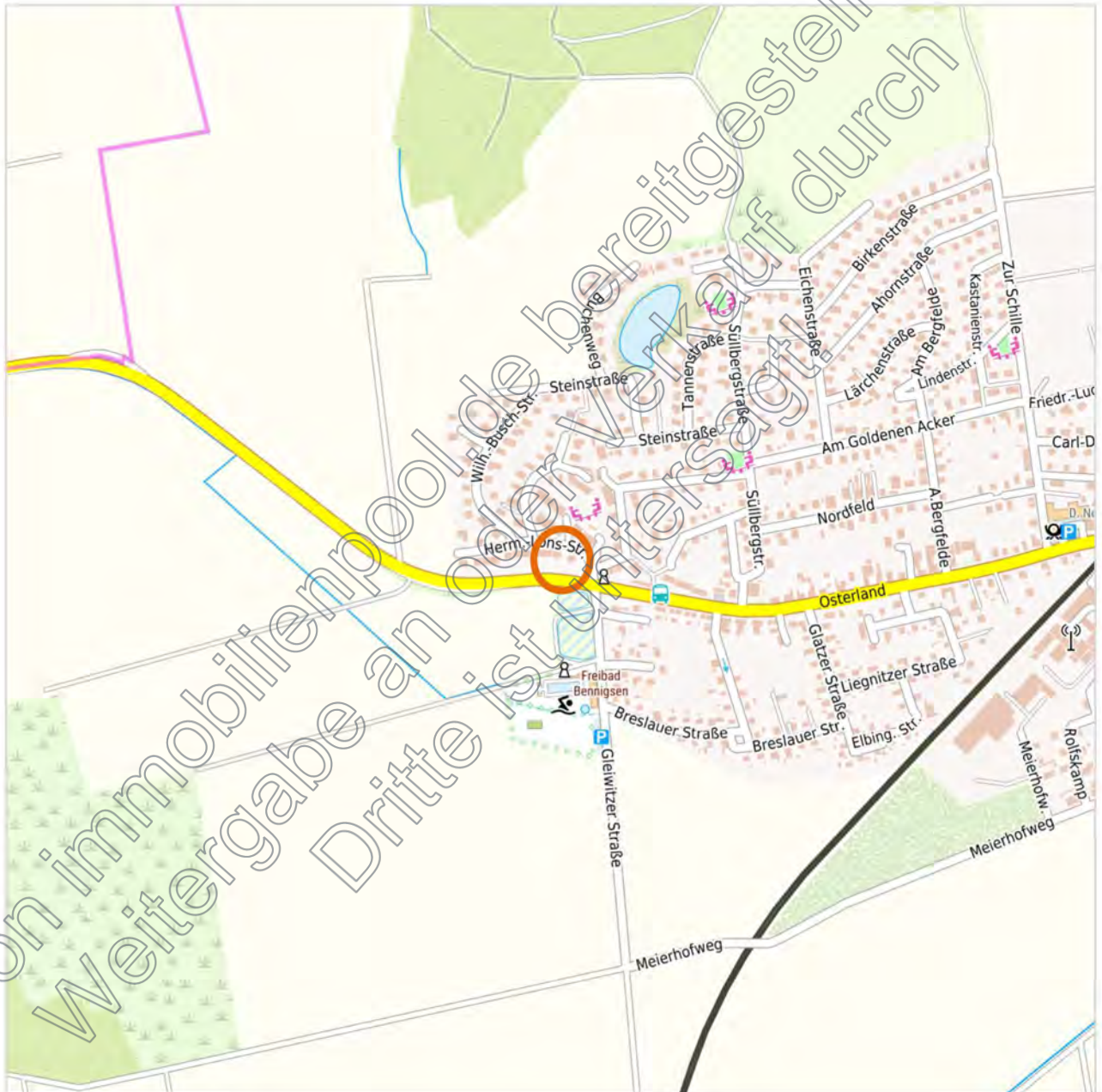
12.02.2024

Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000
Stand: 2024



Kartendarstellung:

Datenquellen:

Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

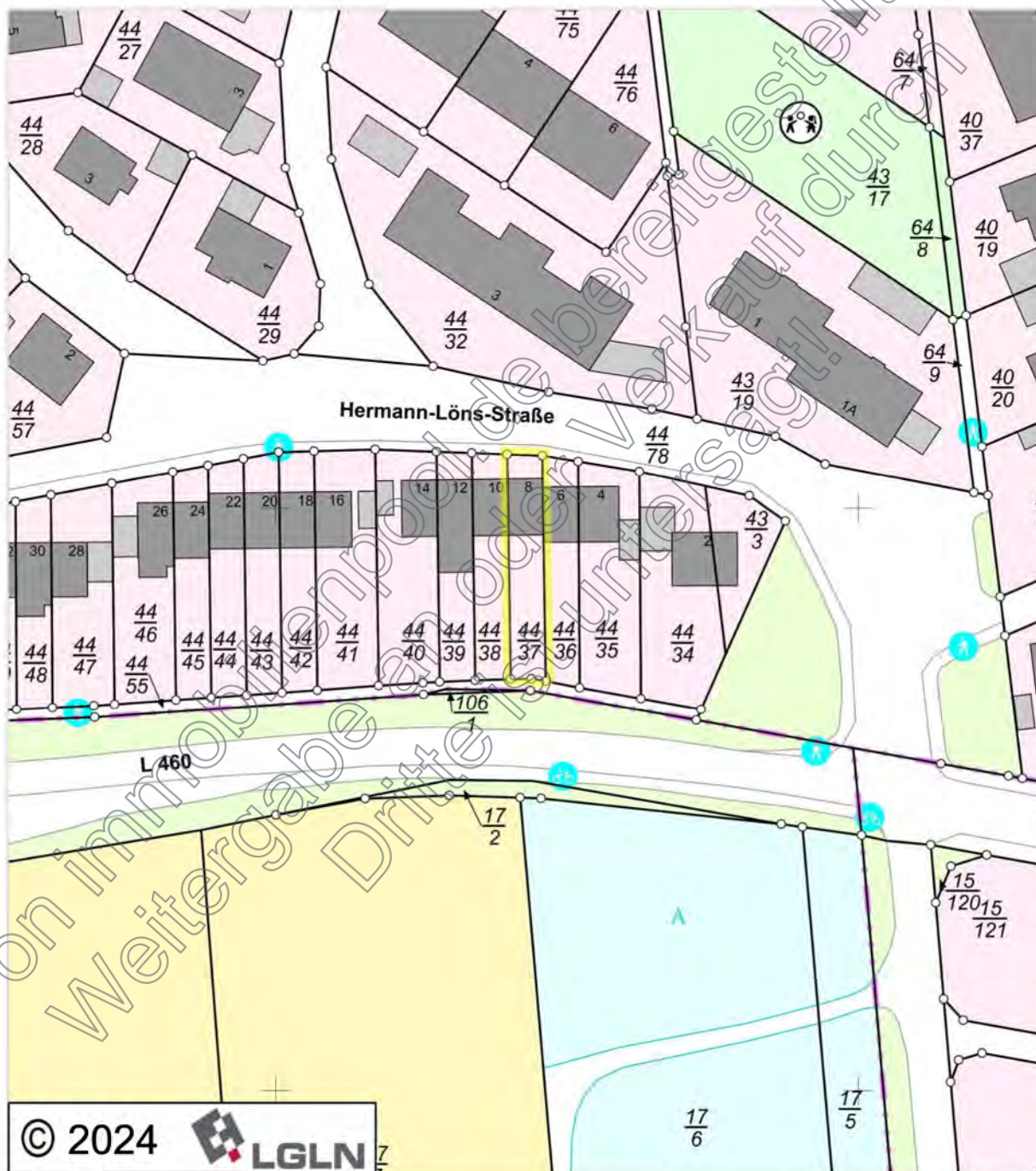
https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen **TopPlus** **Open**

12.02.2024

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000
Stand: 12.02.2024



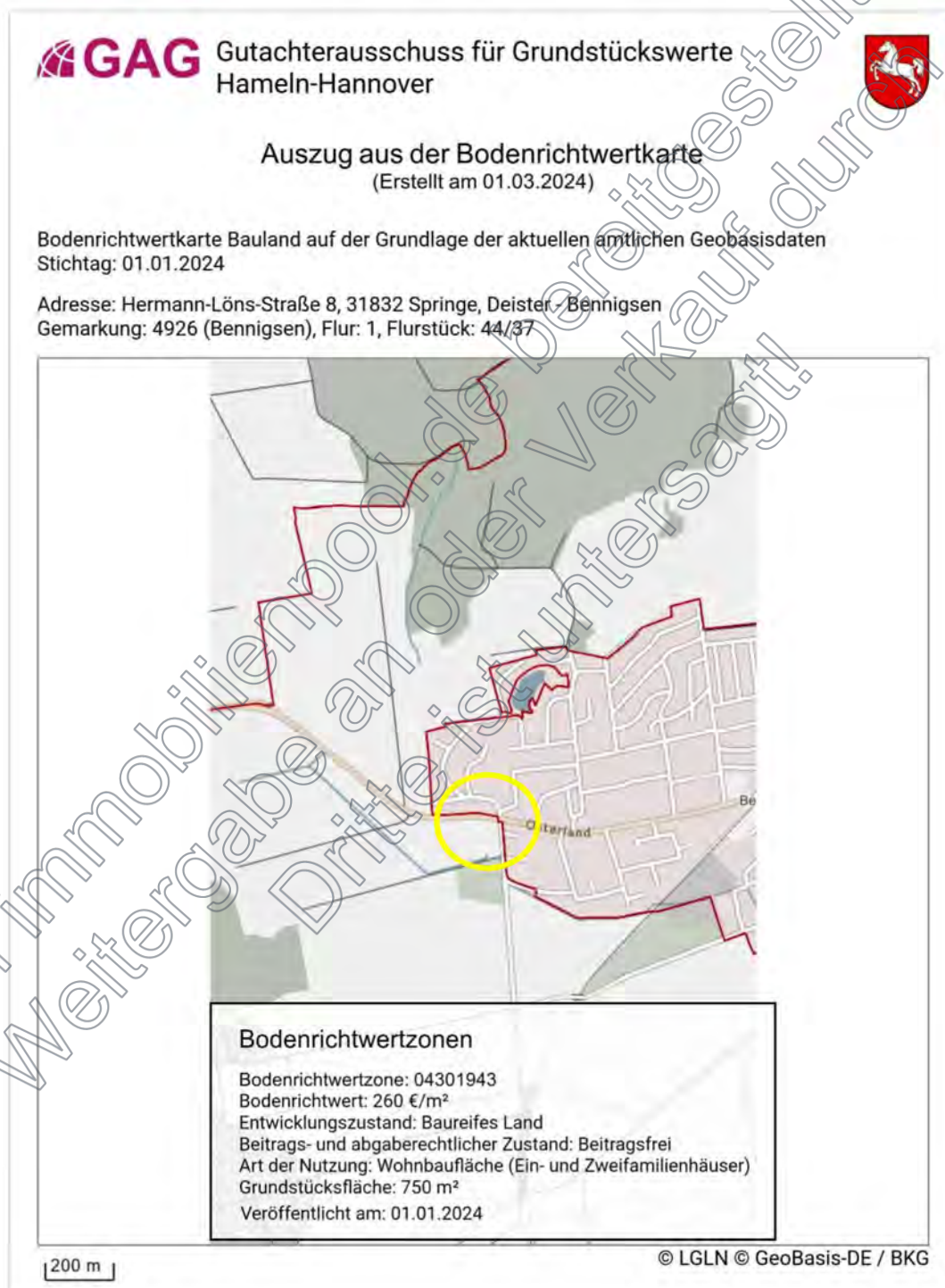
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Hannover -

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Anlage 5

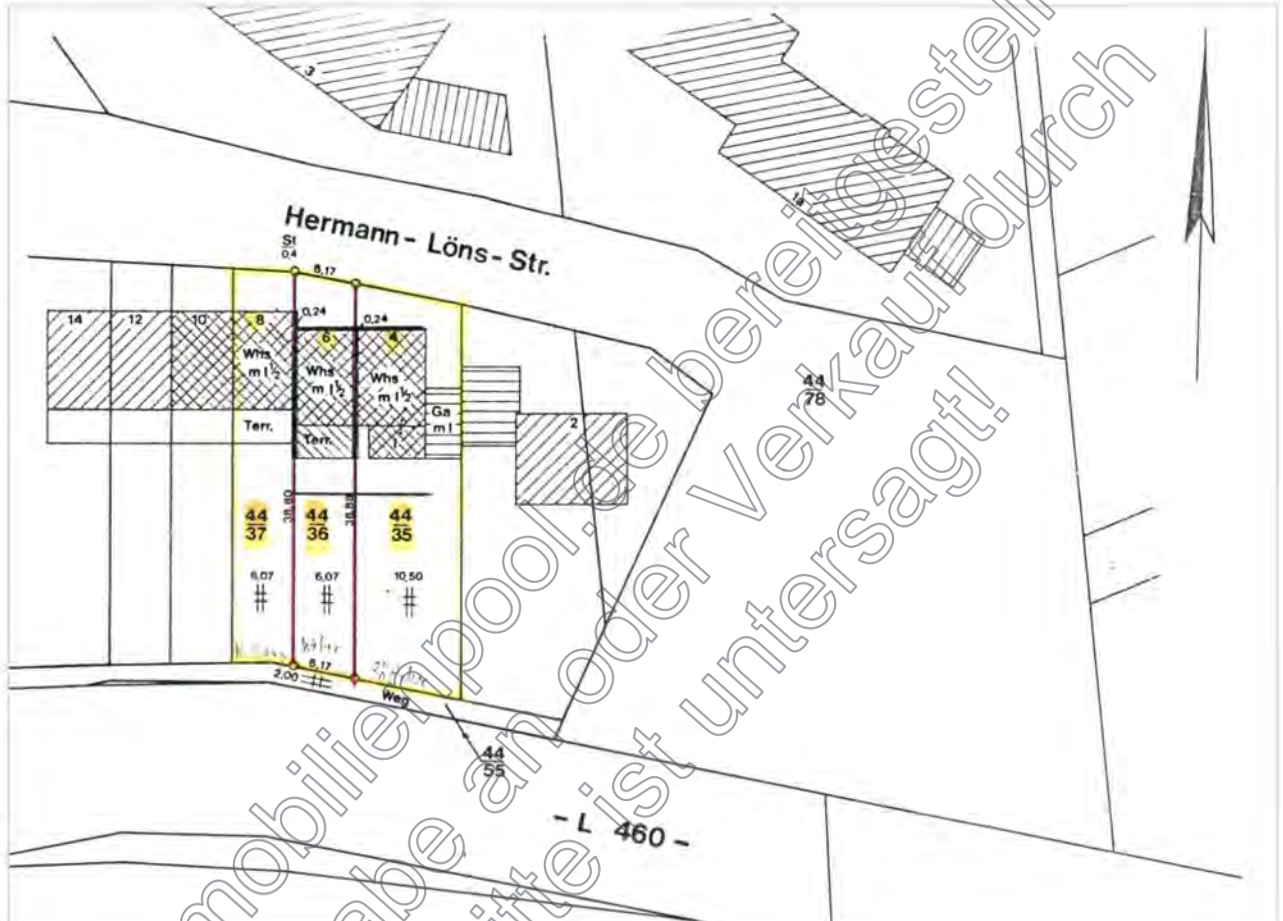
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
 Baulastenblatt: 1176; Seite: 1 von 2

BAULASTENVERZEICHNIS STADT SPRINGE – BAUAUFSICHTSAMT –		Az.: Baulastensakte 63.20.15/2-1176 von Springe Grundstück (Straße und Haus-Nr.) Hermann-Löns Str. 8 Katasterbezeichnung: Gemarkung Bennigsen	Az.: Bauakte bzw. Teilungsvorgang begünstigte Grundstück belastete Grundstück 63.20.15/2-5576 Ortsteil Bennigsen Baulastenblatt Nr. 1176 Flur 1 Flurstück 44/37	Seite 1
--	--	--	--	------------

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Bei der Bebauung der Grundstücke Flurstücke 44/35, 44/36 und 44/37 der Flur 1, Gemarkung Bennigsen werden die Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze entsprechend aneinandergebaut.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 03.9.1986. Springe, den 11 SEP. 1986

Anlage 6

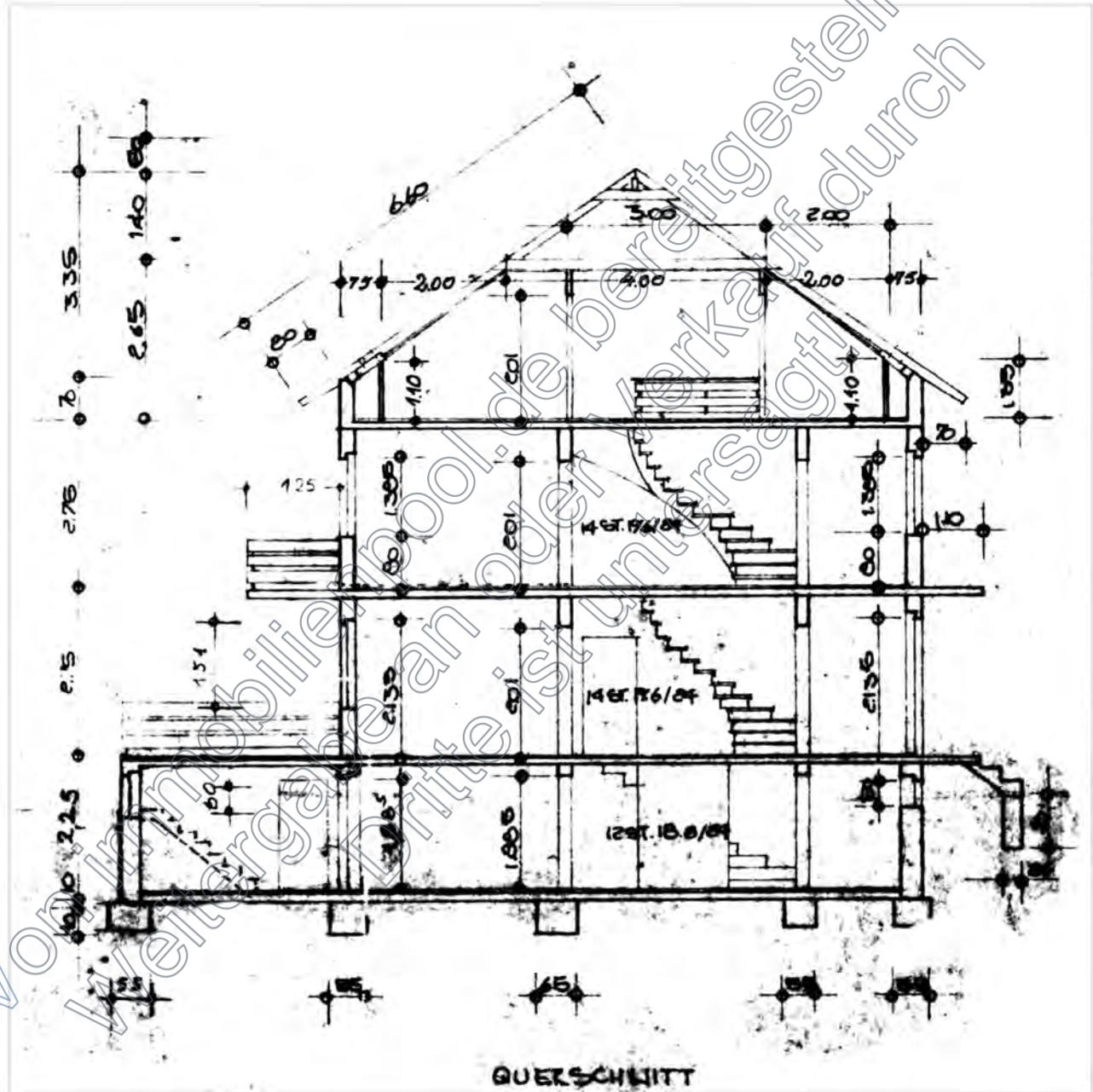
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Baulastenblatt: 1176; Seite: 2 von 2



Anlage 7

Schnitt des Bewertungsobjekts

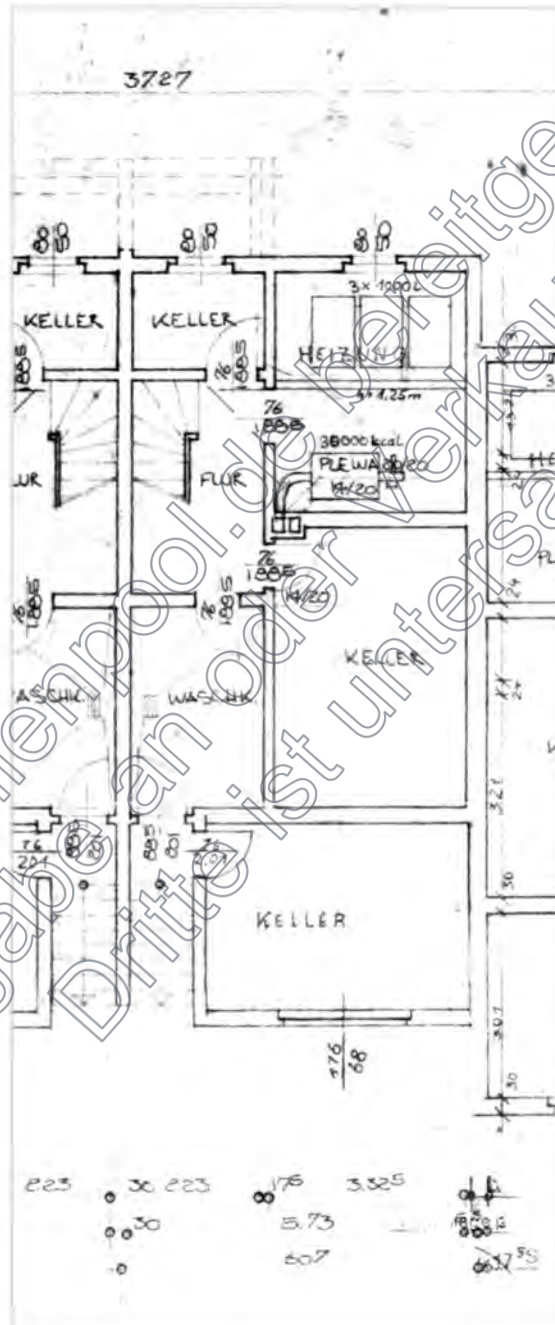
ohne Maßstab



Anlage 8

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts

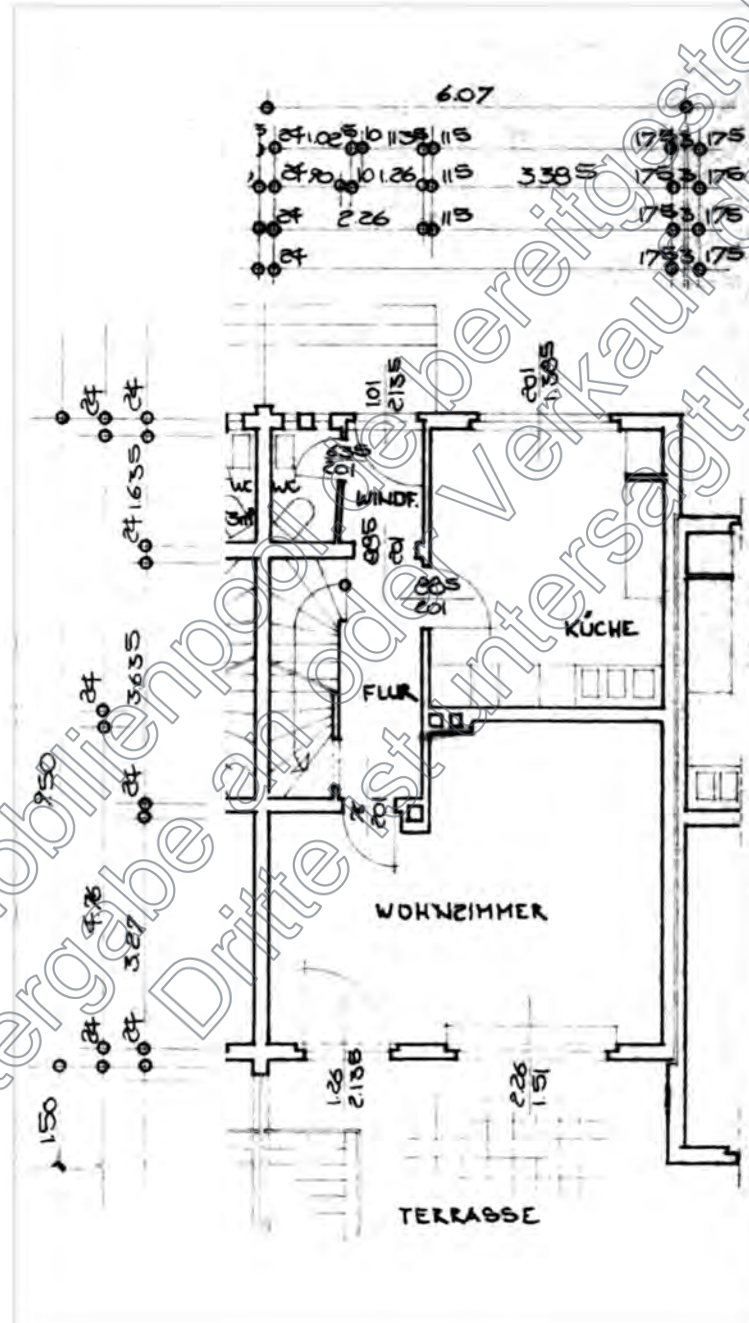
ohne Maßstab



Anlage 9

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

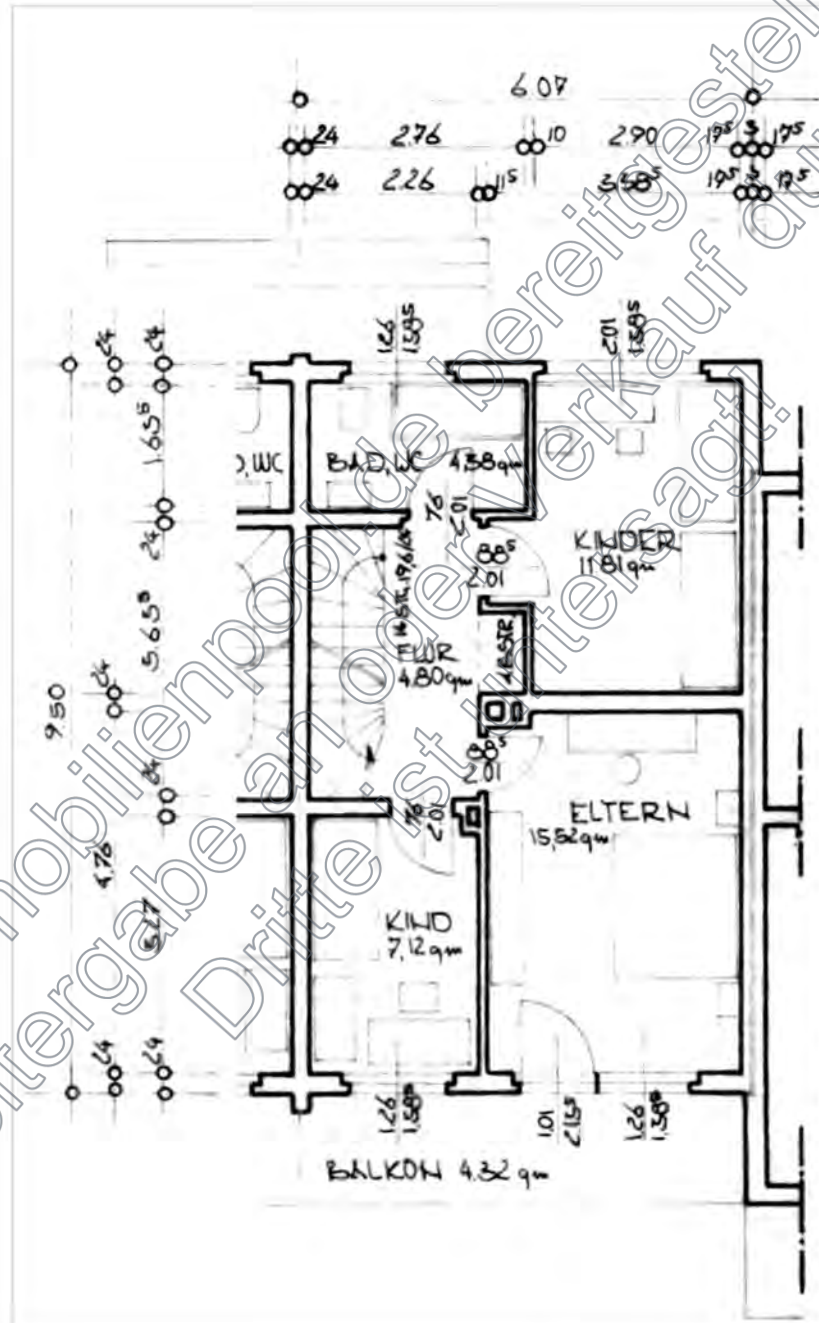
ohne Maßstab



Anlage 10

Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Anlage 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Hermann-Löns-Straße 8, 31832 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

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum- teil	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn- fläche (Raum) (m²)
1	WC	Gesamte Fläche	+	1,50	1,00	1,50	1,50	1,00	1,50
2	Windfang	Gesamte Fläche	+	1,87	1,00	1,87	1,87	1,00	1,87
3	Flur (EG)	Gesamte Fläche	+	4,49	1,00	4,49	4,49	1,00	4,49
4	Küche	Gesamte Fläche	+	13,82	1,00	13,82	13,82	1,00	13,82
5	Wohnzimmer	Raumteil 1	+	7,60	1,00	7,60			
		Raumteil 2	+	15,87	1,00	15,87			
		Schornstein	-	-0,16	1,00	-0,16			
		Schornstein	-	-0,12	1,00	-0,12	23,19	1,00	23,19
6	Bad (OG)	Gesamte Fläche	+	4,44	1,00	4,44	4,44	1,00	4,44
7	Flur (OG)	Gesamte Fläche	+	4,43	1,00	4,43			
		Abstellraum	+	0,57	1,00	0,57	5,00	1,00	5,00
8	Kinderzimmer 1	Raumteil 1	+	11,82	1,00	11,82			
		Raumteil 2	+	0,50	1,00	0,50	12,32	1,00	12,32
9	Kinderzimmer 2	Gesamte Fläche	+	7,23	1,00	7,23			
		Schornstein	-	-0,12	1,00	-0,12	7,11	1,00	7,11
10	Schlafzimmer	Gesamte Fläche	+	15,87	1,00	15,87			
		Schornstein	-	-0,12	1,00	-0,12	15,75	1,00	15,75
11	Balkon	Gesamte Fläche	+	8,06	1,00	8,06	8,06	0,50	4,03
12	Bad (DG)	Gesamte Fläche	+	3,62	1,00	3,62			
		Dachschräge (1-2m)	-	-2,20	0,50	-1,10	2,52	1,00	2,52
13	Flur (DG)	Gesamte Fläche	+	4,43	1,00	4,43	4,43	1,00	4,43
14	Kinderzimmer (DG)	Gesamte Fläche	+	11,64	1,00	11,64			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,30	0,50	-1,65	9,99	1,00	9,99
15	Zimmer (DG)	Raumteil 1	+	7,60	1,00	7,60			
		Raumteil 2	+	15,87	1,00	15,87			
		Schornstein	-	-0,16	1,00	-0,16			
		Schornstein	-	-0,12	1,00	-0,12			
		Dachschräge (1-2m)	-	-5,20	0,50	-2,60	20,59	1,00	20,59

Summe Wohnfläche Mieteinheit 131,05 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 131,05 m²

Anlage 13

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Hermann-Löns-Straße 8, 31832 Springe

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Gesamte Fläche	Trapez (a + b)/2 * c	1,025 (-0,030)	0,900 (-0,030)	1,635 (-0,030)			1,50
2	Gesamte Fläche	Trapez (a + b)/2 * c	1,135 (-0,030)	1,260 (-0,030)	1,635 (-0,030)			1,87
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,635 (-0,030)	1,260 (-0,015)				4,49
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,150 (-0,030)	3,385 (-0,030)				13,82
5	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,270 (-0,030)	2,375 (-0,030)				7,60
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	4,760 (-0,030)	3,385 (-0,030)				15,87
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,400 (-0,000)	0,400 (-0,000)				-0,16
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,200 (-0,000)	0,600 (-0,000)				-0,12
6	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,655 (-0,030)	2,760 (-0,030)				4,44
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,635 (-0,030)	1,260 (-0,030)				4,43
	Abstellraum	Rechteck (a x b)	0,600 (-0,015)	1,000 (-0,030)				0,57
8	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,150 (-0,030)	2,900 (-0,030)				11,82
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,100 (-0,030)	0,480 (-0,015)				0,50
9	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,270 (-0,030)	2,260 (-0,030)				7,23
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,400 (-0,000)	0,300 (-0,000)				-0,12
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,760 (-0,030)	3,385 (-0,030)				15,87
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,200 (-0,000)	0,600 (-0,000)				-0,12
11	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,400 (-0,000)	5,760 (-0,000)				8,06
12	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,655 (-0,030)	2,260 (-0,030)				3,62
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	2,260 (-0,030)				-2,20
13	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,635 (-0,030)	1,260 (-0,030)				4,43
14	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,500 (-0,030)	3,385 (-0,030)				11,64
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck	1,000	3,385				-3,30

Anlage 14

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
		(a x b)	(-0,015)	(-0,030)				
15	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,270 (-0,030)	2,375 (-0,030)				7,60
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	4,760 (-0,030)	3,385 (-0,030)				15,87
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,400 (-0,000)	0,400 (-0,000)				-0,16
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,200 (-0,000)	0,600 (-0,000)				-0,12
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	5,300 (-0,015)				-5,20

Anlage 15

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus Hermann-Löns-Straße 8, 31832 Springe

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ Bauzeichnung

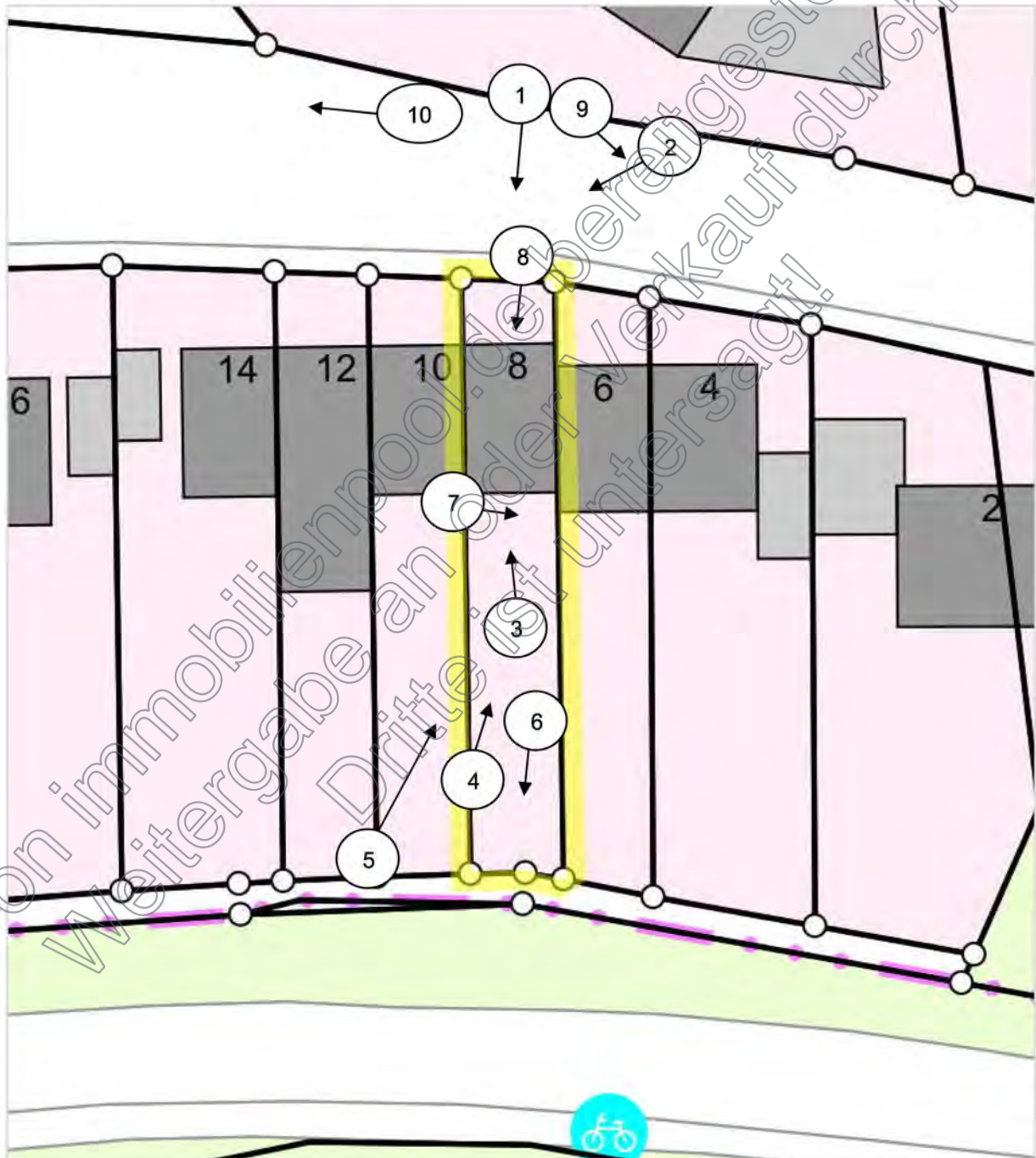
lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
1	KG	+	9,500	6,070	Rechteck (a x b)	1,00	57,67
2	EG	+	9,500	6,070	Rechteck (a x b)	1,00	57,67
3	OG	+	9,500	6,070	Rechteck (a x b)	1,00	57,67
4	DG	+	9,500	6,070	Rechteck (a x b)	1,00	57,67
Summe							230,68 m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							230,68 m²

Anlage 16

Fotoübersicht
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung: (1) = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerrichtung



Anlage 17

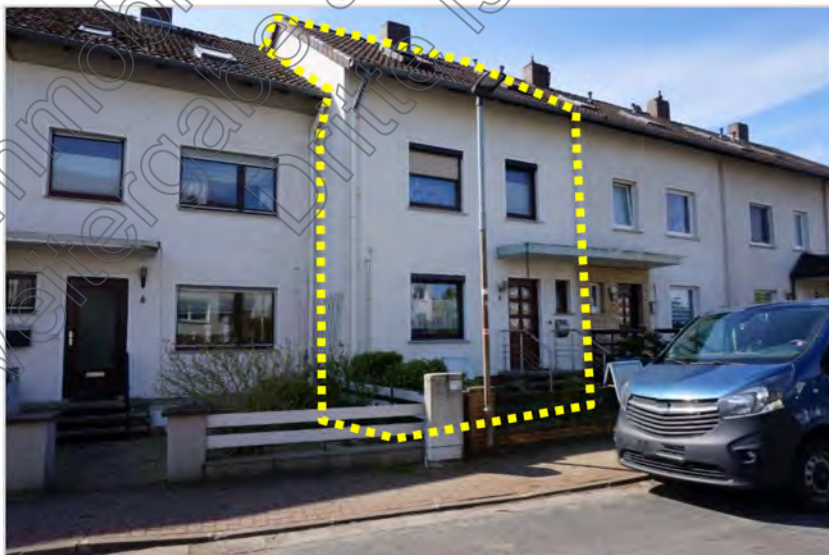
Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2



Anlage 18

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Rückansicht des Bewertungsobjekts und Garten

Foto (4)



Anlage 19

Garten

Foto 5



Gartenhaus

Foto 6



Anlage 20

Kelleraußentreppe

Foto (7)



Eingangsbereich

Foto (8)

