

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

Amtsgericht Gifhorn  
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

01.09.24  
AZ.: 5 K 8/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Wohnhaus** mit Wohnhausanbau sowie einem Carport bebaute Grundstück in  
**29378 Wittingen, Umweg 14**

Grundbuch  
**Wittingen**

Blatt  
**2869**

lfd. Nr.  
**3**

Gemarkung  
**Wittingen**

Flur  
**19**

Flurstück  
**82/1**

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

je zu 1/5 Anteil

Der **Verkehrswert** des „unbelasteten“ Grundstücks wurde zum Stichtag 14.08.2024 ermittelt mit rd.

**187.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 12588

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.        | Abschnitt                                                          | Seite     |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                  | 3         |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                       | 3         |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                | 3         |
| <b>2</b>   | <b>Feststellungen des Sachverständigen.....</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                           | <b>5</b>  |
| 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.....      | 7         |
| 3.7        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                   | 8         |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>              | <b>9</b>  |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                        | 9         |
| 4.2        | <b>Wohnhaus mit Wohnhausanbau.....</b>                             | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                           | <b>14</b> |
| 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        |
| <b>5.6</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                                           | <b>33</b> |
| 5.7        | Wohnungsrecht.....                                                 | 34        |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                | <b>35</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit<br>einem <b>Wohnhaus</b> mit Wohnhausanbau sowie<br>einem Carport    |
| Objektadresse:             | Umweg 14,<br><b>29378 Wittingen</b>                                                         |
| Grundbuchangaben:          | <b>Grundbuch</b> von <b>Wittingen</b> , Blatt <b>2869</b> , lfd. Nr. 3                      |
| Katasterangaben:           | Gemarkung <b>Wittingen</b> , Flur <b>19</b> , Flurstück <b>82/1</b> (1.014 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | <b>Amtsgericht Gifhorn</b><br>Am Schloßgarten 4<br><b>38518 Gifhorn</b> |
| Eigentümer:   | <b>29378 Wittingen</b> sowie<br><b>29378 Wittingen</b> je zu ½ Anteil   |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Verkehrswertermittlung<br>zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wertermittlungsstichtag:                                   | 14.08.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tag der Ortsbesichtigung:                                  | 24.07.2024 sowie <b>14.08.2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Teilnehmer am Ortstermin:                                  | Herr (Eigentümer zu ½)<br>sowie der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:<br>• gekürzter Grundbuchausdruck vom 12.04.2024<br>Vom Sachverständigen wurden beschafft:<br>• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte<br>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster<br>Liegenschaftskarte 1:1.000;<br>Flurstücks- und Eigentumsnachweise<br>• Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn<br>• Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn<br>• Bauzeichnung aus dem Jahr 1932 |

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus** mit Wohnhausanbau sowie einem Carport bebautes Grundstück in **29378 Wittingen, Umweg 14**

### Hinweise:

Bauunterlagen über den Ist-Zustand des **Wohnhauses** und des Wohnhausanbaus sind nicht vorhanden. Weder der Ausbau des Spitzbodengeschosses (*keine Wohnfläche!*) und des Wohnhausanbaus zu Wohnzwecken noch die Errichtung der **Einliegerwohnung** sind der Baubehörde (*Landkreis Gifhorn*) bekannt. Dies gilt ebenso für den Carport, den Balkonvorbau sowie für die Lagerüberdachung.

Die Kosten für Planung und Nachgenehmigung sowie die Einmessung (*Carport & Balkonvorbau*) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale pauschal in Abzug gebracht.

Eine Aussage ob eine nachträgliche Genehmigung für die Lagerüberdachung möglich ist, kann aufgrund der Überschreitung der Grenzbebauung nicht gegeben werden. Die Lagerüberdachung bleibt daher ohne Wertansatz.

Die **Einliegerwohnung** wird von (der Wohnungsrechtbegünstigten) Frau bewohnt und genutzt. Ansonsten steht das **Wohnhaus mit Wohnhausanbau** leer und ist ungenutzt.

- 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

Ort und Einwohnerzahl: **29378 Wittingen**, insgesamt ca. 11.220 EW,

überörtliche

Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

ca. 31 km südöstlich der Stadt Uelzen,

ca. 34 km nordöstlich der Kreisstadt Gifhorn,

ca. 41 km nördlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen

Bundesstraßen:

B 244

Autobahnzufahrt:

Weyhausen (A 39),

Bahnhof:

Wittingen,

Uelzen,

Gifhorn

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

(vgl. Anlage 1)

nördliche Innenstadtrandlage;

die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in Wittingen,

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in

Wittingen; Gymnasium in Hankensbüttel (ca. 8 km);

Ärzte und Fachärzte in Wittingen und in Gifhorn;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger

Entfernung;

mittlere Wohnlage;

als Geschäftslage nur bedingt geeignet

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

fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;

aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

„ortstypisch“; gering bis tlw. stärker

(durch Straßenverkehr)

Topografie:

annähernd eben;

Garten mit Nordostausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 15,60 m;

mittlere Tiefe: ca. 65 m;

Grundstücksgröße: 1.014 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerstädtische Verbindungsstraße;  
Straße mit eher „normalem“ Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig 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 des Carports;  
rückwärtig 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 Wittingen, Blatt 2869, folgende Eintragung:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**  
(Wohnungsrecht)

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 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 des Eigentümers zu ½, Herrn bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus** mit Wohnhausanbau sowie  
einem Carport

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Einliegerwohnung** wird von (der Wohnungsrechtbegünstigten) Frau bewohnt und  
genutzt. Ansonsten steht das **Wohnhaus mit Wohnhausanbau** leer und ist ungenutzt.

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

## 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 Wohnhaus mit Wohnhausanbau

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

**Wohnhaus:**

voll unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebautes Spitzbodengeschoss (keine Wohnfläche!)

**Wohnhausanbau:**

nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

**Ursprung 1932; taxiert 1967**

Modernisierung:

**1985:**

- Dachdeckung, t/w. Fenster, Heizung

**2007:**

- t/w. Fenster

**2014:**

- Flachdachgaube, t/w. Fenster

**2021:**

- überwiegend Fenster plus Rollläden & Haustür

- überwiegend Elektroinstallation & Heizkörper

- t/w. Bad, überwiegend Türen

- überwiegend Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Kellerflur,  
Kellerraum 1  
Heizungskeller,  
Kellerraum 2

##### Erdgeschoss:

Eingangsflur,  
Essen,  
Küche

##### Einliegerwohnung:

Küche,  
Wohnen,  
Flur,  
Bad,  
Schlafen

##### Dachgeschoss:

Flur,  
Zimmer 1 / Kind,  
Zimmer 2 / Kind,  
Bad,  
Zimmer 3 / Schlafen,  
Wohnflur,  
Wohnen,  
Balkon

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

|                        |                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                |
| Fundamente:            | Beton                                                                                                                                                    |
| Kellerwände:           | Klinkerstein (u. a.)                                                                                                                                     |
| Umfassungswände:       | wahrscheinlich Klinkerstein                                                                                                                              |
| Innenwände:            | wahrscheinlich Klinker- & Kalksandsteinmauerwerk                                                                                                         |
| Geschossdecke:         | Stahlbetondecke (über KG),<br>Holzbalkendecken (über EG & DG)                                                                                            |
| Treppen:               | <u>Geschosstreppen:</u><br>Holzkonstruktion (EG-DG);<br>Stahlkonstruktion mit Holzstufen (DG-SBG)                                                        |
| Hauseingang(sbereich): | Aluminium / Kunststoffkonstruktion                                                                                                                       |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzkonstruktion mit Flachdachgaube<br><br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton) |

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung<br>über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                      |
| Elektroinstallation:    | normale bis gute Ausstattung                                                   |
| Heizung:                | Gas-Zentralheizung;<br>Flachheizkörper                                         |
| Warmwasserversorgung:   | Durchlauferhitzer                                                              |

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Einfamilienhaus

|                        |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | Fliesen,<br>Laminat                                                                                                                                                              |
| Wandbekleidungen:      | Putz / Tapeten und Anstriche,<br>Fliesen                                                                                                                                         |
| Deckenbekleidungen:    | Putz / Tapeten und Anstriche,<br>Echtholzpaneele, tlw. gestrichen,<br>Profilholzverkleidung                                                                                      |
| Fenster:               | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung<br>elektrisch betriebene Rollläden                                                                                                  |
| Türen:                 | <u>Hauseingangstür:</u><br>Aluminium / Kunststoffkonstruktion mit Glaseinsatz<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen,                      |
| sanitäre Installation: | <u>Bad (Einliegerwohnung EG):</u><br>1 Dusche,<br>1 Badewanne,<br>1 Handwaschbecken,<br>1 WC-Becken<br><br><u>Bad (DG):</u><br>1 Badewanne,<br>1 Handwaschbecken,<br>1 WC-Becken |
| Küchenausstattung:     | Einbauküche guter Qualität vorhanden<br>(tlw. ohne Elektrogeräte) in Wertermittlung enthalten                                                                                    |
| Grundrissgestaltung:   | individuell                                                                                                                                                                      |

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Flachdachgaube,<br>Balkonvorbau |
| besondere Einrichtungen:  | Einbauküche,<br>Kaminofen       |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend             |

##### Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Der **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** des Wohnhauses 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

##### Carport

Baujahr unbekannt, Holzkonstruktion, Flachdach mit Bitumenbahndeckung, Schieferattika; hinterer Teilbereich als Satteldach mit Betonsteindeckung ausgeführt

##### Lagerüberdachung

Baujahr unbekannt, Holzkonstruktion, Flachdach mit Bitumenbahndeckung;  
ohne Wertansatz

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedung (Doppelstabmattenzaun),  
Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster, Betonplatten),  
Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** mit Wohnhausanbau sowie einem Carport bebaute Grundstück in **29378 Wittingen, Umweg 14** zum Wertermittlungstichtag 14.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                               |                      |                          |                                      |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Grundbuch<br><b>Wittingen</b> | Blatt<br><b>2869</b> | lfd. Nr.<br><b>3</b>     |                                      |
| Gemarkung<br><b>Wittingen</b> | Flur<br><b>19</b>    | Flurstück<br><b>82/1</b> | Fläche<br><b>1.014 m<sup>2</sup></b> |

## 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 Wertermittlungsstichtag.

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 **50,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag = 14.08.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = 1.014 m²

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |   |            |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------|
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 50,00 €/m² |
|                                                                      |   | Anlage 1   |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 14.08.2024           | x 1,00           |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |     |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|--|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        | =   | 50,00 €/m² |  |
| Fläche (m²)                                                                         | x   | 1,00       |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  | =   | 50,00 €/m² |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Abgaben                | -   | 0,00 €/m²  |  |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                          | rd. | 50,00 €/m² |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                   |     |             |
|-------------------------------------------------------|-----|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert | =   | 50,00 €/m²  |
| Fläche                                                | x   | 1.014 m²    |
| beitragsfreier Bodenwert                              | =   | 50.700,00 € |
|                                                       | rd. | 50.700,00 € |

**Der abgabenfreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 insgesamt **50.700,00 €**.

## 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 Gebäudelfläche ( $m^2$ ) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Unterhaltungsstaus 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. Ausbauszuschlag) 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 Wertermittlungstichtag 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 basierenden 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 durch  
Dritte ist untersagt!

### 5.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                                                                      |   | Wohnhaus<br>mit Wohnhausanbau                       | Carport                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                                                               | = | 768,00 €/m² BGF                                     | pauschale<br>Wertschätzung |
| Berechnungsbasis<br>• Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                          | x | 322,00 m²                                           |                            |
| Zuschlag für nicht erfasste<br>werthaltige einzelne Bauteile                                                            | + | 4.000,00 €                                          |                            |
| Durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010                                         | = | 251.296,00 €                                        |                            |
| Baupreisindex (BPI) 14.08.2024 (2010 = 100)                                                                             | x | 179,1/100                                           |                            |
| Durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen am Stichtag                                               | = | 450.071,14 €                                        |                            |
| Regionalfaktor                                                                                                          | x | 1,000                                               |                            |
| Regionalisierte Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen am Stichtag                                                 | = | 450.071,14 €                                        |                            |
| Alterswertminderung<br>• Modell<br>• Gesamtnutzungsdauer (GND)<br>• Restnutzungsdauer (RND)<br>• prozentual<br>• Faktor | x | linear<br>80 Jahre<br>23 Jahre<br>71,25 %<br>0,2875 |                            |
| Alterswertgeminderte regionalisierte<br>durchschnittliche Herstellungskosten                                            | = | 129.395,45 €                                        |                            |
| Zuschlag für nicht erfasste<br>werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)                                                 | + | 10.000,00 €                                         |                            |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                                                              | = | 139.395,45 €                                        | 4.000,00 €                 |

|                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 143.395,45 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 8.000,00 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 151.395,45 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 50.700,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 202.095,45 € |
| Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)                   | x   | 0,99         |
| Korrekturfaktor Wohnfläche                                            | x   | 1,01         |
| Korrekturfaktor Standardstufe                                         | x   | 0,95         |
| Korrekturfaktor Restnutzungsdauer                                     | x   | 1,00         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | +   | 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 191.971,48 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 5.000,00 €   |
| Sachwert                                                              | =   | 186.971,48 € |
|                                                                       | rd. | 187.000,00 € |

#### 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 tw. 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:**  
Wohnhaus mit Wohnhausanbau

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 0,8            | 0,2    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 0,8    | 0,2    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 0,2    | 0,8    |       |       |
| Innerwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,3    | 0,7    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 0,4    | 0,6    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 18,4 %         | 51,5 % | 30,1 % | 0,0 % | 0,0 % |

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                        |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>                      |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1                        | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 2                        | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                              |
| <b>Dach</b>                            |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                                                    |
| Standardstufe 3                        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                                                      |
| <b>Fenster und Außentüren</b>          |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                                                                   |
| Standardstufe 3                        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                                                                  |
| <b>Innenwände und -türen</b>           |                                                                                                                                                                                                               |
| 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                                                                              |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                                                                                                       |
| <b>Fußböden</b>                        |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                                                           |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                        | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                                                       |
| <b>Heizung</b>                         |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                                                                         |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                                                                   |
| Standardstufe 3                        | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                                                       |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit Wohnhausanbau

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                     | 655,00                                | 18,4                                           | 120,52                                     |
| 2                                     | 725,00                                | 51,5                                           | 373,38                                     |
| 3                                     | 835,00                                | 30,1                                           | 251,34                                     |
| 4                                     | 1.005,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 5                                     | 1.260,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |                                                | 745,24                                     |
| gewogener Standard = 2,2              |                                       |                                                |                                            |

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

745,24 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Einliegerwohnung

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

1,030  
767,60 €/m² BGF  
rd. 768,00 €/m² 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: **Wohnhaus** mit Wohnhausanbau

| Bezeichnung                                        | durchschnittliche<br>Herstellungskosten |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>      |                                         |
| Flachdachgaube                                     | 4.000,00 €                              |
| Summe                                              | 4.000,00 €                              |
| Bezeichnung                                        | Zeitwert<br>pauschale Schätzung         |
| <b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>      |                                         |
| Balkonvorbau mit Wendeltreppe                      | 5.000,00 €                              |
| <b>Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)</b> |                                         |
| Kaminofen                                          | 500,00 €                                |
| Einbauküche                                        | 4.500,00 €                              |
| Summe                                              | 10.000,00 €                             |

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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<br>pauschale Schätzung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,<br>Einfriedung (Doppelstabmattenzaun),<br>Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster, Betonplatten),<br>Gartenanlagen und Pflanzungen,<br>u. a. | 8.000,00 €                      |
| Summe                                                                                                                                                                                                                          | 8.000,00 €                      |

### 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 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 Instandhaltungsschadens 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: Wohnhaus mit Wohnhausanbau

Das ca. 1932 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV 21) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

**1985:**

- Dachdeckung, tlw. Fenster, Heizung

**2007:**

- tlw. Fenster

**2014:**

- Flachdachgaube, tlw. Fenster

**2021:**

- überwiegend Fenster plus Rollläden & Haustür

- überwiegend Elektroinstallation & Heizkörper

- tlw. Bad, überwiegend Türen

- überwiegend Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1932 = 92$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 92 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **23 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.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                     | Wertbeeinflussung<br>pauschale Schätzung |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| weitere Besonderheiten                                                              |                                          |
| Planung und Nachgenehmigung plus tlw. Einmessung                                    |                                          |
| <b>Wohnhaus / Wohnhausanbau einschl. Einliegerwohnung</b><br>Carport & Balkonvorbau | -5.000,00 €                              |
| Summe                                                                               | -5.000,00 €                              |

## 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 Bodenreinertragsanteil 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 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.

### **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      | Fläche<br>(m²) | marktüblich erzielbare<br>Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|------------------|----------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage     |                | (€/m²)                                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnhaus           | Wohnen EG/DG     | 98,75          | 8,60                                     | 851,75           | 7.821,00        |
|                    | Einliegerwohnung | 62,45          | 8,00                                     | 374,70           | 4.498,40        |
| Summe              |                  | 161,20         |                                          | 1.026,45         | 12.317,40       |

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

|                                                                                                                                                 |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      | <b>12.317,40 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(31,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                    | – 3.818,39 €        |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                    | = 8.499,01 €        |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,90 % von 50.700,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))                                | – 963,30 €          |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                    | = 7.535,71 €        |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer | x 18,493            |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                              | = 139.357,89 €      |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                      | + 50.700,00 €       |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                  | = 190.057,89 €      |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                     | + 0,00 €            |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                 | = 190.057,89 €      |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                          | – 5.000,00 €        |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                              | = 185.057,89 €      |
| <b>rd.</b>                                                                                                                                      | <b>185.000,00 €</b> |

#### 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 (WMR), 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **187.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **185.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** mit Wohnhausanbau sowie einem Carport bebaute Grundstück in **29378 Wittingen, Umweg 14**

Grundbuch  
**Wittingen**

Blatt  
**2869**

lfd. Nr.  
**3**

Gemarkung  
**Wittingen**

Flur  
**19**

Flurstück  
**82/1**

wird zum Wertermittlungstichtag 14.08.2024 mit rd.

**187.000,00 €**

in Worten: einhundertsechszigtausend Euro

geschätzt.

## 5.7 Wohnungsrecht

### **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)** für

Laut notariellem Vertrag vom 09.03.2021 wurde der Berechtigten ein lebenslanges Wohnungsrecht an sämtlichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Hauses Umweg 14, jedoch mit Ausnahme der zur Straßenseite gelegenen Küche und Esszimmer eingeräumt.

Die Nebenkosten des Wohnungsrechts (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr etc.) sind von der Berechtigten zu tragen.

Der Wert des Rechts wird als **Barwert einer Leibrente** ermittelt, da die Laufzeit des Rechts an das Leben der Berechtigten gekoppelt ist.

In Analogie zu einer Mietzahlung (üblicherweise am Anfang eines jeden Monats) ist von einer vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise auszugehen.

Angesetzte Miete: **374,70 € / Monat**

Berechnungsformel für den Barwert des Rechts **Bx**.  $Bx = a \cdot R$

Faktor **a** = **Leibrentenbarwertfaktor** für die Berechtigte = 14,106

Jährlicher Rohwert des Rechts **R** =  $374,70 \text{ €} \cdot 12 = 4.496,40 \text{ € / Jahr}$

$Bx = 14,106 \cdot 4.496,40 \text{ €} = 63.426,22 \text{ €}$

**Bewirtschaftungskosten** (Einliegerwohnung):  $4.496,40 \times 31 \% = 1.393,884 \text{ €}$

$14,106 \cdot 1.393,884 \text{ €} = 19.662,127 \text{ €}$

$63.426,22 \text{ € (vorläufiger Wert)} - 19.662,127 \text{ € (BWK)} = 43.764,09 \text{ €}$

**Wert des Wohnungsrechts:** rd. **43.800,00 €**

## 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
- 4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 20 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, 01.09.24

  
Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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/Elzer 3. Auflage 2021)

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

### **ZVG:**

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

### **WoFlV:**

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 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)

**BeWertV:**

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

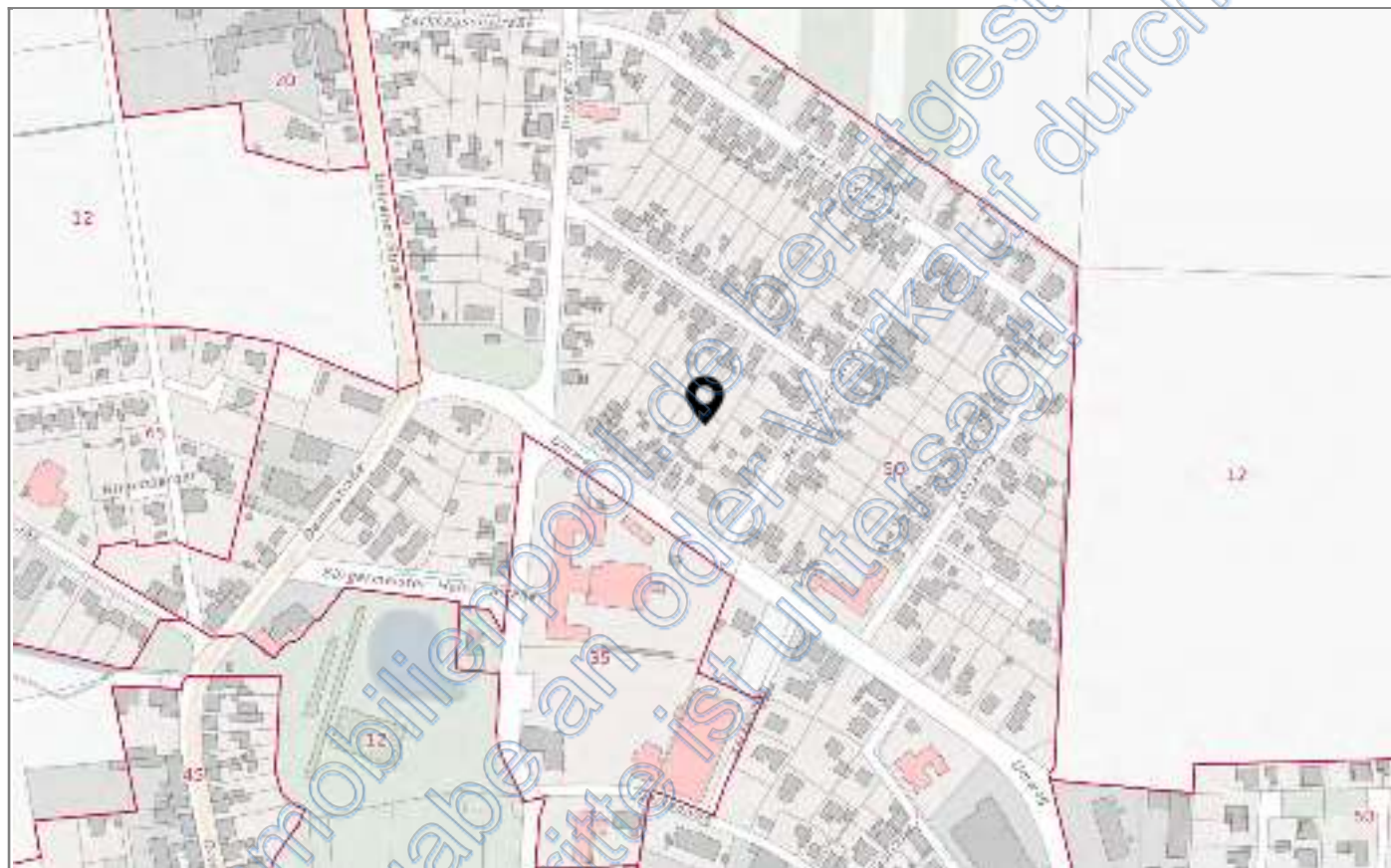
**Verwendete fachspezifische Software**

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.

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.08.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Umweg 14, 29378 Wittingen, Niedersachsen  
Gemarkung: 4107 (Wittingen), Flur: 19, Flurstück: 82/1



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 08400068**

Bodenrichtwert: 50 €/m<sup>2</sup>

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=52.73199796835971&lng=10.740274792240967&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2  
024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.73199796835971&lng=10.740274792240967&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<sup>[1]</sup> 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<sup>[2]</sup> 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 82/1, Flur 19, Gemarkung Wittingen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wittingen, Stadt  
Landkreis Gifhorn

Lage: Umweg 14

Fläche: 1 014 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 014 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn  
Grundbuchbezirk Wittingen  
Grundbuchblatt 2869  
Laufende Nummer 0003

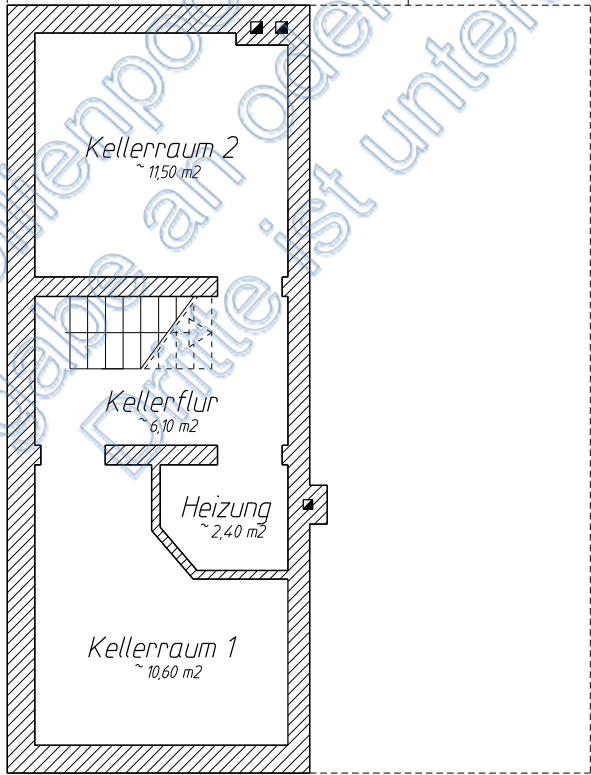
Eigentümer:

|     |                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | Kern, Martin<br>Lange Straße 49<br>29378 Wittingen<br>1/2 Anteil         |
| 3.2 | Kern, Mine<br>geb. Haß<br>Rosenweg 10 B<br>29378 Wittingen<br>1/2 Anteil |

Bewertungs-  
Flurstück  
82/1

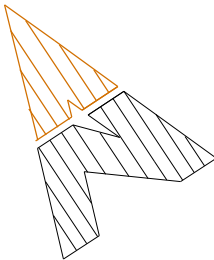
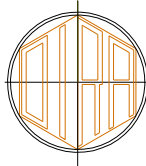
Grundstücksgrenze

WOHNHAUSANBAU



WOHNHAUS

AZ:  
5 K 8/24



OBJEKT:  
UMWEG 14  
29378 WITTINGEN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS  
KELLERGEsCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

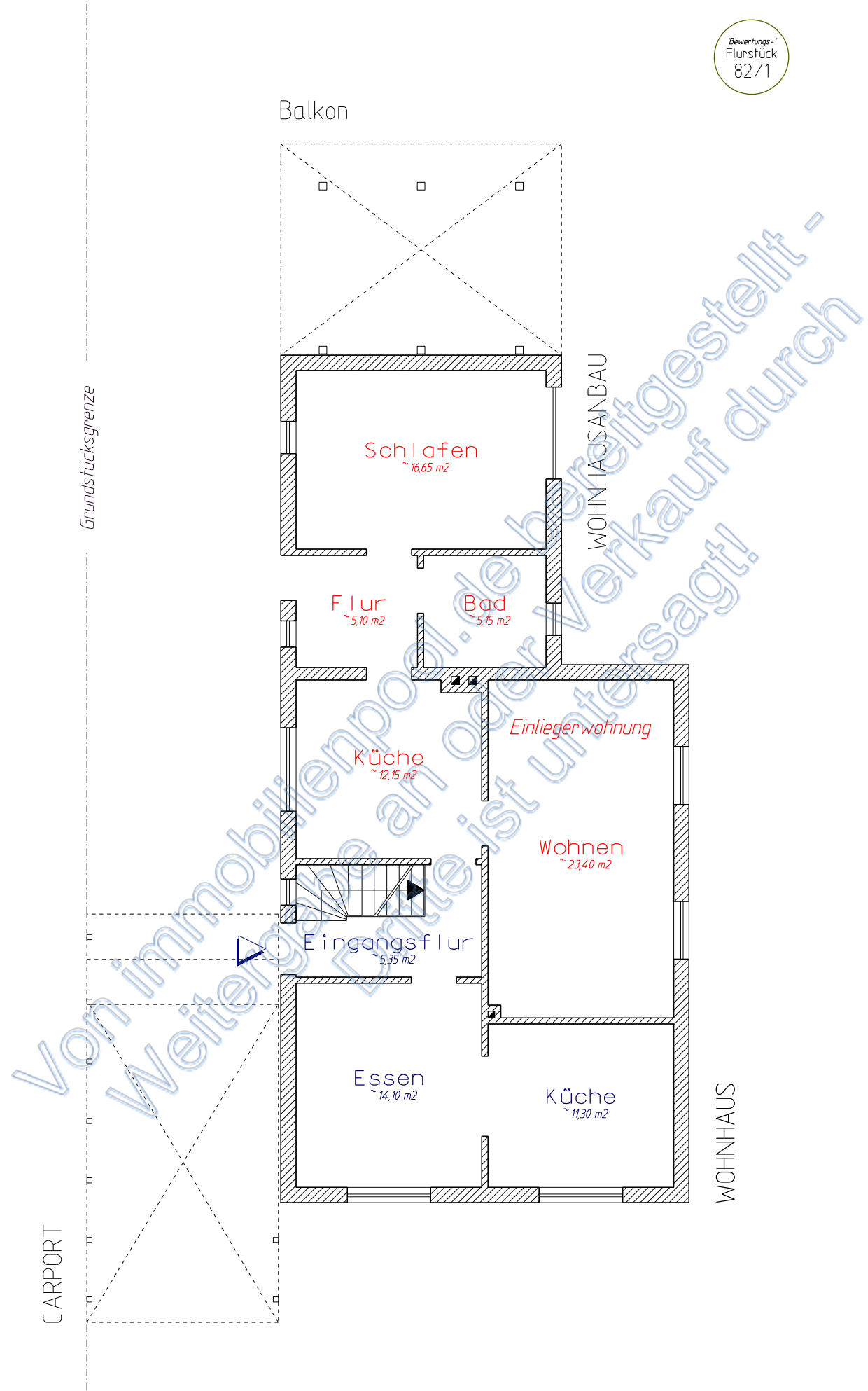
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZTAB  
1:100

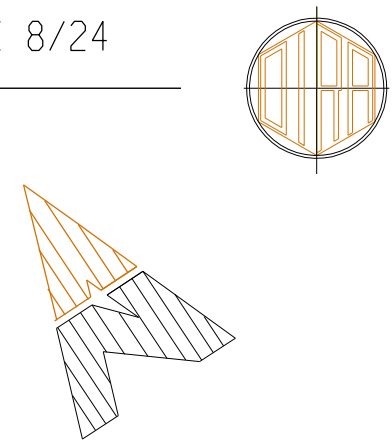
BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

DATUM  
08.2024

PLAN - NR .  
5K8/24 KG



AZ:  
5 K 8/24



OBJEKT:  
UMWEG 14  
29378 WITTINGEN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

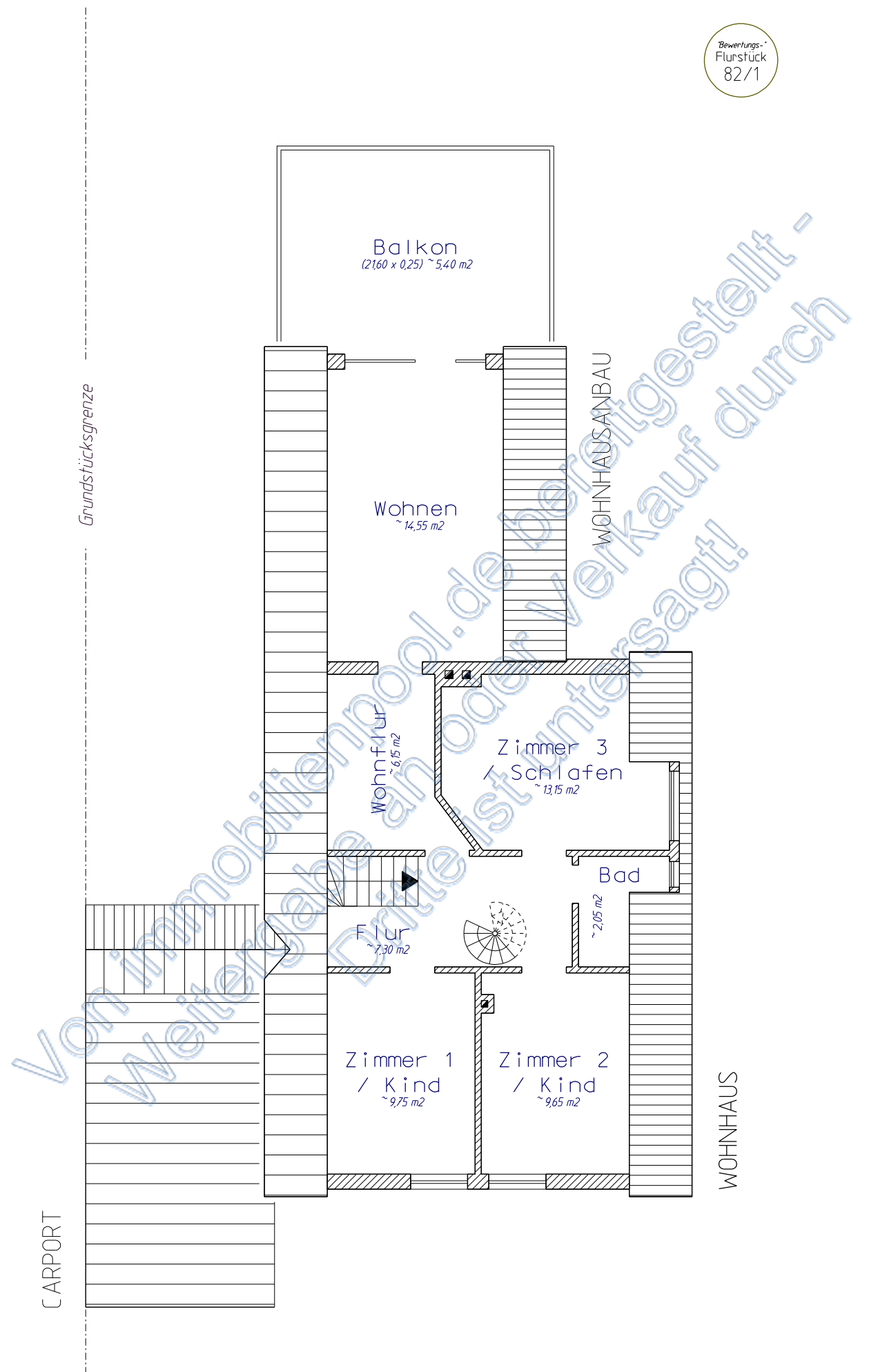
PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS

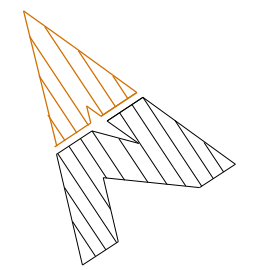
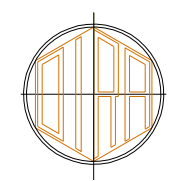
OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| MASZTAB<br>1:100 | BLATTGROSSE<br>DIN A 3  |
| DATUM<br>08.2024 | PLAN - NR.<br>5K8/24 EG |



AZ:  
5 K 8/24



OBJEKT:  
UMWEG 14  
29378 WITTINGEN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS

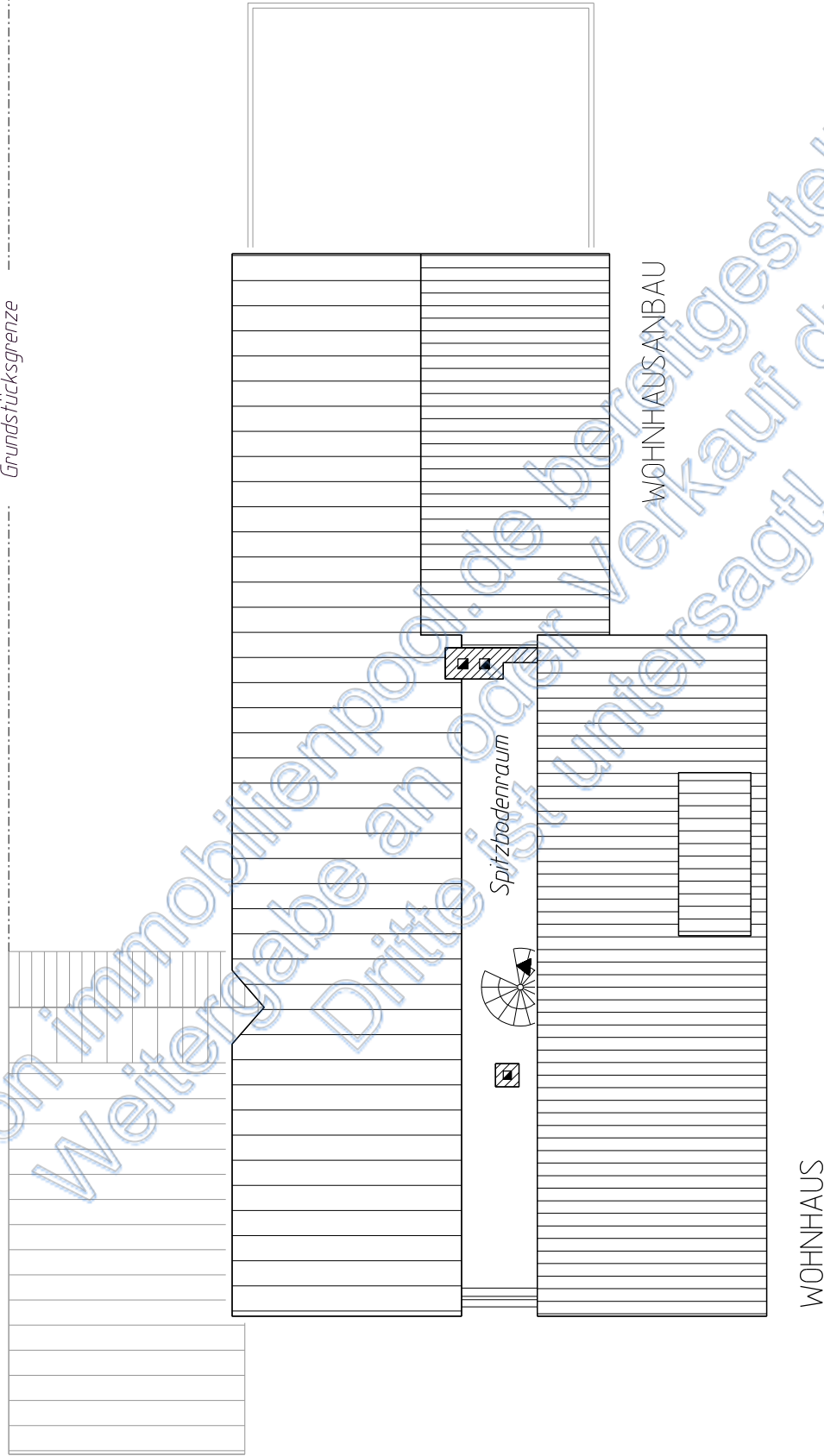
OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| MASZTAB<br>1:100 | BLATTGROSSE<br>DIN A 3  |
| DATUM<br>08.2024 | PLAN - NR.<br>5K8/24 DG |

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

Grundstücksgrenze

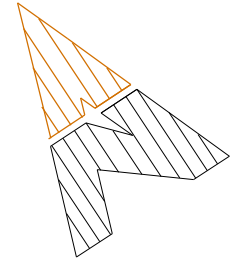
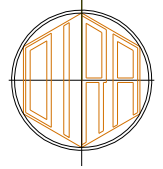


WOHNHAUS

WOHNHAUSANBAU

Spitzbodenraum

AZ:  
5 K 8/24



OBJEKT:  
UMWEG 14  
29378 WITTINGEN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS  
SPITZBODENGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB  
1:100

BLATTGRÖßE  
DIN A 3

DATUM  
08.2024

PLAN - NR.  
5K8/24 SBC

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** **WOHNHAUS** mit Wohnhausanbau, Carport  
**UMWEG 14, 29378 WITTINGEN**

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

|                     |             |                        |
|---------------------|-------------|------------------------|
| Kellerflur & -räume | Wohnhaus KG | ~ 30,60 m <sup>2</sup> |
|---------------------|-------------|------------------------|

**WOHNHAUS** mit Wohnhausanbau

|              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| Eingangsflur | Wohnhaus EG | ~ 5,35 m <sup>2</sup>  |
| Essen        | Wohnhaus EG | ~ 14,10 m <sup>2</sup> |
| Küche        | Wohnhaus EG | ~ 11,30 m <sup>2</sup> |
|              |             | ~ 30,75 m <sup>2</sup> |

|                     |                  |                        |
|---------------------|------------------|------------------------|
| Flur                | Wohnhaus DG      | ~ 7,30 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1 / Kind     | Wohnhaus DG      | ~ 9,75 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2 / Kind     | Wohnhaus DG      | ~ 9,65 m <sup>2</sup>  |
| Bad                 | Wohnhaus DG      | ~ 2,05 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3 / Schlafen | Wohnhaus DG      | ~ 13,15 m <sup>2</sup> |
| Wohnflur            | Wohnhaus DG      | ~ 6,15 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen              | Wohnhausanbau DG | ~ 14,55 m <sup>2</sup> |
| Balkon (zu 1/4)     | Balkonvorbau DG  | ~ 5,40 m <sup>2</sup>  |

~ 68,00 m<sup>2</sup>

*insgesamt*

~ 98,75 m<sup>2</sup>

**Einliegerwohnung**

|          |                  |                        |
|----------|------------------|------------------------|
| Küche    | Wohnhaus EG      | ~ 12,15 m <sup>2</sup> |
| Wohnen   | Wohnhaus EG      | ~ 23,40 m <sup>2</sup> |
| Flur     | Wohnhausanbau EG | ~ 5,10 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | Wohnhausanbau EG | ~ 5,15 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen | Wohnhausanbau EG | ~ 16,65 m <sup>2</sup> |

~ 62,45 m<sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche (BGF):**

|                            |              |                      |
|----------------------------|--------------|----------------------|
| WOHNHAUS mit Wohnhausanbau | KG/EG/DG/SBG | ~ 322 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|--------------|----------------------|

|         |    |                     |
|---------|----|---------------------|
| Carport | EG | ~ 30 m <sup>2</sup> |
|---------|----|---------------------|



Bild 01: Blick entlang der Straße Umweg in Richtung Nordwesten (ganz links). Rechts ist das Bewertungsobjekt zu sehen.



Bild 02: Blick vom östlichen Nachbarflurstück 78 auf die östliche Traufseite des **Wohnhauses** des Bewertungsobjektes. Rechts davon schließt sich der Wohnhausanbau an.



Bild 03: Blick über die Südostecke des Bewertungsflurstücks 82/1 (rechts unten) auf die südliche Giebelseite des Wohnhauses des Bewertungsobjektes. Links davon ist der Carport zu sehen.



Bild 04: Blick über die Südwestecke des Bewertungsflurstücks 82/1 (links unten) auf die südliche Giebelseite des Wohnhauses des Bewertungsobjektes sowie auf und in den sich links anschließenden Carport.



Bild 05: Blick durch den Carport sowie auf und entlang der westlichen Traufseite des Wohnhauses (und durch das geschlossene Zugangstor) in Richtung der westlichen Traufseite des Wohnhausanbaus. Mitte rechts ist die Hauseingangstür zu sehen.



Bild 06: Blick (über das geschlossene Zugangstor) und entlang der westlichen Traufseite des Wohnhausanbaus in Richtung der nördlichen Grundstücks- bzw. Gartenfläche.



Bild 07: Blick auf den Balkonvorbau an der nördlichen Giebelseite des Wohnhausanbaus. Rechts ist die westliche Traufseite des Wohnhausanbaus zu sehen.



Bild 08: Blick von der rückwärtigen Grundstücks- bzw. Gartenfläche über den Balkonvorbau auf die nördliche Giebelseite des Wohnhausanbaus. Links dahinter ist ein Teil des Wohnhauses zu sehen.



Bild 09: Blick von der dem Wohnrecht zugeordneten Teilgrundstücksfläche auf die östliche Traufseite des Wohnhausanbaus. Links schließt sich die nördliche Giebelseite des Wohnhauses an.



Bild 10: Blick von der dem Wohnrecht zugeordneten Teilgrundstücksfläche auf die östliche Trauf- und die nördliche Giebelseite des Wohnhauses. Rechts schließt sich die östliche Traufseite des Wohnhauses an.



Bild 11: Blick über die rückwärtige, nördliche Grundstücks- bzw. Gartenfläche des Bewertungsflurstücks in Richtung Norden. Links ist die Lagerüberdachung zu sehen.



Bild 12: Blick auf und in die Lagerüberdachung.



Bild 13: Blick entlang der westlichen Traufseite des Wohnhausanbaus in Richtung der Hauseingangstür (links hinter dem geschlossenem Zugangstor).



Bild 14: Ausschnitt – Eingangsflur mit Treppe zum Dachgeschoss (**Wohnhaus** EG).



Bild 15: Ausschnitt – Essen  
(Wohnhaus EG).



Bild 16: Ausschnitt – Küche  
(Wohnhaus EG).



Bild 17: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Dachgeschoss  
(Wohnhaus EG Richtung DG).



Bild 18: Ausschnitt – Flur mit Wendeltreppe zum Spitzbodenraum im Spitzbodengeschoss  
(Wohnhaus DG).



Bild 19: Ausschnitt – Wohnflur Richtung offener Tür zum Wohnzimmer im Wohnhausanbau  
(Wohnhaus Richtung Wohnhausanbau DG).



Bild 20: Ausschnitt – Wohnzimmer Richtung offener Fenstertür zum Balkon  
(Wohnhausanbau DG).



Bild 21: Ausschnitt – Balkon mit Blick in Richtung der rückwärtigen, nördlichen Grundstücks- bzw. Gartenfläche (Balkonvorbau DG).

Links ist das Dach der Lagerüberdachung zu sehen.



Bild 22: Ausschnitt – Wohnzimmer Richtung offener Tür zum Wohnflur im Wohnhaus (Wohnhausanbau Richtung Wohnhaus DG).



Bild 23: Ausschnitt – Zimmer 1 / Kind  
(Wohnhaus DG).

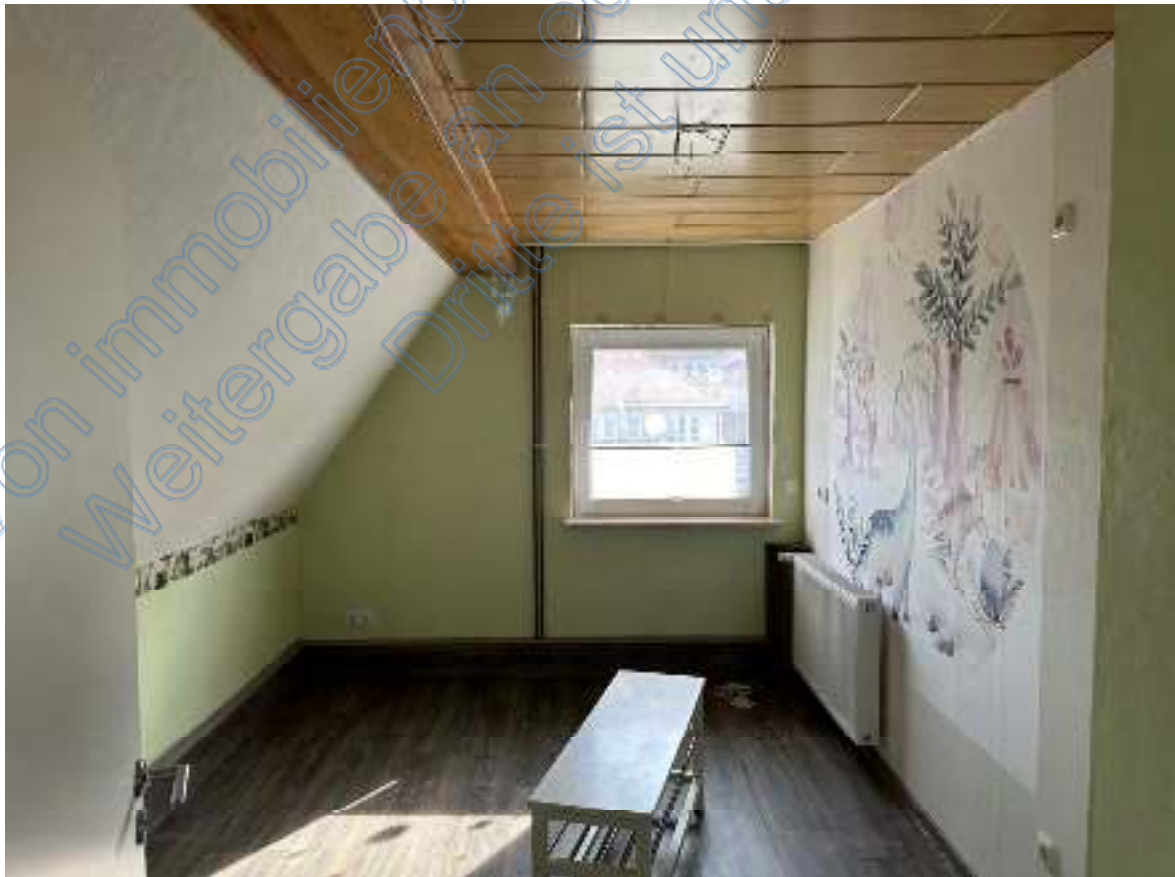


Bild 24: Ausschnitt – Zimmer 2 / Kind  
(Wohnhaus DG).



Bild 25: Ausschnitt – Zimmer 3 / Schlafen  
(Wohnhaus DG).



Bild 26: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus DG).



Bild 27: Ausschnitt – Spitzbodenraum  
(Wohnhaus SBG).

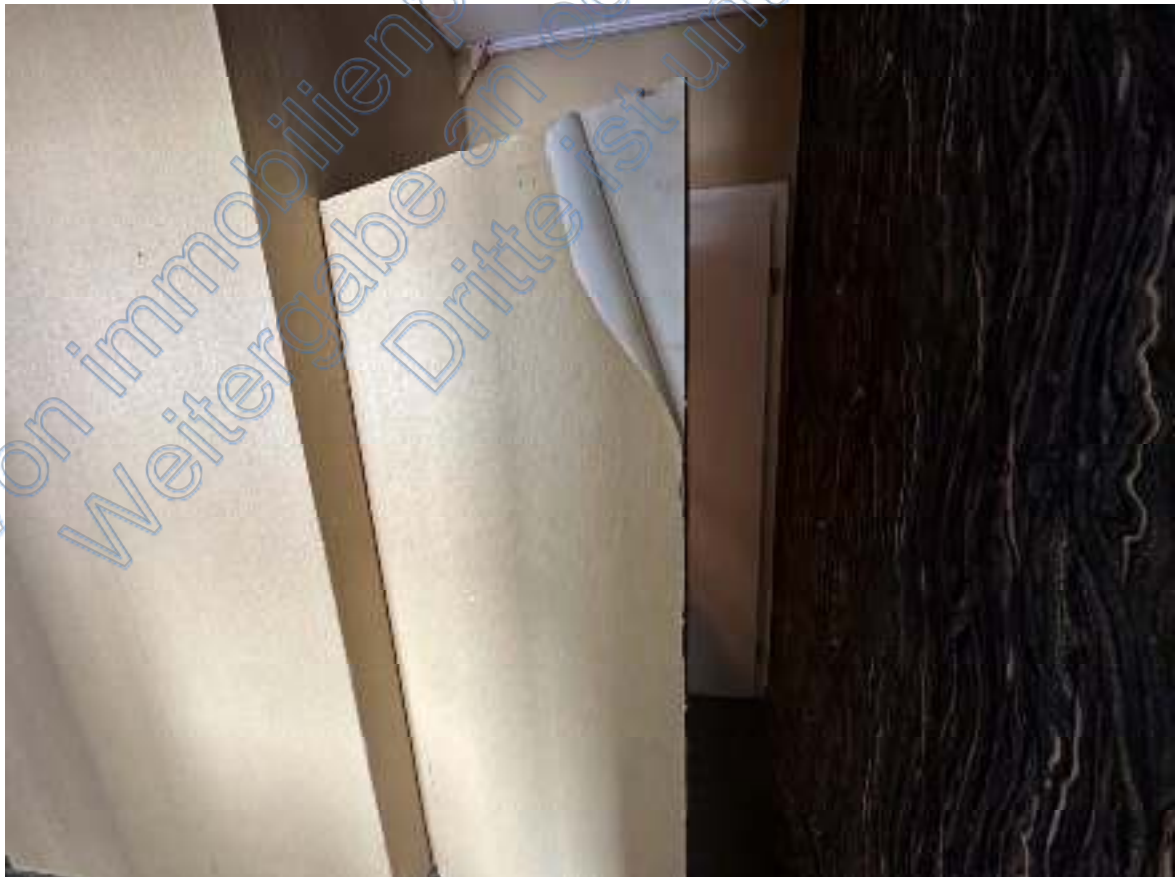


Bild 28: Ausschnitt – Eingangsflur mit offener Tür zum Kellergeschoss  
(Wohnhaus EG).



Bild 29: Ausschnitt – Wohnen südlicher Teilbereich  
(Wohnhaus **Einliegerwohnung EG**).



Bild 30: Ausschnitt – Wohnen nördlicher Teilbereich  
(Wohnhaus **Einliegerwohnung EG**).



Bild 31: Ausschnitt – Küche Richtung offener Tür zum Flur im Wohnhausanbau  
(Wohnhaus Richtung Wohnhausanbau **Einliegerwohnung EG**).



Bild 32: Ausschnitt – Flur mit geschlossenen Türen zum Schlafzimmer und zum Bad  
(Wohnhausanbau **Einliegerwohnung EG**).



Bild 33: Ausschnitt – Schlafen  
(Wohnhausanbau **Einliegerwohnung** EG).

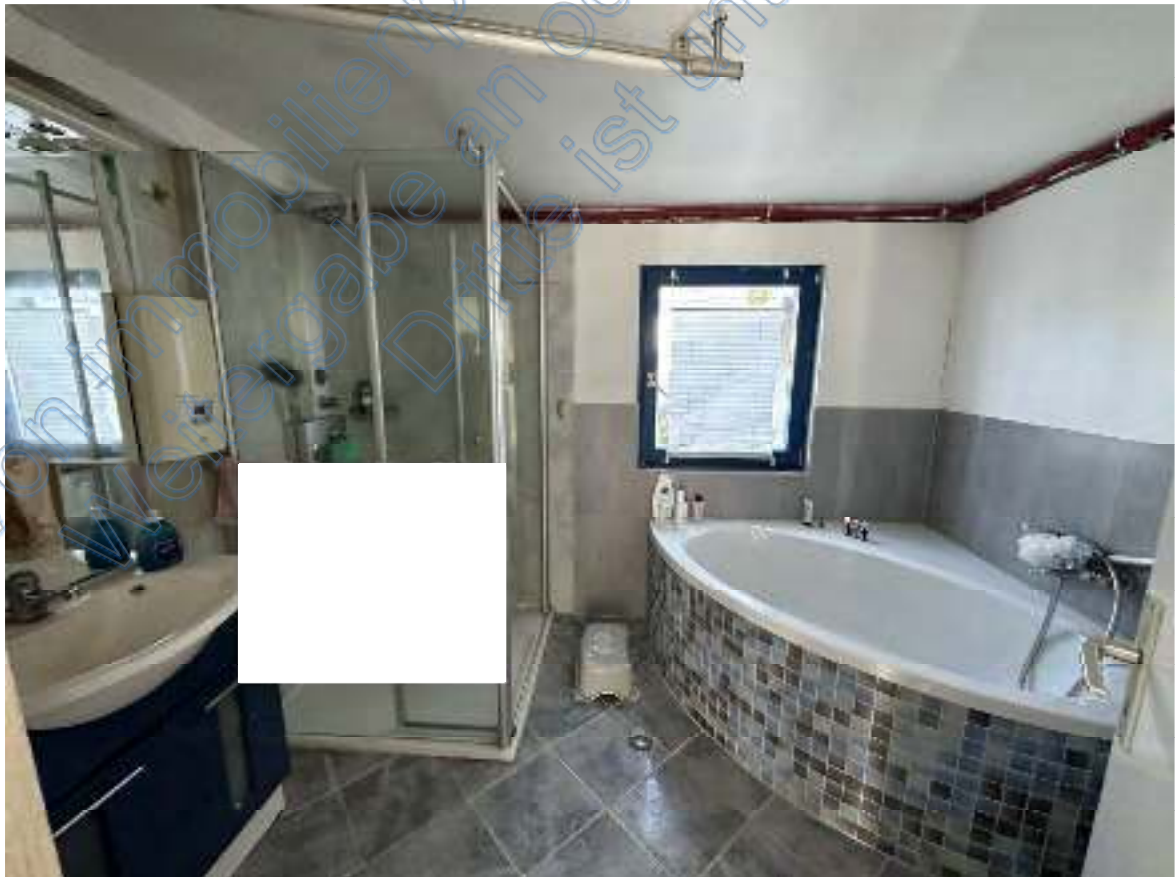


Bild 34: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhausanbau **Einliegerwohnung** EG).



Bild 35: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung Kellerflur  
(Wohnhaus EG Richtung KG)



Bild 36: Ausschnitt – Kellerflur mit Treppenstiege zum Eingangsflur im Erdgeschoss  
(Wohnhaus KG).



Bild 37: Ausschnitt – Kellerraum 1  
(Wohnhaus KG).

Links ist die Trennwand zum Heizungsraum zu sehen.



Bild 38: Ausschnitt – Heizungsraum  
(Wohnhaus KG).

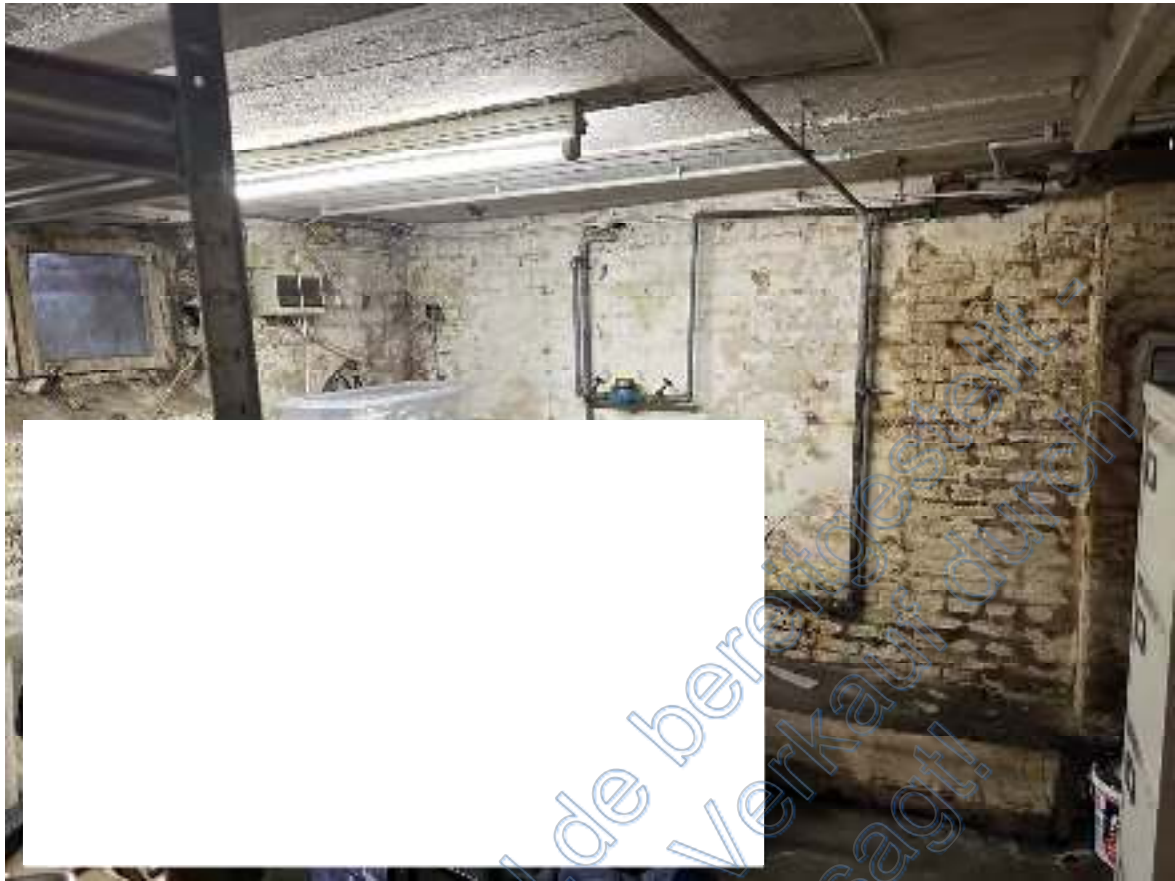


Bild 39: Ausschnitt – Kellerraum 2  
(Wohnhaus KG).