

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!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens Architekt | Rosenstraße 20 | 38550 Isenbüttel

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

25.06.24
AZ.: 5 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit anhängiger Doppelgarage bebaute Grundstück in **38524 Sassenburg OT Westerbeck, An der Kapelle 8**

Grundbuch Westerbeck	Blatt 1443	lfd. Nr. 1
Gemarkung Westerbeck	Flur 9	Flurstück 42/30
Eigentümer (lt. Grundbuch):		je zu ½ Anteil

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 05.06.2024 ermittelt mit rd.

713.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Einfamilienhaus	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude	13
4.3	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.4	Sachwertermittlung	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.4.3	Sachwertberechnung	21
5.5	Ertragswertermittlung	28
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	31
5.6	Verkehrswert	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem Einfamilienhaus sowie einer <i>anhängiger</i> Doppelgarage
Objektadresse:	An der Kapelle 8, 38524 Sassenburg OT Westerbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Westerbeck, Blatt 1443 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Westerbeck , Flur 9, Flurstück 42/30 (682 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	<i>sowie</i> <i>je zu ½ Anteil</i>

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	05.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	05.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau <i>(Eigentümerin zu ½)</i> <i>sowie der Sachverständige</i>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchausdruck vom 16.02.2024 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i> • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus dem Jahr 2017

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Einfamilienhaus** mit *anhängiger* Doppelgarage bebautes Grundstück in **38524 Sassenburg OT Westerbeck, An der Kapelle 8**

Hinweise:

Im Bereich der Fensterstürze im Kellergeschoss sind Feuchtigkeitsdurchdringungen in unterschiedlicher Stärke vorhanden. Ursache sind höchstwahrscheinlich fehlende „Blechabdeckungen“ oberhalb der Fenster (*siehe auch Bild 44*). Laut Aussage liegt die Ursachenbeseitigung noch in der Garantieleistung der ausführenden Baufirma.

Desweiteren sind in der Südwestecke der Doppelgarage ebenfalls Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Ursache hierfür liegt laut Aussage wahrscheinlich an Dachundichtigkeiten der angrenzenden Nachbargarage.

Das **Einfamilienhaus** wird von den Eigentümern sowie den beiden Kindern bewohnt und genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn, <i>Einheitsgemeinde Sassenburg</i>
Ort und Einwohnerzahl:	38524 Sassenburg, <i>insgesamt ca. 12.270 EW;</i> <i>Ortsteil Westerbeck ca. 2.500 EW</i>
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> <i>ca. 9 km nordöstlich der Kreisstadt Gifhorn,</i> <i>ca. 19 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg,</i> <i>ca. 39 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen</i> <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118 <u>Autobahnzufahrt:</u> Weyhausen (A 39), Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Triangel, Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	östliche Ortslage von Westerbeck, die Entfernung zum Ortszentrum beträgt <i>ca. 500 m.</i> Geschäfte des täglichen Bedarfs in Westerbeck, Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe; <i>weiterführende Schulen zwischen Westerbeck und Triangel</i> <i>sowie in Gifhorn;</i> Ärzte und Fachärzte in der EG Sassenburg und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (<i>Bushaltestelle</i>) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<i>überwiegend wohnbauliche Nutzungen;</i> aufgelockerte, offene Bauweise
--	--

Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“; gering bis tlw. stärker
---------------------	--

Topografie:	annähernd eben; Garten mit Ostausrichtung
-------------	--

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 20 m;

mittlere Tiefe: ca. 34 m;

Grundstücksgröße: 682 m²;

Bemerkungen: *annähernd rechteckige* Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit *eher* wenig Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster;
„abgetrennte“ Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss, *Glasfaser ist „geplant“*

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage;
eingefriedet durch Doppelstabmattenzaun

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Westerbeck, Blatt 1443**, folgende Eintragung:

Rückaufassungsvormerkung

siehe Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

siehe Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „**Am Felde**“ folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
ED = Einzel- & Doppelhäuser;
o = offene Bauweise

Baugrenzen sind festgesetzt
(3 m zur Straße)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der Eigentümerin zu ½, Frau ; bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Einfamilienhaus** sowie
einer *anhängigen* Doppelgarage

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Einfamilienhaus** wird von den Eigentümern und den beiden Kindern bewohnt und genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, <i>voll unterkellert, eingeschossig (EG), ausgebautes Dachgeschoss (DG), nicht ausgebautes Spitzbodengeschoss (SBG), freistehend</i>
Baujahr:	2017 / 2018
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Klinkerverblendung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur,
WC „unter der Treppe“,
Hausanschlussraum mit Heizung,
Hobbyraum,
Abstellraum,
Lagerraum,
Werkstattraum

Erdgeschoss:

Diele,
WC / Duschbad,
Garderobe,
Gast,
Küche,
Wohnen & Essen,
überdachte Terrasse

Obergeschoss:

Flur,
Bad,
Abstellraum,
Kind 1,
Kind 2,
Arbeiten,
Eltern

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Sohlplatte aus Beton C 25/30
Kellerwände:	WU-Beton C25/30 („Weiße Wanne“)
Umfassungswände:	Poroton / Kerndämmplatten / Verblender
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecke:	Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Granitstufen
Hauseingang(sbereich):	Aluminium / Kunststoffkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Satteldachgaube <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Tonziegeldeckung (engobiert)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute bis sehr gute Ausstattung
Heizung:	Gas-Brennwerttherme; Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung plus Solaranlage zur Warmwassererwärmung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl-Laminat
Wandbekleidungen:	Glattputz und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Glattputz und Anstriche
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung elektrisch betriebene Rolläden
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Aluminium / Kunststoffkonstruktion mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen, mit Glaseinsatz (zwischen Diele und Wohn- / Esszimmer)
sanitäre Installation:	<u>WC (KG):</u> 1 WC-Becken; kein Handwaschbecken installiert <u>WC / Duschbad (EG):</u> 1 bodentiefe Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (DG):</u> 1 bodentiefe Dusche, 1 Badewanne, 2 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche guter bis sehr guter Qualität vorhanden; in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Satteldachgaube
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, Kaminofen
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis befriedigend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Im Bereich der Fensterstürze im Kellergeschoss sind Feuchtigkeitsdurchdringungen in unterschiedlicher Stärke vorhanden. Ursache sind höchstwahrscheinlich fehlende „Blechabdeckungen“ oberhalb der Fenster. Laut Aussage liegt die Ursachenbeseitigung noch in der Garantieleistung der ausführenden Baufirma.

In der Südwestecke der Doppelgarage sind ebenfalls Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Ursache hierfür liegt laut Aussage wahrscheinlich an Dachundichtigkeiten der angrenzenden Nachbargarage.

Der **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** des Einfamilienhauses wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV21 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Doppelgarage mit Abstellraum:

Baujahr 2017, massiv, Klinkerverblendung, Flachdach mit Polymer- & Bitumenbahndeckung; elektrisches Rolltor, Betonverbundpflaster

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedung (*Doppelstabmattenzaun*),
Zufahrts-, Zugangs-, Stellplatz-, Wege- & Terrassenbefestigung (*Klinkerstein, Betonplatten*),
Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** mit *anhängiger* Doppelgarage bebaute Grundstück in **38524 Sassenburg OT Westerbeck, An der Kapelle 8** zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Westerbeck	Blatt 1443	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Westerbeck	Flur 9	Flurstück 42/30	Fläche 682 m²

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (*d. h. der Substanzwert des Grundstücks*) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 05.06.2024
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 682 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m ² <i>Anlage 1</i>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.06.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	140,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	×	682	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	140,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	140,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	=	140,00 €/m ²
Fläche	×	682 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	95.480,00 €
	rd.	95.500,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert**
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 insgesamt **95.500,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

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.

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.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	819,00 €/m ² BGF	389,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	478,00 m ²	59,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	400.482,00 €	22.951,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	717.263,26 €	41.105,24 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	717.263,26 €	41.105,24 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		73 Jahre	53 Jahre
• prozentual		8,75 %	11,67 %
• Faktor	x	0,9125	0,8833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	654.502,72 €	36.308,26 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	7.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	661.502,72 €	36.308,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		697.810,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	722.810,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	818.310,98 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,75
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,02
Korrekturfaktor Standardstufe	x	1,15
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	712.710,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	712.710,00 €
	rd.	713.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen, überprüft und tlw. erneut durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,2	0,8	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,2	0,8	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	3,3 %	50,2 %	46,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	3,3	23,92
3	835,00	50,2	419,17
4	1.005,00	46,5	467,33
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			910,42
gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		910,42 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Objektgröße	x	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	819,38 €/m ² BGF
	rd.	819,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	40,0	98,00
4	485,00	60,0	291,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			389,00
gewogener Standard = 3,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	389,00 €/m ² BGF
	rd.	389,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Einfamilienhaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
Satteldachgaube	9.000,00 €
Summe	9.000,00 €
Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
<i>Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)</i>	
Kaminofen	2.000,00 €
Einbauküche	5.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13

	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (<i>Doppelstabmattenzaun</i>), Zufahrts-, Zugangs-, Stellplatz-, Wege- & Terrassenbefestigung (<i>Klinkerstein, Betonplatten</i>), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (*d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt*), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2017 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2017 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 7 Jahre =) 73 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 73 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

Das ca. 2017 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2017 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 7 Jahre =) 53 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle *sowie*
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (*bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises*) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (*insbesondere Gebäude*) und sonstigen Anlagen (z. B. *Anpflanzungen*) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (*bzw. unzerstörbar*). Dagegen ist die (*wirtschaftliche*) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (*vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21*) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (*d. h. Zeitrentenbarwertberechnung*) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen EG/DG	183,25	9,50	1.740,88	20.890,56
Summe		183,25		1.740,88	20.890,56

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.890,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.551,40 €
jährlicher Reinertrag	= 17.339,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 95.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.814,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.524,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 73 Jahren Restnutzungsdauer	× 39,311
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 610.289,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 705.789,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 705.789,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 705.789,91 €
	rd. 706.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **713.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **706.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** mit *anhängiger* Doppelgarage bebaute Grundstück in **38524 Sassenburg OT Westerbeck, An der Kapelle 8**

Grundbuch Westerbeck	Blatt 1443	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wasbüttel	Flur 9	Flurstück 42/30

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 mit rd.

713.000,00 €

in Worten: siebenhundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 22 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, 26.06.24

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Eizer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(*Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist*)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (*Stand 26.02.2024*) erstellt.



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08401269

Bodenrichtwert: 140 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.51111803247568&lng=10.634693580794277&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.51111803247568&lng=10.634693580794277&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



Flurstück 42/30, Flur 9, Gemarkung Westerbeck

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

Lage: An der Kapelle 8

Fläche: 682 m²

Tatsächliche Nutzung: 682 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Westerbeck
Grundbuchblatt 1443
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 2.1
1/2 Anteil

2.2
1/2 Anteil



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 8.3

8.3 – Bauordnung und Ortsplanung

Herrn Dipl.-Ing.
Rudolf Ahrens
Rosenstraße 20
38550 Isenbüttel

bauordnung@gifhorn.de

Ihr Zeichen:

Aktenzeichen: **BAU-L-24123**

30.04.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baugrundstück: An der Kapelle 8, 38524 Sassenburg
Gemarkung: Westerbeck
Flur-Flurstück(e): 009-00042/030

Sehr geehrter Herr Ahrens,

auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem/den o. g. Flurstück(en) keine Baulasten eingetragen sind.

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 9.3

9 - Umwelt

Sachverständiger Rudolf Ahrens
Rosenstraße 20
D-38550 Isenbüttel

Aktenzeichen:
9.4/7025-01/1523

Für Überweisung Kassenzahlen angeben:

AbfV-HG2551

30. April 2024

**Bundes Bodenschutzgesetz¹ i.V.m. dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz²
Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten;
Gemarkung Westerbeck, Flur 9, Flurstück 42/30
Ihr Zeichen: 5 K 2/24**

Sehr geehrter Herr Ahrens,

unter Bezug auf Ihre Anfrage vom 26.04.2024 teile ich Ihnen mit, dass mir keine Hinweise auf mögliche Altlasten auf dem oben genannten Flurstück vorliegen.

Bezieht sich Ihre Anfrage auf eine noch nicht stillgelegte, gewerbliche oder industrielle Anlage, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über eine Aufnahme in das Altlastenverzeichnis erst nach Bekanntgabe der Stilllegung entschieden werden kann. Hinweise über eine mögliche Einstufung als altlastenverdächtigen Flächen finden Sie auch auf den Internetseiten des Landes Niedersachsen und im Branchenkatolog zur historischen Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der z.Z. aktuellen Fassung

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 in der z.Z. aktuellen Fassung

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

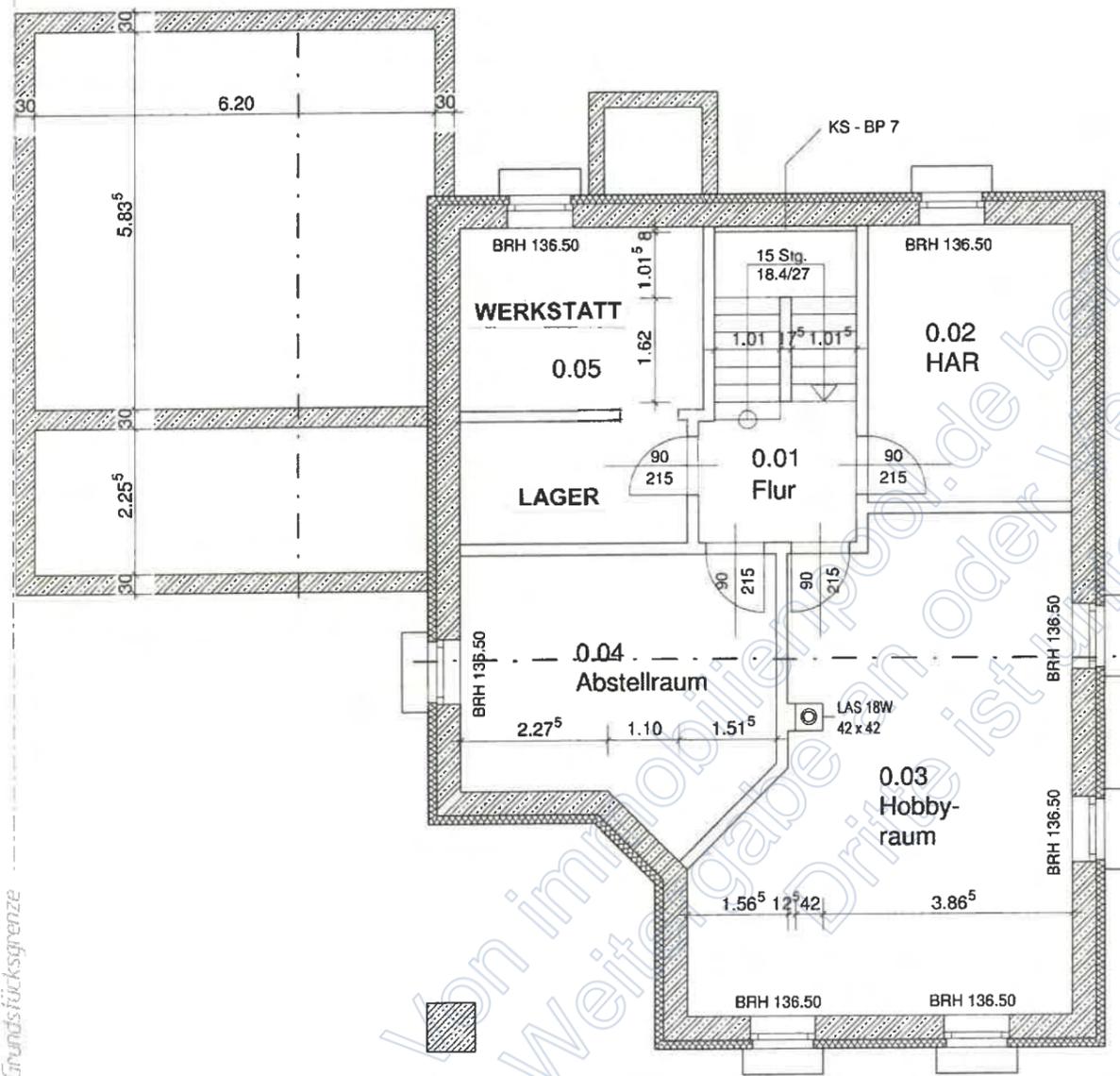
Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

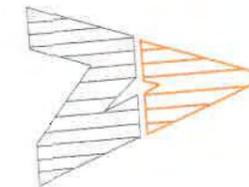
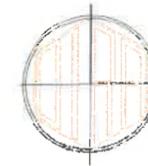
AN DER KAPELLE



Grundstücksgrenze

Bewertungs-
Flurstück
42/30

AZ:
5 K 2/24



OBJEKT:
AN DER KAPELLE 8
38524 SASSENBURG OT WESTERBECK

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
KELLERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZTAB
1:100

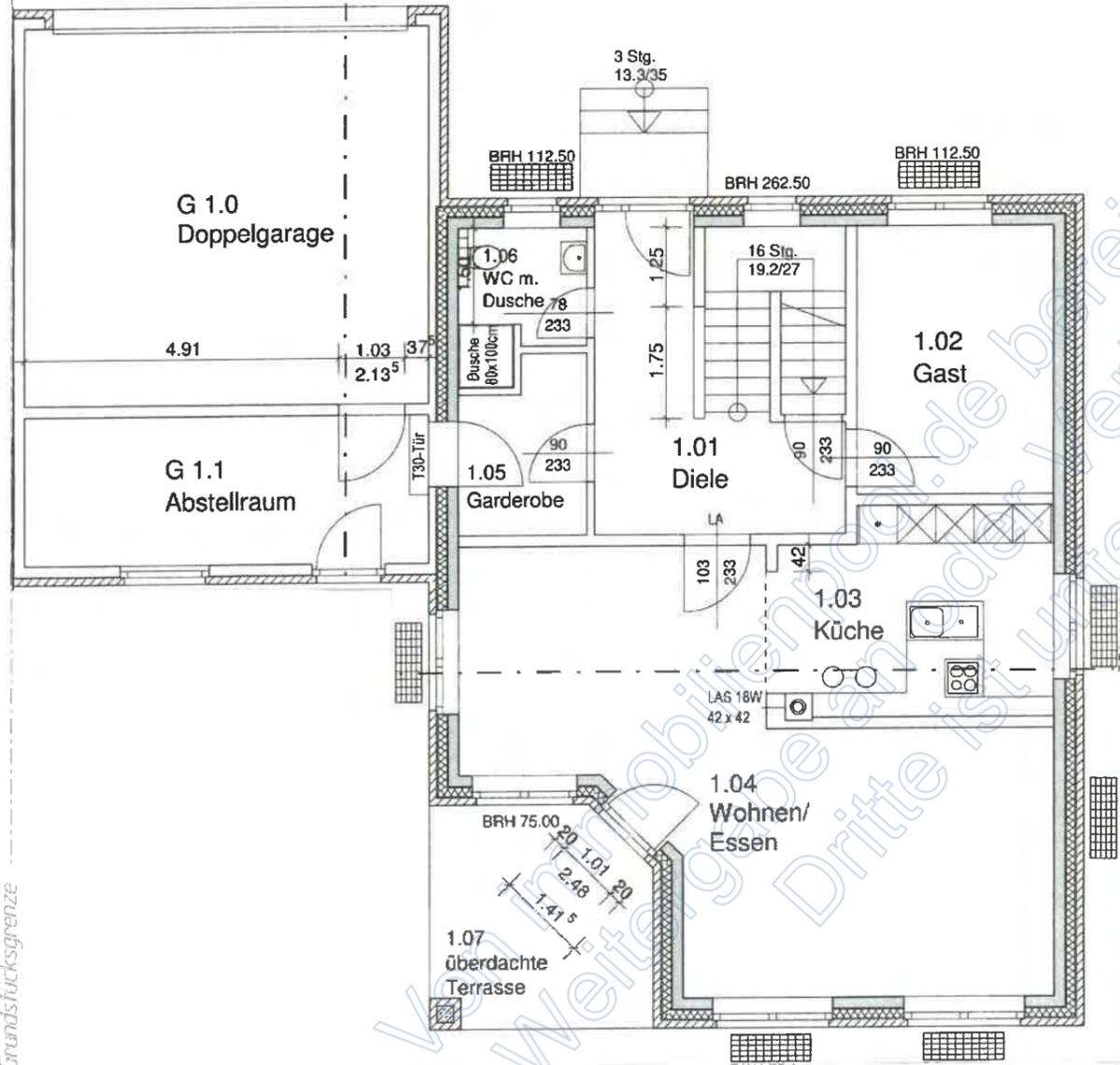
BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
06.2024

PLAN - NR.
5K2/24 KG

AN DER KAPELLE

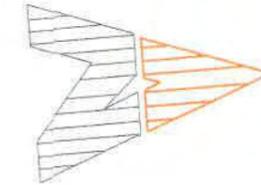
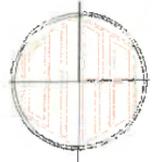
DOPPELGARAGE



Grundstücksgrenze

Bewertungs-
Flurstück
42/30

AZ:
5 K 2/24



OBJEKT:
AN DER KAPELLE 8
38524 SASSENBURG OT WESTERBECK

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB
1:100

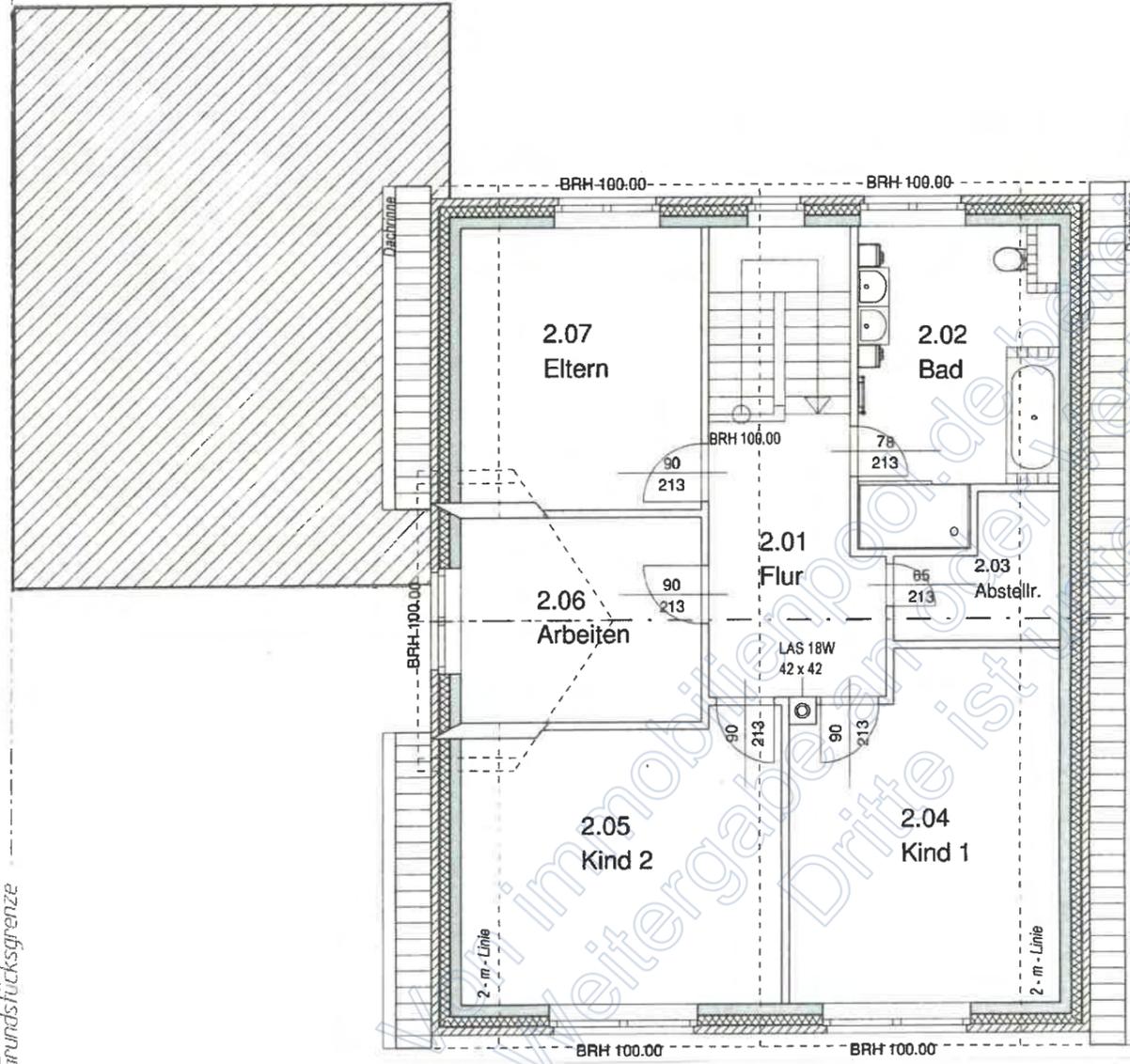
BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
06.2024

PLAN - NR.
5K2/24 EG

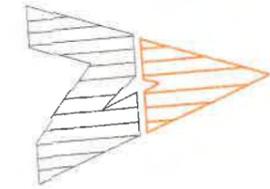
AN DER KAPELLE

DOPPELGARAGE



EINFAMILIENHAUS

AZ:
5 K 2/24



OBJEKT:
AN DER KAPELLE 8
38524 SASSENBURG OT WESTERBECK

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
06.2024

PLAN - NR.
5K2/24 DG

Bewertungs-
Flurstück
42/30

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS mit *anhängiger* DOPPELGARAGE
AN DER KAPELLE 8, 38524 SASSENBURG OT WESTERBECK

Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.

EINFAMILIENHAUS

Diele	EG	~ 11,55 m ²
WC / Duschbad	EG	~ 4,10 m ²
Garderobe	EG	~ 4,30 m ²
Gast	EG	~ 12,70 m ²
Küche	EG	~ 13,50 m ²
Wohnen & Essen	EG	~ 41,00 m ²
überdachte Terrasse (zu 1/4)	EG	~ 2,90 m ²

~ 90,05 m²

Flur	DG	~ 10,60 m ²
Bad	DG	~ 12,80 m ²
Abstellraum	DG	~ 3,75 m ²
Kind 1	DG	~ 19,55 m ²
Kind 2	DG	~ 20,05 m ²
Arbeiten	DG	~ 11,70 m ²
Eltern	DG	~ 14,75 m ²

~ 93,20 m²

insgesamt

~ 183,25 m²

Kellerflur & -räume	Einfamilienhaus KG	~ 95,80 m ²
Abstellraum	Doppelgarage EG	~ 14,60 m ²
Garageninnenraum	Doppelgarage EG	~ 37,25 m ²

Bruttogrundfläche (BGF):

EINFAMILIENHAUS KG/EG/DG/SBG ~ 478 m²

DOPPELGARAGE EG ~ 59 m²



Bild 01: Blick entlang der Straße „An der Kapelle“ in Richtung Norden. Rechts ist das Bewertungsobjekt zu sehen.



Bild 02: Blick über die Straße „An der Kapelle“ auf die westliche Giebelseite (*Eingangsseite*) und die nördliche Traufseite (*links*) des **Einfamilienhauses**. Rechts schließt sich die Doppelgarage an.



Bild 03: Blick über die Straße „An der Kapelle“ auf die *geschlossene* Hauseingangstür zur *Diele* des **Einfamilienhauses**. Rechts ist das *geschlossene* Rolltor der Doppelgarage zu sehen.



Bild 04: Ausschnitt – Diele
(**Einfamilienhaus EG**).

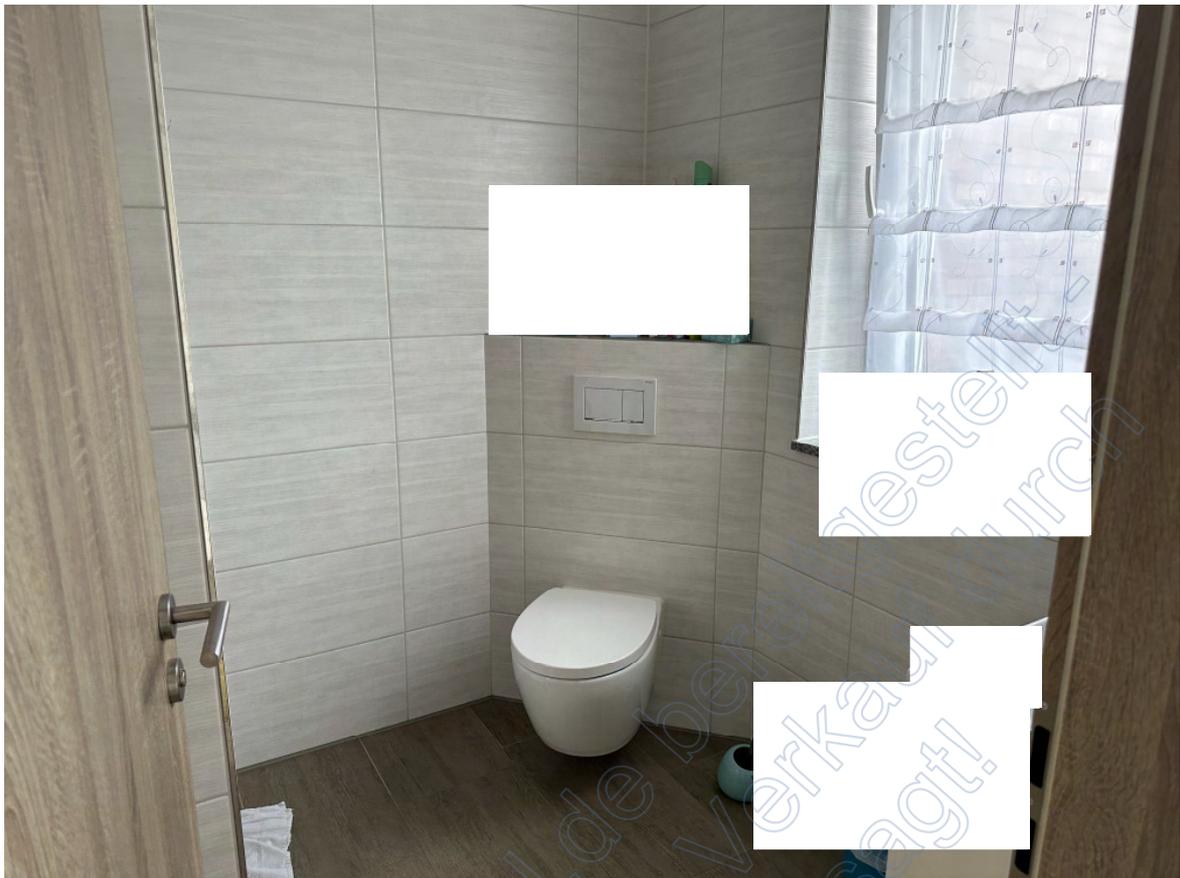


Bild 05: Ausschnitt – WC / Duschbad Richtung WC-Becken
(**Einfamilienhaus EG**).

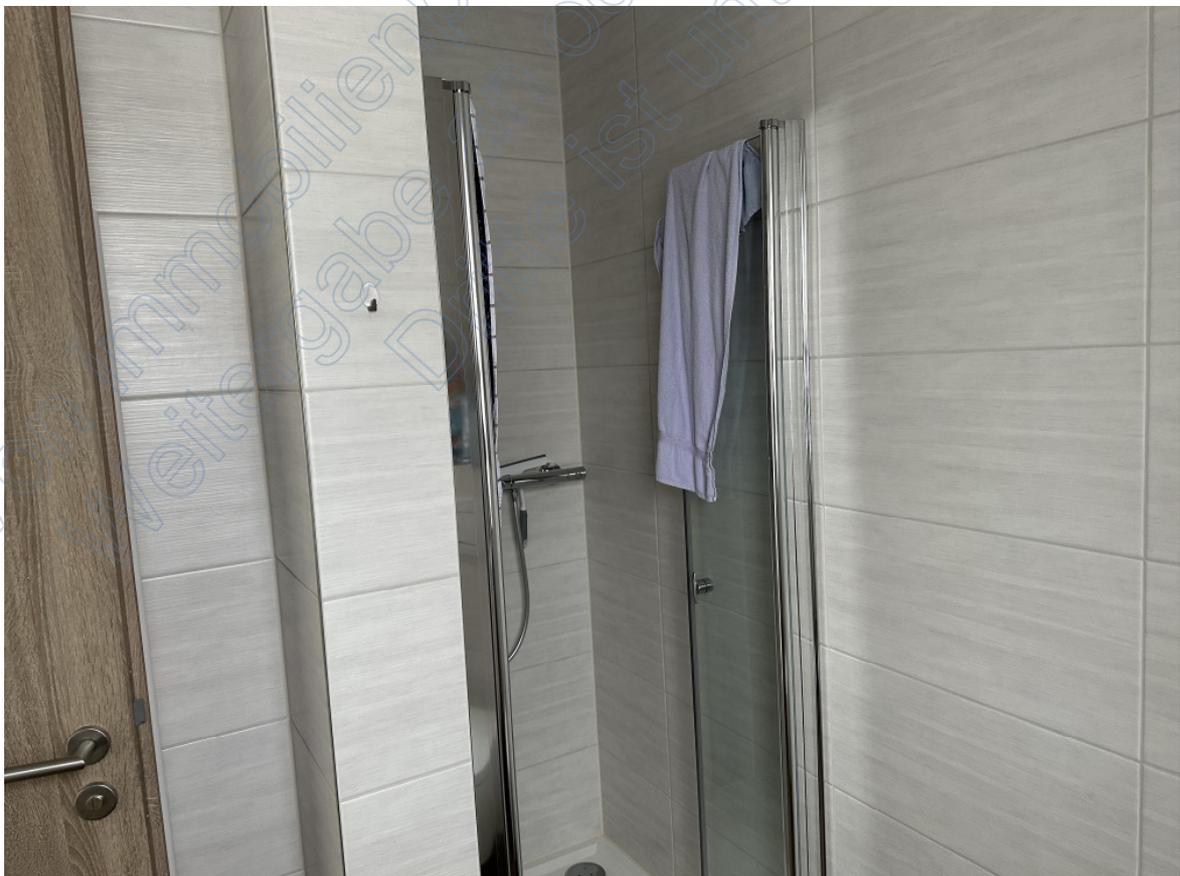


Bild 06: Ausschnitt – WC / Duschbad Richtung Dusche
(**Einfamilienhaus EG**).

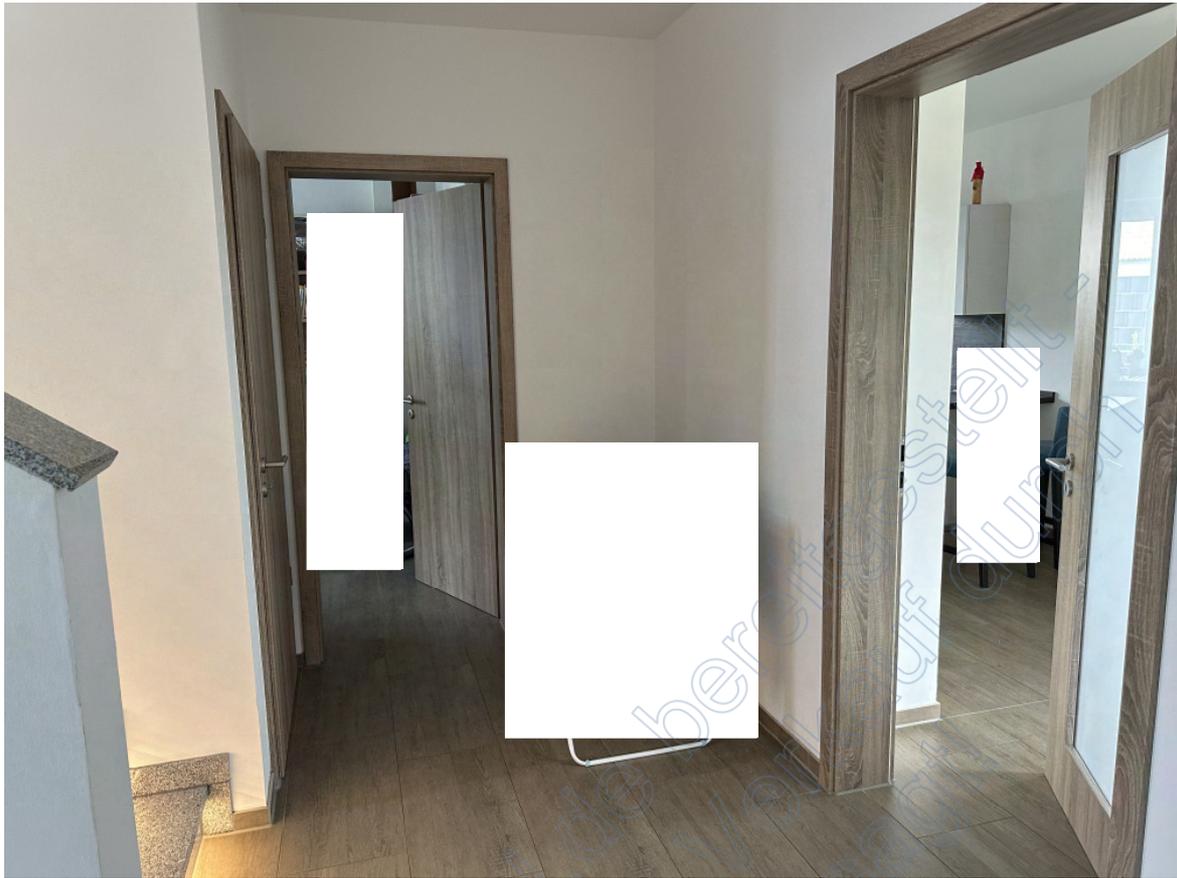


Bild 07: Ausschnitt – Diele Richtung *offener Tür* zum Gästezimmer
(**Einfamilienhaus EG**).

Rechts ist die offene Tür zur Küche sowie zum Essbereich und zum Wohnzimmer zu sehen.



Bild 13: Ausschnitt – Diele Richtung Treppe zum Flur im Dachgeschoss
(**Einfamilienhaus EG Richtung DG**).

Links davon ist die geschlossene Hauseingangstür zu sehen.



Bild 14: Ausschnitt – Flur Richtung halboffener Türen zu Kinderzimmer 1 & 2
(**Einfamilienhaus DG**).



Bild 15: Ausschnitt – Eltern
(**Einfamilienhaus DG**).

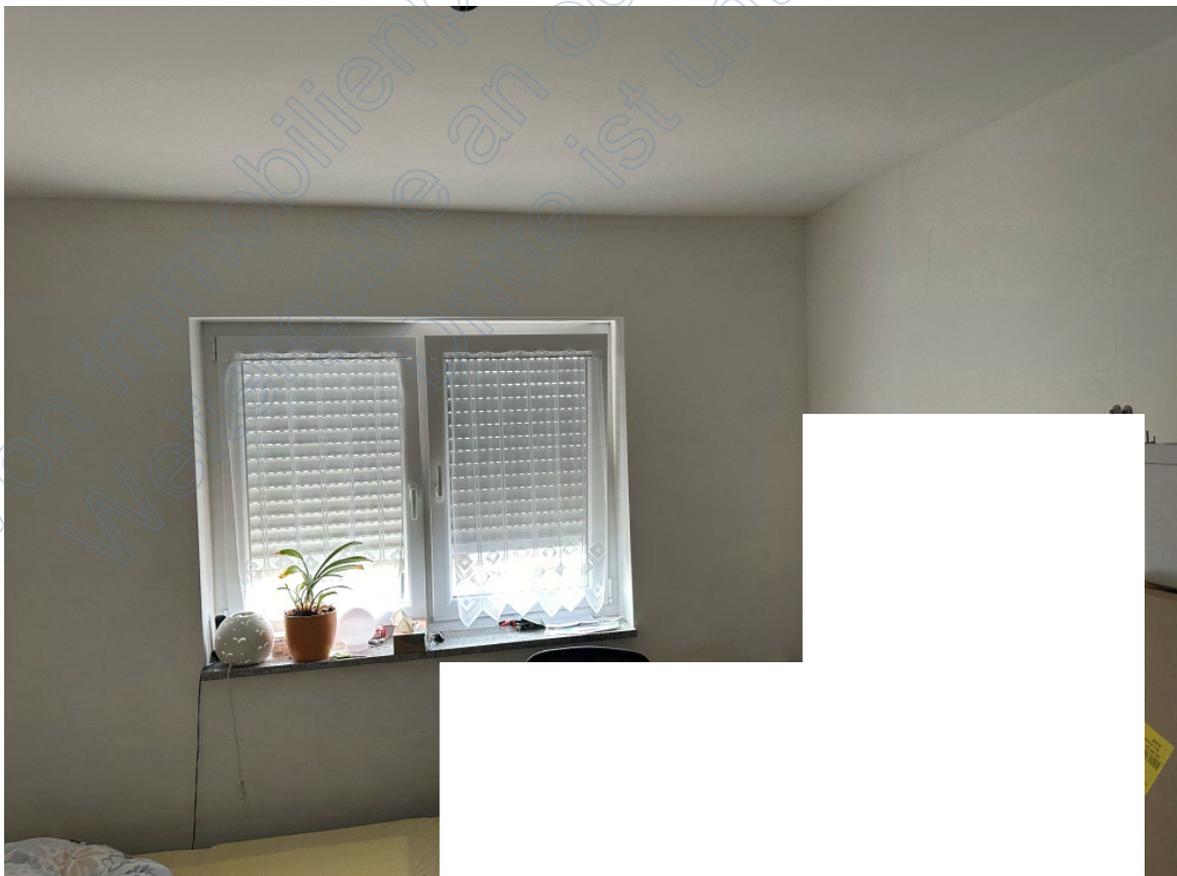


Bild 16: Ausschnitt – Arbeiten
(**Einfamilienhaus DG**).



Bild 17: Ausschnitt – Bad Richtung Handwaschbecken und Badewanne
(**Einfamilienhaus DG**).



Bild 18: Ausschnitt – Bad Richtung WC-Becken und Dusche
(**Einfamilienhaus DG**).



Bild 19: Ausschnitt – Kind 1
(**Einfamilienhaus DG**).

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

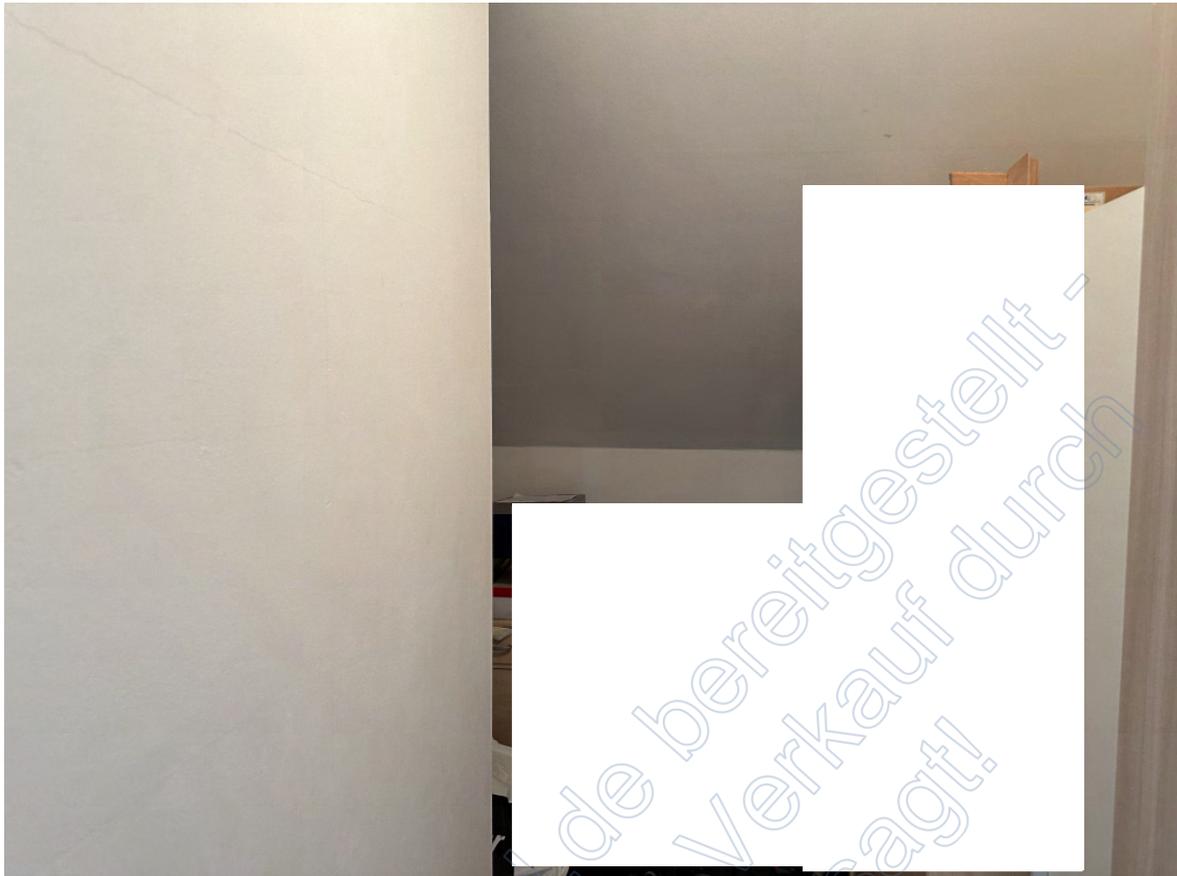


Bild 21: Ausschnitt – Abstellraum
(**Einfamilienhaus DG**).

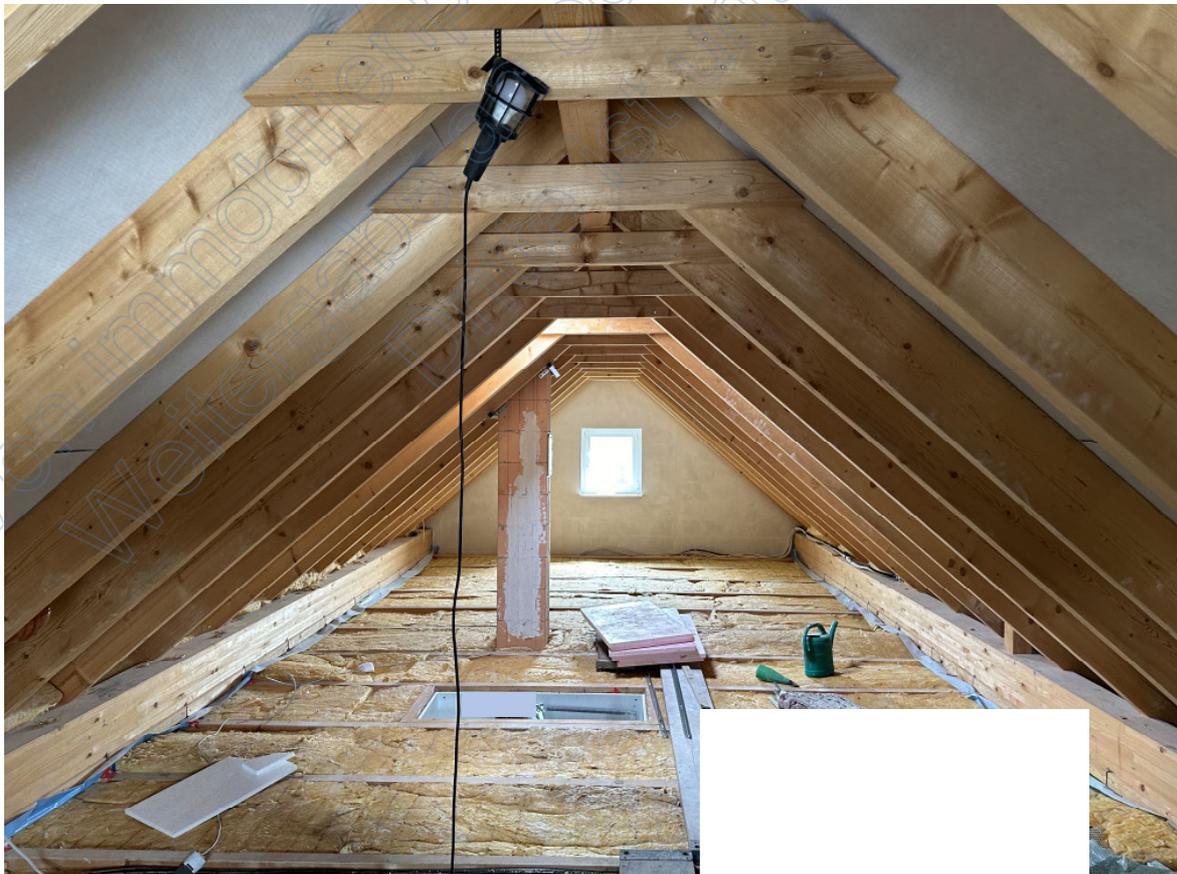


Bild 22: Ausschnitt – Spitzbodenraum
(**Einfamilienhaus SBG**).



Bild 23: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerflur
(**Einfamilienhaus** EG Richtung KG).

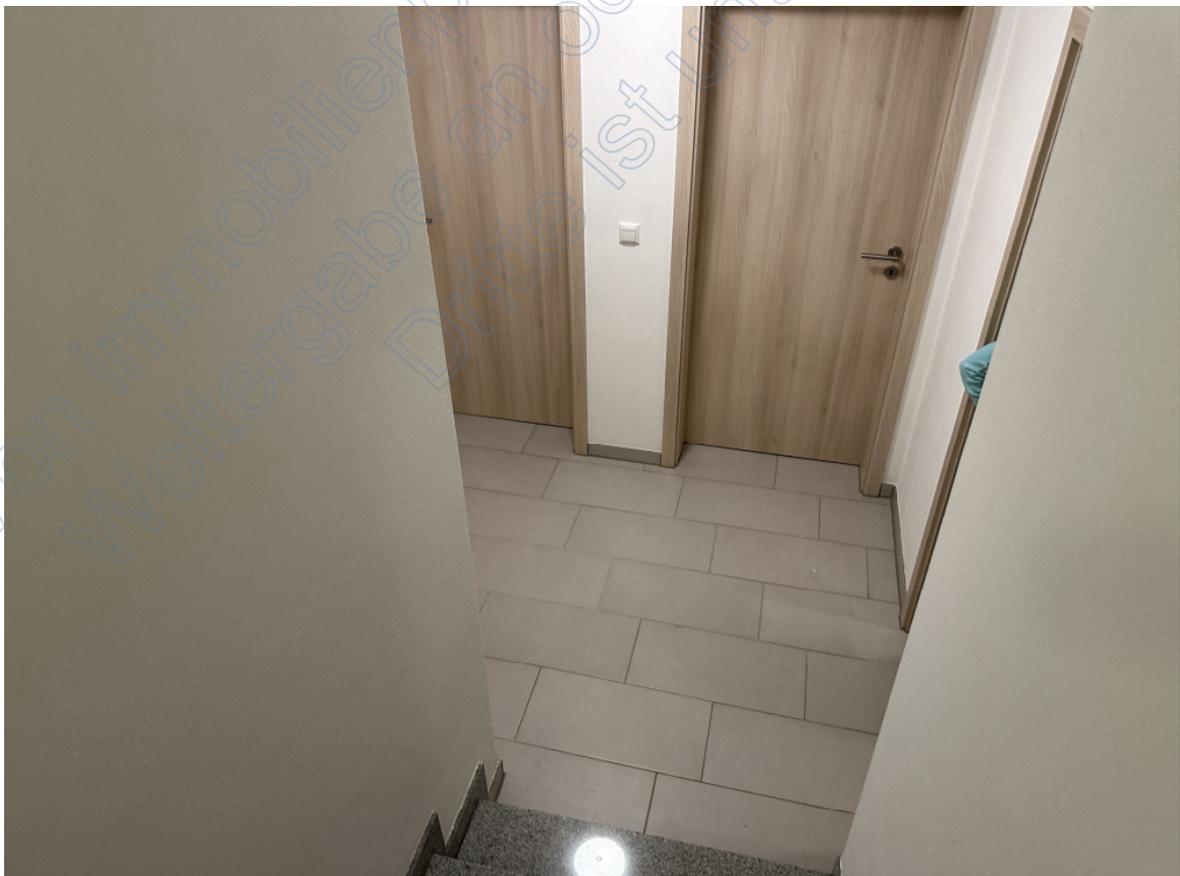


Bild 24: Ausschnitt – Kellerflur Richtung geschlossener Türen zum Hobbyraum und Abstellraum
(**Einfamilienhaus** KG).



Bild 27: Ausschnitt – WC „unter der Treppe“
(**Einfamilienhaus KG**).



Bild 28: Ausschnitt – Spülkasten und Hebeanlage des WC „unter der Treppe“
(**Einfamilienhaus KG**).

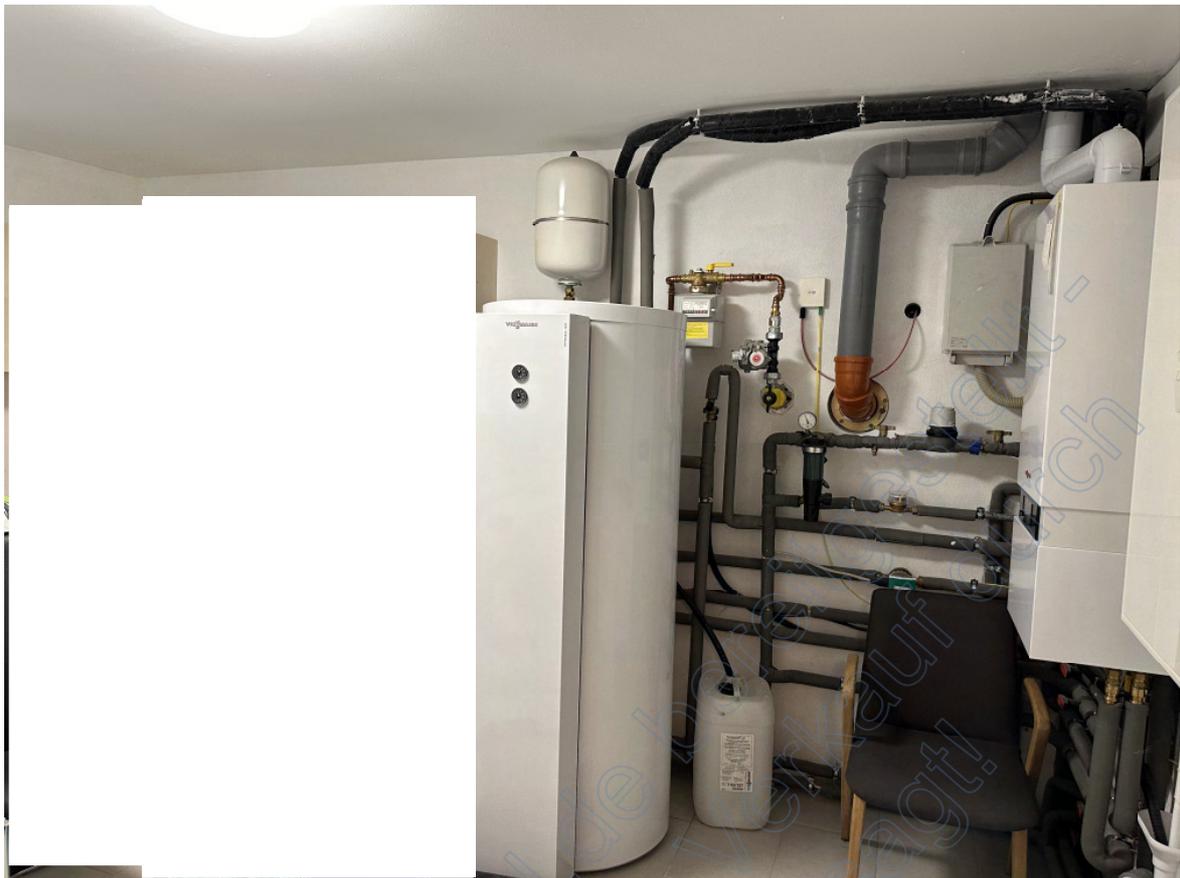


Bild 29: Ausschnitt – Hausanschlussraum mit Heizungsanlage
(Einfamilienhaus KG).



Bild 30: Ausschnitt – Abstellraum
(Einfamilienhaus KG).



Bild 31: Ausschnitt – Hobbyraum
(**Einfamilienhaus KG**).



Bild 32: Ausschnitt – Feuchtigkeitsdurchdringungen im Sturzbereich
(**Einfamilienhaus KG**).

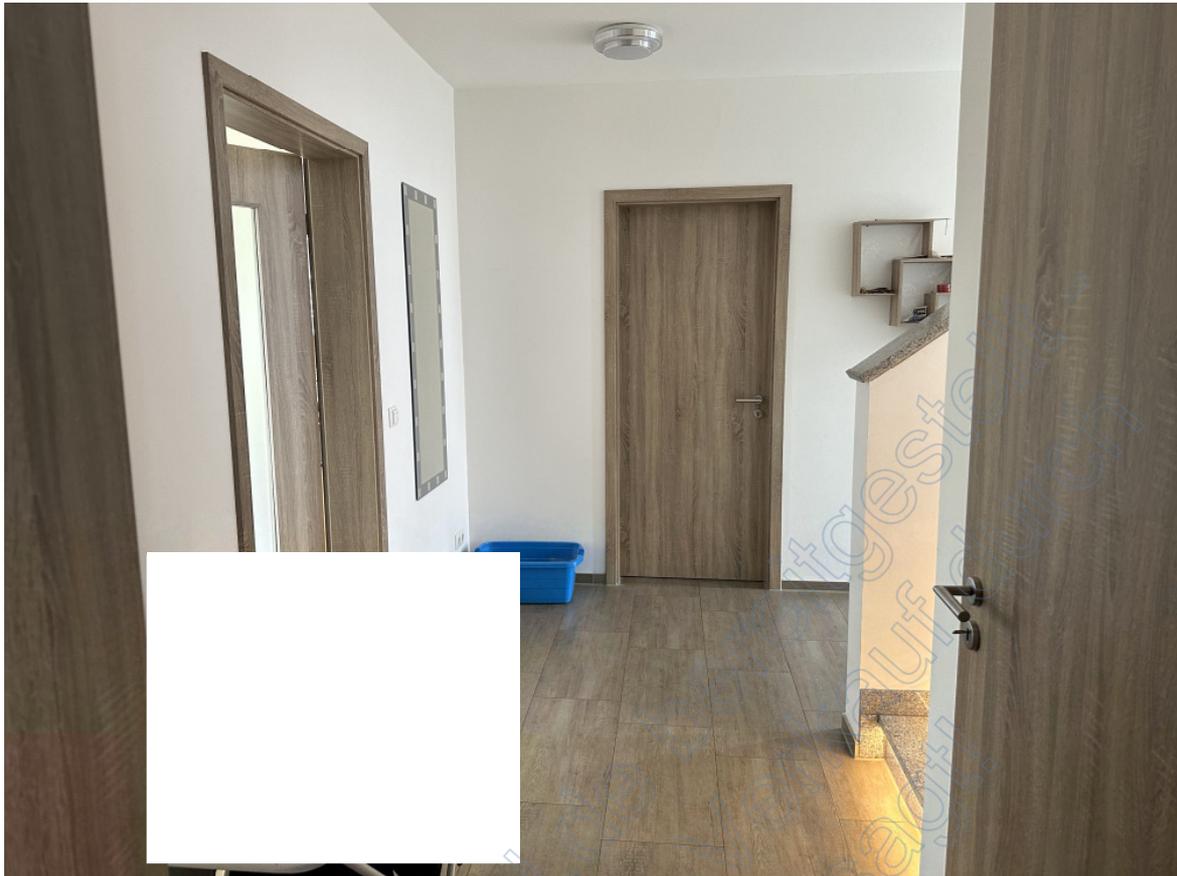


Bild 33: Ausschnitt – Diele Richtung geschlossener Tür zur Garderobe, zum Abstellraum & zur Doppelgarage (**Einfamilienhaus EG**).

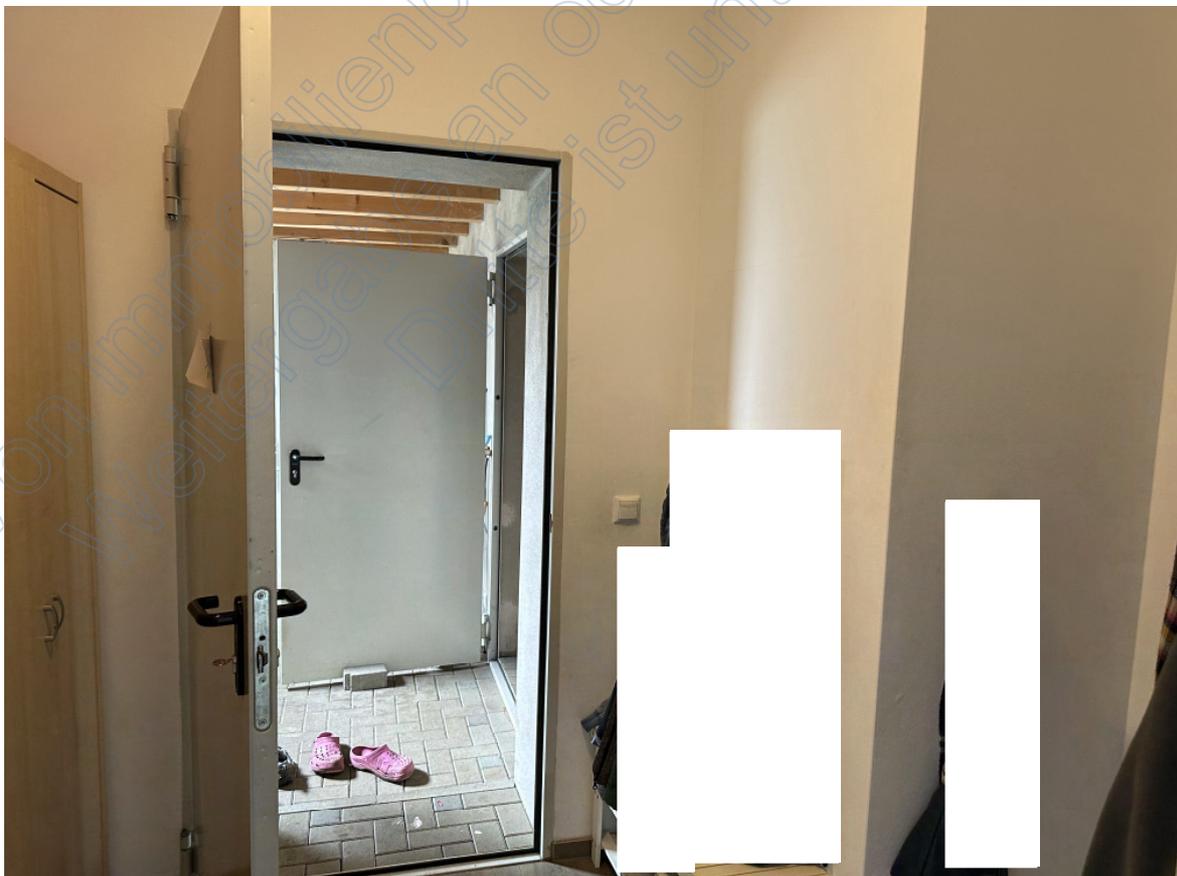


Bild 34: Ausschnitt – Garderobe Richtung Abstellraum (**Einfamilienhaus EG**).

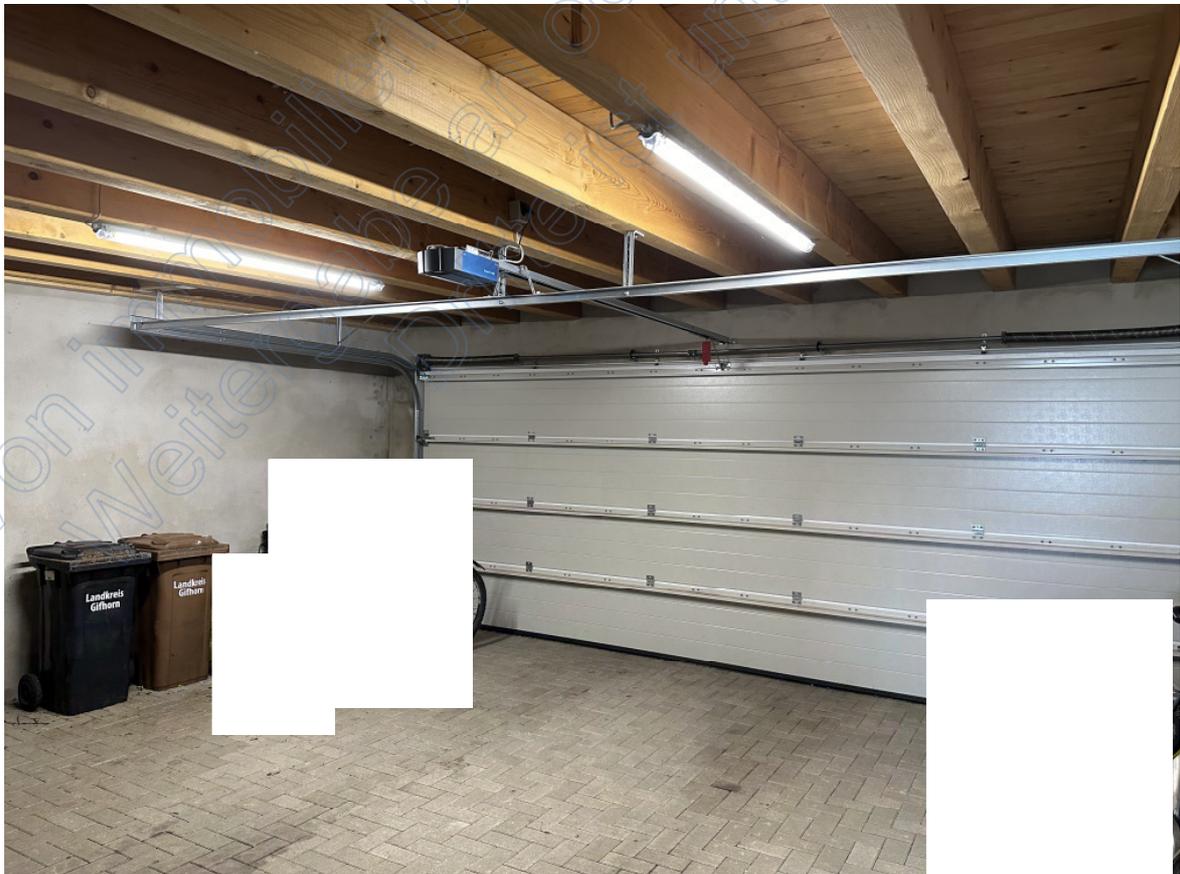


Bild 36: Ausschnitt – Garageninnenraum
(Doppelgarage EG).



Bild 37: Ausschnitt – Feuchtigkeitsdurchdringungen in der Südwestecke der Doppelgarage (Doppelgarage EG).

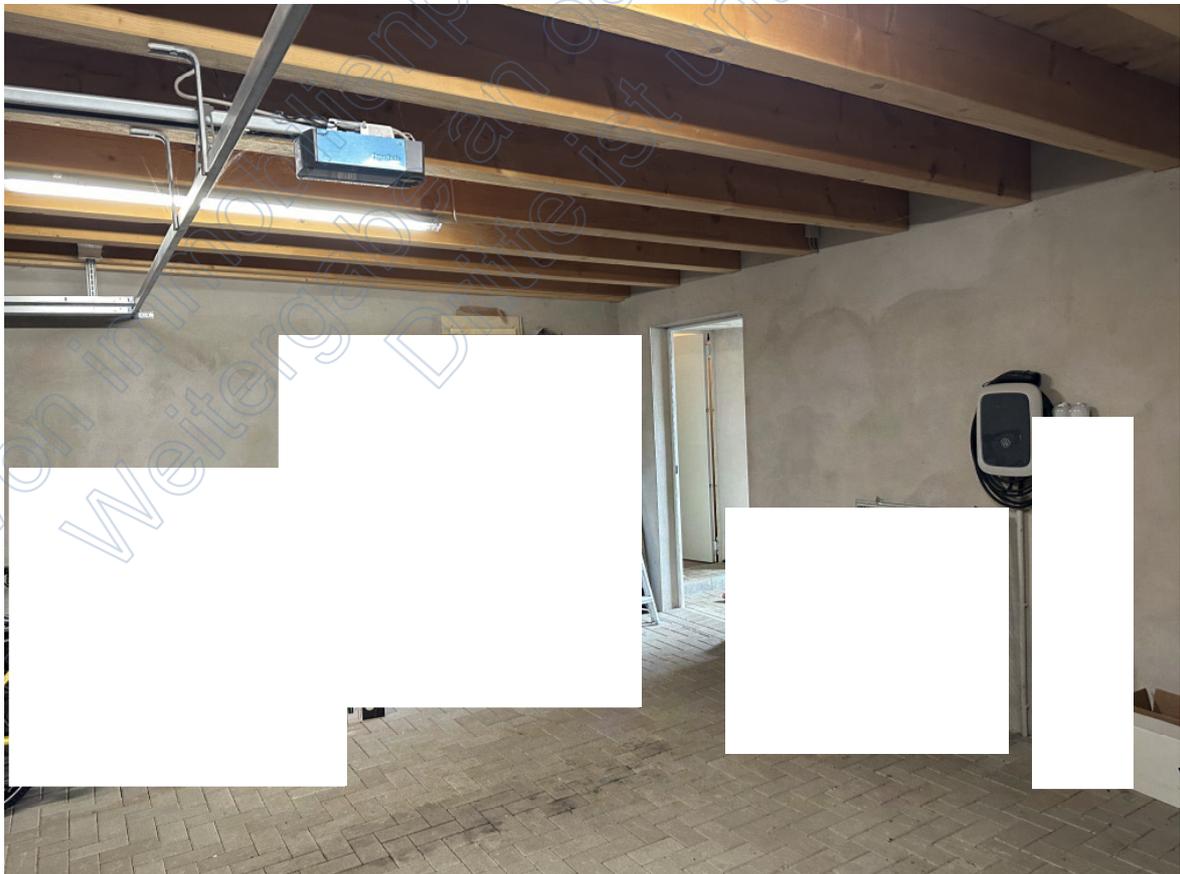


Bild 38: Ausschnitt – Garageninnenraum Richtung offener Tür zum Abstellraum und zur östlichen Gartenfläche (Doppelgarage EG).



Bild 39: Blick von der Zuwegung zum Abstellraum in Richtung östlicher Grundstücks- bzw. Gartenfläche des Bewertungsflurstücks 42/30.



Bild 40: Blick auf die Ostseite der Doppelgarage. Mitte rechts ist die offene Tür zum Abstellraum zu sehen.



Bild 41: Blick aus der Südostecke des Bewertungsflurstücks 42/30 auf die östliche Giebel- und die südliche Traufseite des **Einfamilienhauses**. Links schließt sich die Ostseite der Doppelgarage an.



Bild 42: Blick aus der Nordostecke des Bewertungsflurstücks 42/30 auf die östliche Giebel- und die nördliche Traufseite (*rechts*) des **Einfamilienhauses**.



Bild 43: Blick in den nordwestlichen Gartenbereich.



Bild 44: „Fehlende Blechabdeckung“ über HAR-Kellerfenster. Rissbildungen in der Bitumenisolierung. *Wahrscheinliche Ursache der Feuchtigkeitsproblematik.*