

**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!**

# Verkehrswertgutachten

## gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 5K 22/23

### Mehrfamilienhaus

Am Postweg 2  
38536 Meinersen



Verkehrswert:

**612.000 €**

fünfhundertneunundsechzigtausend Euro

Drittverwendungsfähigkeit:

1 2 3 4 5 | 6 7 8 9 10

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

**31.01.2024**

Objektbesichtigung:

31.01.2024

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Gifhorn  
Am Schloßgarten 4, Gifhorn

Hinweis zur Ausfertigung:

Ausarbeitung Nr. 245155 vom 05.03.2024  
Textteil mit 41, Anlagen mit 43 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Marius Jahn  
Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.  
Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter  
e.V.  
Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo  
Tel: 05362-5969981  
E-Mail: info@wertgutachten-wolfsburg.de



JI 38 Services UG  
Im Försterkamp 20, 38554 Weyhausen  
Mail [info@wertgutachten-wolfsburg.de](mailto:info@wertgutachten-wolfsburg.de)  
[www.wertgutachten-wolfsburg.de](http://www.wertgutachten-wolfsburg.de)

## 1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 245155 vom 05.03.2024 –

---

### 1.1. Objektart

**Mehrfamilienhaus**

3 Wohneinheiten

### 1.2. Grundstück

Grundbuch: Band 657 vom Amtsgericht Gifhorn

Grundstücksgröße: 771 m<sup>2</sup>

Lagebewertung: Region: B | Adresse: E (sehr einfache Lage)

### 1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1

Anzahl Nebengebäude: k. A.

Anzahl Einheiten: 3 Wohneinheiten

Anzahl PKW-Stellplätze: 6 Außenstellplätze

Wohn- & Nutzfläche: 299,4 m<sup>2</sup> Wfl., 19,2 m<sup>2</sup> Nfl.

Wohn- / Nutzfläche: 318,6 m<sup>2</sup>

Energieverbrauch: k. A.

Baujahr: 2022

Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 78 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard: Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

### 1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 31.01.2024

**Verkehrswert:** 612.000 €

Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 2.044 €/m<sup>2</sup> Wfl.

### 1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 31.008 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr: 6.430 €

Reinertrag / Jahr: 24.578 €

Liegenschaftszinssatz: 3,75 %

---

	<b>Vorläufig, vor boG*</b>	<b>Endergebnis</b>
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	<b>623.762 €</b>	<b>612.262 €</b>
Rohertrag, Faktor:	20,1	<b>19,7</b>
Reinertrag, Faktor:	25,4	<b>24,9</b>
Ertragswert d. baul. Anlagen:	527.387 €	<b>85,0%</b>
Bodenwert:	96.375 €	<b>15,0%</b>
	<b>Vorläufig, vor boG*</b>	<b>Endergebnis</b>
Sachwert (unterstützendes Verfahren):	<b>639.080 €</b>	<b>627.580 €</b>

\* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

## Inhaltsübersicht

– Textteil mit 40 Seiten | Anlagen mit 44 Seiten –

---

### Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
---	---	---

### Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6
3.	Lage	
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2.	Lageplan – Flurkarte	9
3.3.	Lagebeschreibung	10
3.4.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	13
4.	Grundbuchstand	17
5.	Rechtliche Gegebenheiten	18
6.	Grundstück – Beschreibung	20
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	21
8.	Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung	23

### Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	25
10.1.	Bodenwert	27
10.2.	Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl	28
10.3.	Bodenwertermittlung – Berechnung	29
11.1.	Sachwertverfahren	30
11.2.	Bruttogrundfläche	31
11.3.	Einwertung Gebäude	32
11.4.	Sachwertverfahren – Berechnung	34
12.1.	Ertragswertverfahren	35
12.2.	Jahresreinertrag	36
12.3.	Ermittlung der Marktmiete	37
12.4.	Ertragswertverfahren – Berechnung	38
13.	Schlusserkärung	40

### Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	41
A2	Amtlicher Lageplan	47
A3	Grundbuch	48
A4	Grundriss EG	51

---

A5	Grundriss DG .....	52
A6	Ansichten 1 .....	53
A7	Ansichten 2 .....	54
A8	Gebäudeschnitt .....	55
A9	Bodenrichtauskunft .....	56
A10	IS24 Mietpreise .....	58
A11	Altlastenverzeichnis .....	63
A12	Baulastenverzeichnis .....	65
A13	Flächenermittlung .....	67
A14	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) .....	68
A15	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte .....	69
A16	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte .....	70
A17	Liegenschaftszinssatz .....	77
A18	Bewirtschaftungskosten .....	79
A19	Rechtsgrundlagen .....	80
A20	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung .....	82
A21	Glossarium .....	83
A22	Haftungsausschluss .....	84

## 2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

- Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –
- 

### 2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Mehrfamilienhaus in Meinersen. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 31.01.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

### 2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeber ist Amtsgericht Gifhorn.

### 2.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäß Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 31.01.2024 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Amtsgericht Gifhorn, Auftraggeber war nicht anwesend  
Marius Jahn, Auftragnehmer / Sachverständiger  
XXXXXXX XXXXX, Prozessbeteiligte

Das Objekt konnte nicht vollständig besichtigt werden. Die Erdgeschosswohnungen, Fahrradräume, Gartenhaus und Abstellräume konnten nicht besichtigt werden. Der Außenbereich, die Wohnung im Obergeschoss und der zentrale Flur konnten besichtigt werden. Für die Wohneinheiten im Erdgeschoss wird ein gleiches Ausstattungsniveau wie die Wohneinheit im Obergeschoss angenommen.

### 2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

### 2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag teilweise vermietet.

### 2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem freistehendem Einfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 2022 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 381 m<sup>2</sup> (basierend auf der Brutto-Grundfläche).

## **2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts**

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

## **2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts**

Nach sachverständiger Prüfung ist festgestellt worden, dass der vordere Bereich des Grundstücks, in Fertigstellung unter hoher Wahrscheinlichkeit eine gepflasterte Fläche für Parkplätze, nicht fertig gestellt wurde. Des Weiteren sind die Fenster im Außenbereich nicht silikoniert. Für beide Bauzustände wird ein Abschlag in den BoG's getätigt.

## **2.9. Allgemeine Einschätzung zur Drittverwendungsfähigkeit des Objekts**

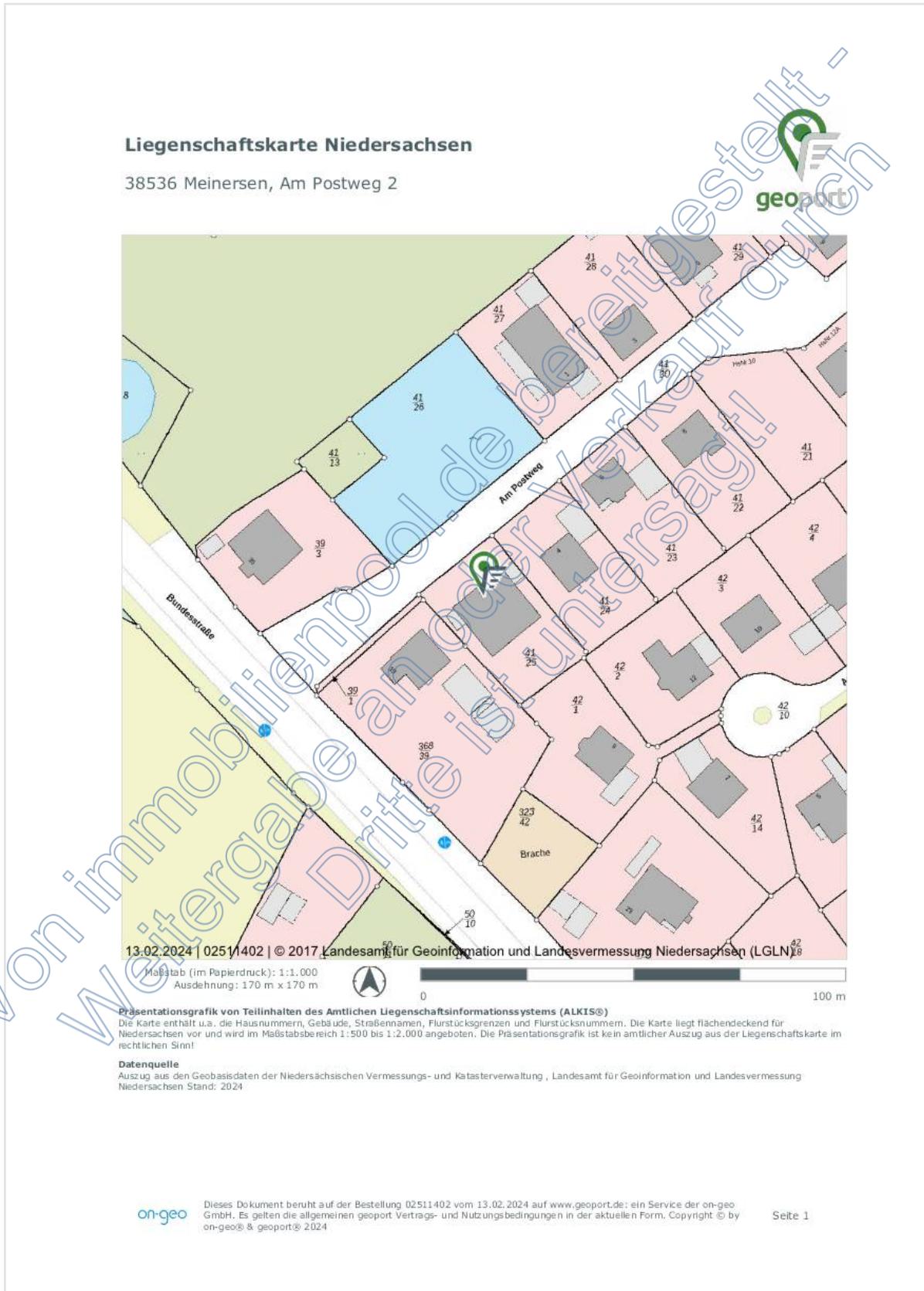
Die Drittverwendungsfähigkeit ist maßgeblich für den Beleihungswert eines Objektes, d.h. den Prozentsatz, mit dem das Objekt beliehen werden kann.

Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre, dass der Aufwand dem eines Neubaus entspräche.

Sachverständig wird dem Objekt, als abschließende Beurteilung, auf einer Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) eine Drittverwendungsfähigkeit mit dem Wert 3 unterstellt.

### 3.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



### 3.3. Lagebeschreibung

- Beschreibung der Makro- und Mikrolage –
- 

#### 3.3.. Allgemeiner Hinweis

Auf den folgenden Seiten wird die Lage des Objekts anhand von adressgenau ausgewerteter Smart-Data ermittelt. Die Bewertung per Smart-Data erfolgt basierend auf einer Vielzahl von adressgenauen, immobilienökonomischen Standortparametern, welche mit dem Einsatz von künstlicher Intelligenz ausgewertet und mit anderen Lagen in einen Kontext gesetzt werden.

Diese Daten sind jedoch im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens zu interpretieren.

### **3.3.1. Makrolage – Zustand und Perspektive**

Die Gemeinde Meinersen gehört zum Landkreis Gifhorn im Bundesland Niedersachsen. Meinersen zählt 8.340 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 3.650 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,28 Personen beträgt. Meinersen ist gering besiedelt und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Meinersen räumlich der Wohnungsmarktregion Wolfsburg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Meinersen auf 16 Personen. Damit weist Meinersen im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 783 bzw. 573 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -509 bzw. 19 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,3 % der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4 %), 31,4 % der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7 %) und 31,3 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %). Die Mehrheit, rund 38,8 % (Deutschland: 25,1 %) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,5 % (Deutschland: 18,2 %) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 12,7 % (Deutschland: 19,3 %).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Meinersen rund 31,4 % der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4 %), 25,1 % CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1 %) und 16,1 % AfD (Bundesland Niedersachsen: 11,0 %). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Meinersen rund 30,8 % der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7 %), 23,9 % CDU/CSU (Deutschland: 24,1 %) und 9,7 % AfD (Deutschland: 10,3 %). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 29,1 % (Deutschland: 28,9 %), DIE GRÜNEN mit 21,2 % (Deutschland: 20,5 %) und SPD mit 20,1 % (Deutschland: 15,8 %) die meisten Stimmen.

Meinersen weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 3.727 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.192 Einfamilienhäuser und 1.535 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 58,8 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0 %) stark überdurchschnittlich. Mit 25,8 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (22,7 %) und 4 Räumen (20,7 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,62 % höher aus als in Deutschland (0,60 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 134 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -1,0 % oder -1.800 Personen (Deutschland: -0,7 %). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -1,1 % bzw. einer Abnahme von 900 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2023) in Meinersen bei den EFH bei 2.822 €/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 3.175 €/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,7 €/m<sup>2</sup>Mt bzw. 7,7 €/m<sup>2</sup>Mt bei Altbauten. Gemäß

den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren im Landkreis Gifhorn um 10.8 % zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 15.8 %. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 16.9 % verändert.

### **3.3.2. Mikrolage – Zustand und Perspektive**

Bei der Adresse Am Postweg 2 in der Gemeinde Meinersen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,0 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 25 m entfernt, der nächste Wald rund 150 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,3 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig (Rating: 3,5 von 5,0).

### 3.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

---

#### 3.4.. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Niedersachsen, in der Gemeinde Meinersen (Landkreis Gifhorn). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Ohof. Die Fläche des Landkreises Gifhorn beträgt 1.568 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2021 insgesamt 177.919 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 113 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

##### 3.4.1. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

##### 3.4.2. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computergestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

##### 3.4.3. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

##### 3.4.4. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

### **3.4.5. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung**

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktangepassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständlich erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

### **3.4.6. Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen**

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

### **3.4.7. Makrolage – Ergebnis der Bewertung**

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 76 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makro-Standortes in eine B-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 24 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

### **3.4.8. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung**

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 47 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 53 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

### **Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)**

Rating nach A-B-C-D-E:

**B**

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

**76**

### **Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:**

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:

56

19%

Arbeitsmarkt:

75

7%

Bildung:

55

15%

Demographie:

29

19%

Immobilienmarkt:

29

12%

Immobilienmarktindizes:

60

1%

Infrastruktur:

71

1%

Kriminalität:

45

4%

Kultur und Freizeit:

76

1%

Medizinische Versorgung:

26

7%

Nahversorgung:

55

5%

Wirtschaft:

55

10%

### **Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":**

44% aller Gemeinden werden höher – und 55% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

### **Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)**

Rating nach A-B-C-D-E:

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:



#### **Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:**

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:

83	25%
63	14%
75	17%
43	37%
57	2%
32	5%

Bildung:

Infrastruktur:

Kombinierte Scores:

Kultur und Freizeit:

Nahversorgung:

#### **Hinweis zur Berechnung:**

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 15.02.2024 über eine Datenschnittstelle insgesamt 109 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

#### 4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
  - Grundbuch des Amtsgerichts von Gifhorn –
- 

##### Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Stand vom	Band	Lfd. Nr	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Anteile	Gesamt (m <sup>2</sup> )
	Blatt			Wirtschaftsart		
Ohof	657	1	41/25	771	– gesamt –	771,0
				Gebäude – und Freifläche		

**Grundstücksfläche:** 771,0

##### Abteilung I

Keinen persönlichen Angaben auf Wunsch des Auftraggebers

##### Abteilung II (Zusammenfassung)

Keine wertbeeinflussenden Einträge.

##### Abteilung III (Zusammenfassung)

Keine wertbeeinflussenden Einträge.

##### Kurzhinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise

## 5. Rechtliche Gegebenheiten

- Merkmale des Bewertungsgrundstücks –
- 

### 5.. Vermietungszustand

Das Objekt ist zum WEST teilweise vermietet.

#### 5.1. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Am Postweg verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Am Postweg handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

#### 5.2. Baurechtliche Voraussetzungen

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

#### 5.3. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

#### 5.4. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

#### 5.5. Abstandsflächenübernahmen, Baulisten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Eine Eintragung ist nicht vorhanden.

#### 5.6. Baureserve

Eine Baureserve ist nicht vorhanden

#### 5.7. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

#### 5.8. Wohnungsbinding

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

### 5.9. Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 15.02.2024 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 2 (1 gering - 3 hoch)
- Erdbebenzone: keine Gef. (Intensität <6)
- Hochwasser Gefahrenklasse: GK 1 (keine Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

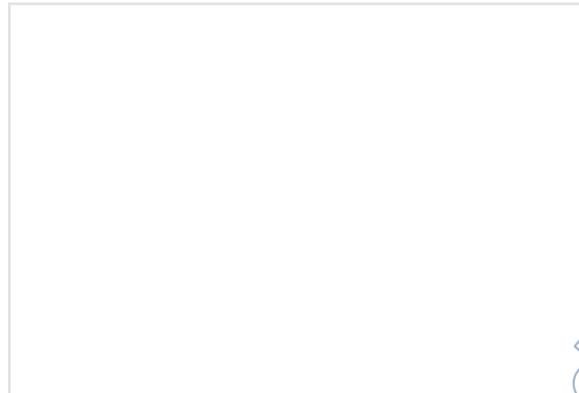
## 6. Grundstück – Beschreibung

- Merkmale des Bewertungsgrundstücks –
- 

### 6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechuwinkling geschnitten. Das gesamte Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 771 m<sup>2</sup>.

### 6.2. Aufteilung



Die baulichen Anlagen sind 7,5 Meter von der Zuwegung Am Postweg errichtet wurden. Im Südöstlichen Bereich befindet sich eine große Grünfläche, die als Gartenland dient.

### 6.3. Einfriedung

Die Einfriedung ist im Grundstücksbereich der Zuwegung "am Postweg" nicht fertig gestellt. Im südöstlichen Bereich befinden eine Rasenfläche und gepflasterte Terrassen

### 6.4. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäuser . Störende Gewerbebetriebe sind in in der näheren Umgebung nicht ansässig.

### 6.5. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

### 6.6. Immissionen

Es sind keine wertmindernden Immissionen festzustellen.

## 7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 7.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude ist aufgeteilt in drei Wohneinheiten. Zwei Wohneinheiten mit Gartenzugang befindet sich im Erdgeschoss. Eine weitere Wohneinheit mit zugänglicher Terrasse befindet sich im Obergeschoss. Alle Wohneinheiten werden zu Wohnzwecken genutzt.

### 7.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt über einen zentralen Flur und Treppenhaus

### 7.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Der Bauzustand mit Ausnahme der Abzüge in den BoG's ist als neuwertig zu betrachten

### 7.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäude-energiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

## **7.6. Beurteilung des Instandhaltungszustands**

Das Objekt bedarf zum WEST aufgrund des Baujahres nur einem geringen Instandhaltungsaufwand. Sachverständig konnte kein Instandhaltungsstau festgestellt werden.

## **7.7. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen**

Die baulichen Anlagen befinden sich auf dem Stand der Technik für die ausgewählte Bauklasse.

## **7.8. Beurteilung der Grundrissqualität**

Die Grundrisse sind als zweckmäßig zu betrachten

## **7.9. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse**

Die Lichtverhältnisse sind als gut zu bewerten

## **7.10. Besondere Bauteile**

Es liegen keine besonderen Bauteile vor.

## **7.11. Flächen und sonstige Kennzahlen**

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

## **7.12. Bautechnische Beanstandungen**

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

## **7.13. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale**

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

## 8. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 8.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

#### 8.1. Gebäude

Gebäudeart:	2022								
Baujahr:	2022								
Gesamtfläche:	<table><tr><td>Wohnfläche:</td><td>≈ 299 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Nutzfläche:</td><td>≈ 19,2 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Wohn-/Nutzfläche:</td><td>≈ 319 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Brutto-Grundfläche:</td><td>≈ 407 m<sup>2</sup></td></tr></table>	Wohnfläche:	≈ 299 m <sup>2</sup>	Nutzfläche:	≈ 19,2 m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutzfläche:	≈ 319 m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche:	≈ 407 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	≈ 299 m <sup>2</sup>								
Nutzfläche:	≈ 19,2 m <sup>2</sup>								
Wohn-/Nutzfläche:	≈ 319 m <sup>2</sup>								
Brutto-Grundfläche:	≈ 407 m <sup>2</sup>								
Geschosse:	Erd und Obergeschoß								
Gründung:	Fundamentplatte								
Geschossdecken:	Stahlbeton								
Geschoss Höhen:	Großzügige Deckenhöhe								
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel								
	keine näheren Informationen sind vorliegend.								

Fassade:	Klinker
Fenster:	Kunststofffenster, dreifachverglast
Verschattung:	Rolläden, hochwertig, Funkbedienung
Dach:	Walmdach – Ziegel
Treppenhaus:	Massivtreppe

#### 8.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Gas
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Standardausstattung (RAL-RG 678)
Aufzugstechnik:	Kein Aufzug vorhanden
Kommunikation:	DSL-Anschluss

#### 8.3. Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich bis hoch
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich

Barrierefreiheit:	Barrierefrei
	Die Erdgeschosswohnung sind barrierefrei.
Bodenbeläge:	Linoleum, besonders
Innentüren:	Röhrenspantüren
Sanitäre Anlagen:	Hochwertige Ausstattung
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizungsart:	Fußbodenheizung

#### **8.4. Stellplatz**

Außenstellplätze

Nicht fertig hergestellt.

## 9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

---

### 9.. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

#### 9.1. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht eingesetzt.

#### 9.2. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren wird in diesem Gutachten nicht herangezogen.

#### 9.3. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Auf das Sachwertverfahren wird in diesem Gutachten verzichtet.

#### **9.4. Begründung der Verfahrenswahl**

##### **1. Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens:**

Das Ertragswertverfahren ist das standardisierte Verfahren zur Bewertung von rentierenden Immobilien, wie z. B. Mehrfamilienhäuser. Es fokussiert sich auf die zukünftigen Erträge der Immobilie, die aus der Vermietung an Mieter generiert werden.

##### **2. Relevanz der Ertragsorientierung bei Mehrfamilienhäusern:**

Mehrfamilien sind langfristige Investitionen mit dem Ziel der kontinuierlichen Ertragsgenerierung. Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird daher maßgeblich durch die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit bestimmt.

Das Ertragswertverfahren berücksichtigt diese Faktoren direkt, indem es den Barwert der zukünftigen Mieterräge auf den Bewertungstichtag abdiskontiert.

##### **3. Vorteile des Ertragswertverfahrens:**

Objektive Bewertung: Die Bewertung basiert auf marktisierten Daten wie Mieten und Liegenschaftszinssätzen.

Genauigkeit: Das Verfahren ermöglicht eine differenzierte Bewertung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Mietverträge, Leerstandsrisiken und Bewirtschaftungskosten.

Vergleichbarkeit: Die ermittelten Ertragswerte ermöglichen eine gute Vergleichbarkeit von Bürogebäuden mit ähnlichen Eigenschaften.

##### **4. Unterstützende Nutzung des Sachwertverfahrens:**

Das Sachwertverfahren kann ergänzend zum Ertragswertverfahren herangezogen werden, um die substanzielle Wertkomponente der Immobilie zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere relevant, wenn:

Unsicherheiten bei der Ertragsprognose: z. B. bei Neuvermietung oder unklarer Marktsituation

Hohe Nutzungsdauer: z. B. bei Gebäuden mit moderner Ausstattung und guter Bausubstanz

Sonderimmobilien: z. B. mit hohem ideellen Wert oder besonderen baulichen Merkmalen

##### **5. Zusammenspiel der Verfahren:**

Das Ertragswertverfahren bildet die Hauptbewertungsmethode.

Das Sachwertverfahren dient als Kontrollwert und Plausibilitätsprüfung.

##### **6. Fazit:**

Die Bewertung eines vermieteten Mehrfamilienhauses im Ertragswertverfahren mit unterstützender Nutzung des Sachwertverfahrens ist eine marktkonforme und transparente Methode, die den unterschiedlichen Wertdimensionen dieser Objektklasse Rechnung trägt.

## 10.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

---

### 10.1.. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### 10.1.1. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert beziffert den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

#### 10.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 10.2. Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

- Maß der baulichen Nutzung –
  - Gemäß § 16 ImmoWertV –
- 

### 10.2.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	× Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Erdgeschoss, ca.:	1,00	15,0	15,0	225
Obergeschoss:	1,00	15,0	15,0	225
OG Abzug Terrasse:	1,00	-12,1	5,7	-69
<b>Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):</b>				<b>381</b>
/ Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen):				771
<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):</b>				<b>0,49</b>

#### Hinweis zur Berechnung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

## 10.3. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

---

### 10.3.1. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:

Bodenrichtwert / m<sup>2</sup> zum 01.01.2023:

Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 31.01.2024, (+/-):

Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>, angepasst an Konjunktur:

**Bodenwert des Grundstückes:**

771,0 m <sup>2</sup>
120 €
4,5 %
125 €
<b>96.375 €</b>

#### Kurzhinweis zur Berechnung:

zu 10.3.1.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2023 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 4,5 % (Als Referenz: Bodenrichtwert vom 31.12.2020 ist 110 €).

## 11.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

---

### 11.1.. Anwendung und Grundsätze

Es wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

#### 11.1.1. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## 11.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

---

### 11.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) x	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Erdgeschoss, ca.:	1,00	15,0	15,0	225,0
EG Nebengebäude:		(Fläche, gesamt – ca.)		25,3
Obergeschoss, ca.:	1,00	15,0	15,0	225,0
Obergeschoss Abzug Terrasse:	1,00	-12,1	5,7	-68,7
<b>Summe aller aufgeführten Flächen</b> (Brutto-Grundfläche):				<b>406,6</b>

#### Hinweis zur Berechnung:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

---

\* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

## 11.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

---

### 11.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.32 Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert | Dachgeschoss nicht ausgebaut

Baujahr: 2022

Brutto-Grundfl.: 406,6 m<sup>2</sup>

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	620	690	790	955	1.190 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	220 €
Dächer:			100 %			15 %	143 €
Außentüren & Fenster:			100 %			11 %	105 €
Innenwände & -türen:			100 %			11 %	87 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:		100 %				11 %	87 €
Fußböden:		100 %				5 %	40 €
Sanitäreinrichtungen:			50 %	50 %		9 %	79 €
Heizung:			100 %			9 %	71 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	47 €
<b>Kostenkennwert vor Anpassungen:</b>							<b>878 €</b>
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,790
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							0,861
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
<b>Kostenkennwert nach Anpassungen:</b>							<b>1.353 €</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>							<b>80 J</b>
<b>Standardstufe:</b>							<b>ImmoWertV – Stufe 3 bis 4</b>

### Hinweise zur Ermittlung

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1 unterstellt. Der Index zum WEST liegt bei 161,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,79.

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungsstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

### 11.3.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
<b>Modernisierungsgrad:</b>		<b>0,0</b>

### 11.3.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	
Baujahr der baulichen Anlagen:	2022
Baujahr, modifiziert:	2022
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
<b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b>	<b>78 J</b>

#### Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Obwohl keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt werden, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer nach der dafür vorgesehenen Formel in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021).

## 11.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
  - Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –
- 

### 11.4.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert	
Gebäudegruppe 1	550.130 €	13.753 €	2,5 %	536.377 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:				536.377 €
Zeitwert besonderer Bauteile:				0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:				0 €
<b>Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:</b>				<b>536.377 €</b>

### 11.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:			0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:			0 €
<b>Wert der Außenanlagen:</b>			<b>0 €</b>

### 11.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:			536.377 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		<b>85,0%</b>	0 €
Bodenwert:		<b>15,0%</b>	96.375 €
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>		<b>100,0%</b>	<b>632.752 €</b>
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):			1,01
<b>Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:</b>			<b>639.080 €</b>

### 11.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>639.080 €</b>
Anpassung wg. Bauschäden:	-11.500 €
<b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 31.01.2024:</b>	<b>627.580 €</b>

#### Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

## 12.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

---

### 12.1.. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

#### 12.1.1. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

## 12.2. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
  - Gemäß § 31 ImmoWertV –
- 

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	Netto / M.
1	Wohnung EG links	W	Mietvertrag	84,0	8,63 €	724,92 €
2	Wohnung EG rechts	W	Mietvertrag	84,0	8,63 €	724,92 €
3	Wohnung mit Terrasse	W	Mietvertrag	131,4	8,63 €	1.133,90 €

### 12.2.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:  
**x 12 = Rohertrag / Jahr:**

### 12.2.2. Bewirtschaftungskosten

Nicht umlagefähig, gemäß ImmoWertV Wohnnutzung  
**Ermittelte, nicht umlagefähige Nebenkosten/Jahr:**

### 12.2.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:  
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:  
**Jahresreinertrag:**

#### Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

## 12.3. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Miete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

---

### 12.3.1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	8,57 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	8,89 €
ImmobilienScout24 Umkreis 5000m:	8,11 €
Vergleichsmietpreise Geoport :	7,73 €
<b>Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:</b>	<b>8,33 €</b>

### 12.3.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	0,10 €
Ausstattungsqualität:	0,10 €
Objektgröße:	0,10 €
Energieklasse:	0,00 €
Repräsentation:	0,10 €
Lagequalität:	-0,10 €
<b>Markmiete pro m<sup>2</sup>, netto – Einschätzung:</b>	<b>8,63 €</b>

#### Hinweis zur Berechnung:

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

## 12.4. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
  - Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –
- 

### 12.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

#### 12.4.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1	31.008 €	6.430 €	24.578 €	25,1569	618.306 €
<b>Summe:</b>	<b>31.008 €</b>	<b>6.430 €</b>	<b>24.578 €</b>		<b>618.306 €</b>

#### 12.4.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück	-3.614 €	25,1569	-90.919 €
<b>Summe:</b>	<b>-3.614 €</b>	<b>25,1569</b>	<b>-90.919 €</b>

#### 12.4.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	618.306 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-90.919 €
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>	<b>527.387 €</b>

### 12.4.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	<b>85,0%</b>	527.387 €
Bodenwert des Grundstückes:	<b>15,0%</b>	96.375 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	100,0%	<b>623.762 €</b>

### 12.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>623.762 €</b>
Anpassung wg. Bauschäden:	-11.500 €
<b>Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 31.01.2024:</b>	<b>612.262 €</b>

#### Hinweis zur Berechnung:

zu 12.4.2.: Barwertfaktor von 25,1569 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 78 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 % (siehe Anlage A17 Liegenschaftszinssatz).

\* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors:  $((0,0375 + 1) ^ 78 - 1) / ((0,0375 + 1) ^ 78 * ((0,0375 + 1) - 1)) = 25,1569$

Zu 4. Abzug aufgrund fehlende Pflasterfläche (unfertiger Bauzustand) und fehlende Silikonierung  
Außenbereich Fenster

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

## 13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 13.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

### 13.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

### 13.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 31.01.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

**612.000 €**

fünfhundertneunundsiebzigtausend Euro

Weyhausen, den 05.03.2024

Marius Jahn

Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.

Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter e.V.

Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo



## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen EG, Flur –

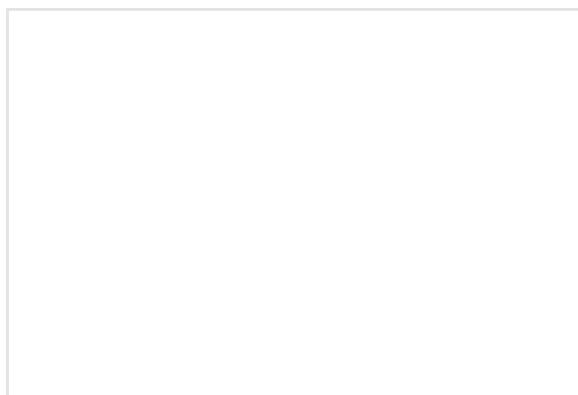
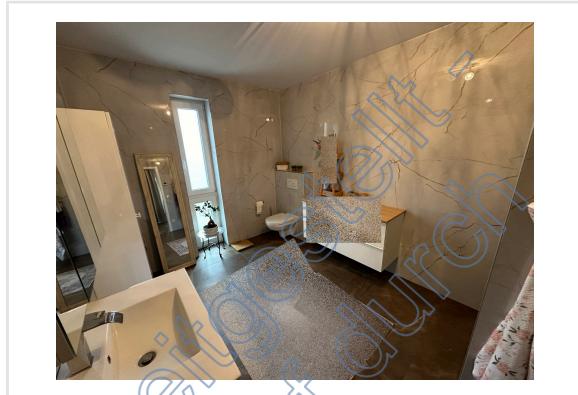
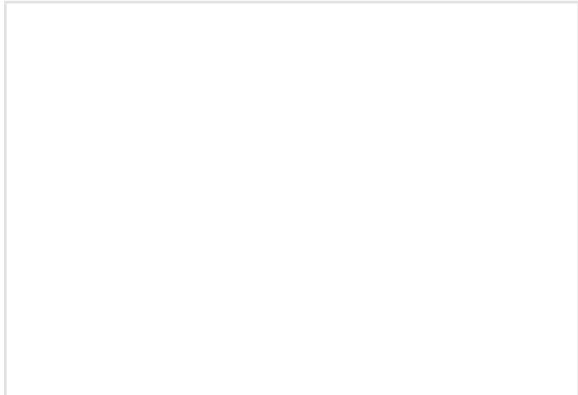
---



## A1 Objektbilder

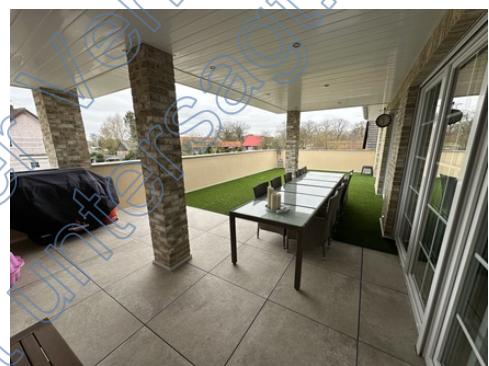
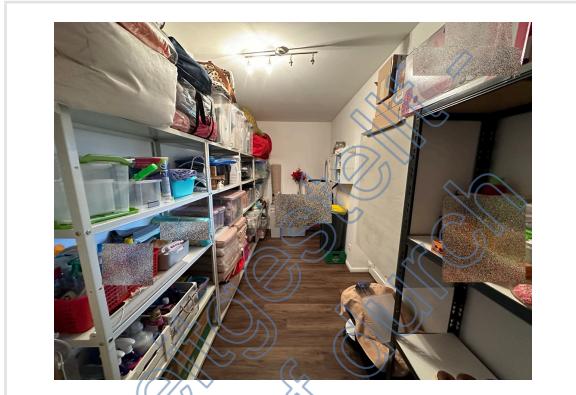
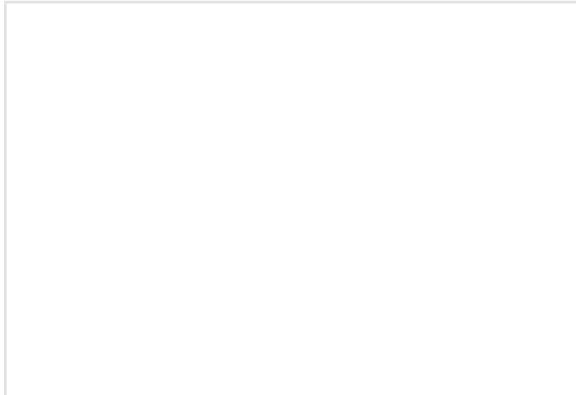
– Innenaufnahmen Wohneinheit DG –

---



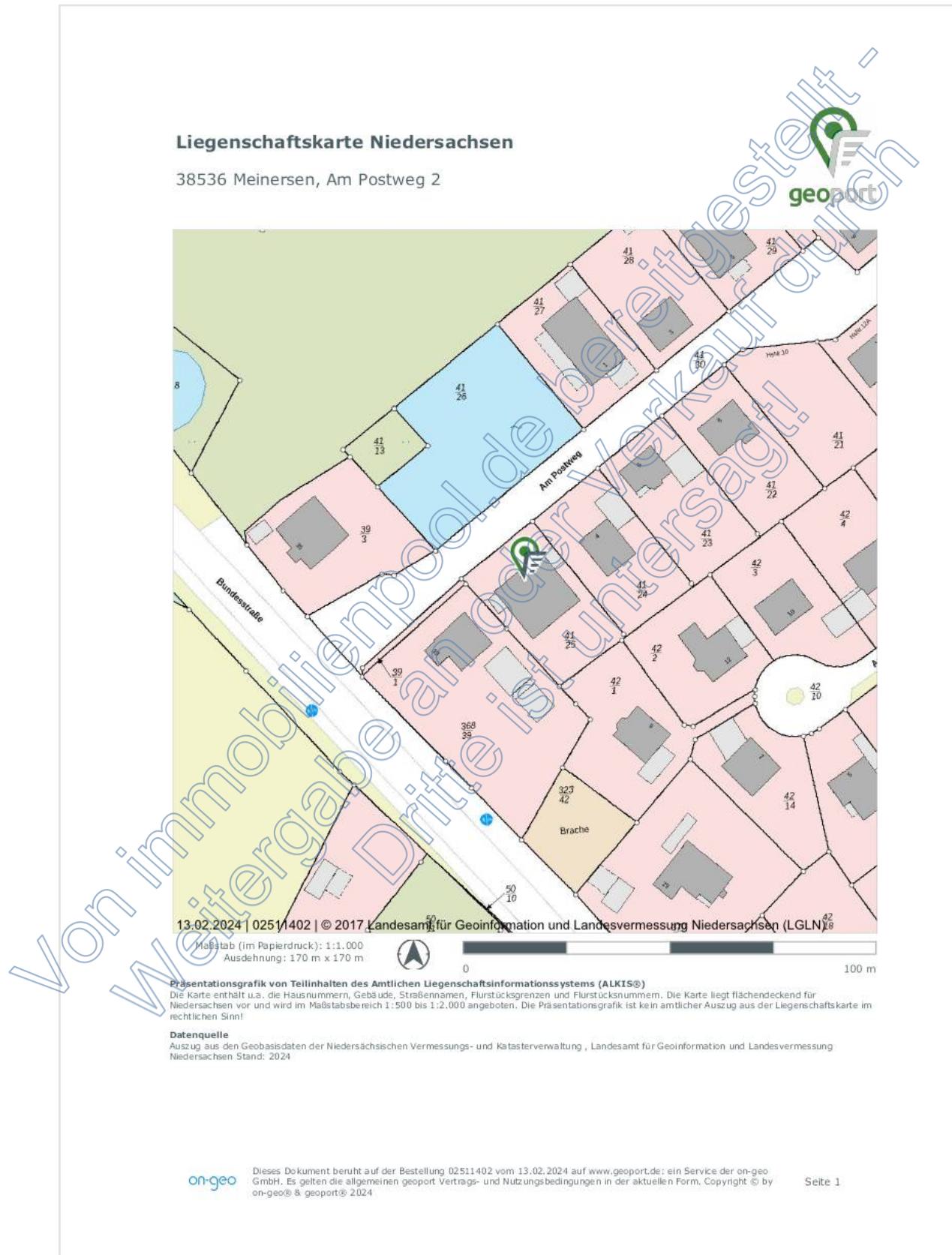
## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen Wohneinheit DG –

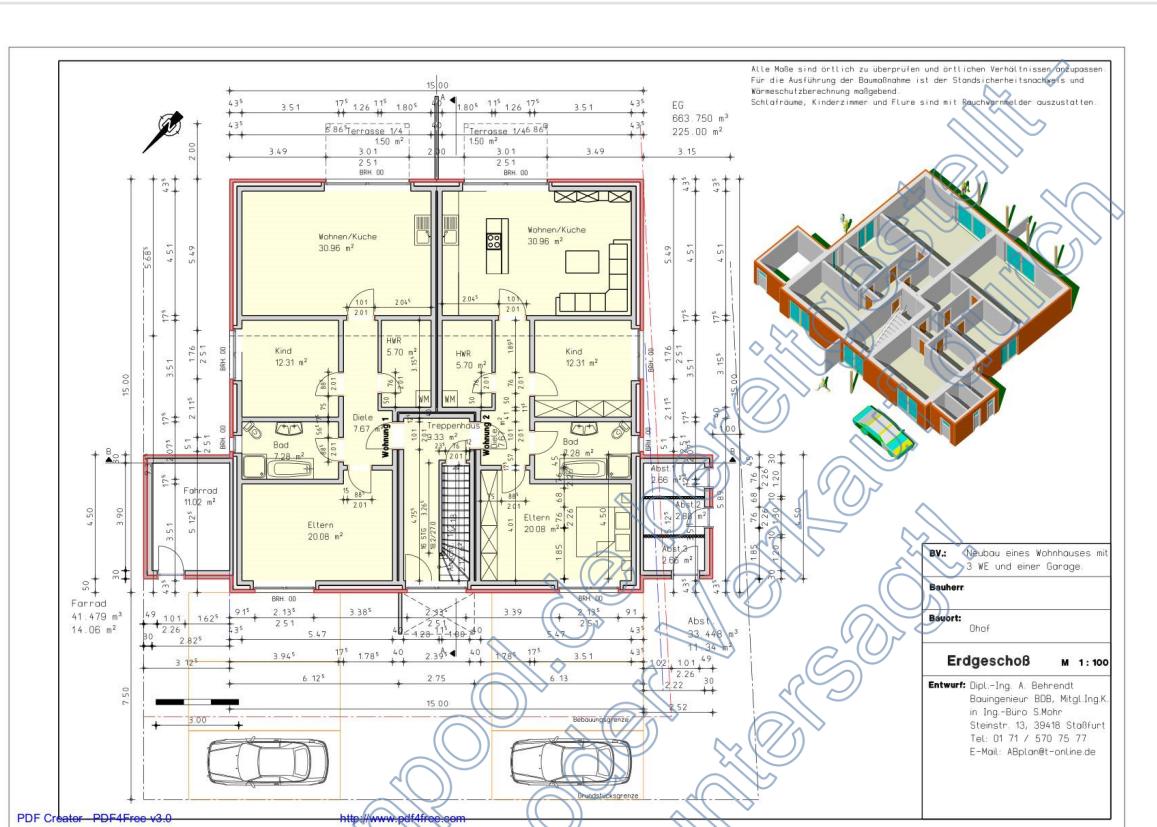


## A2 Amtlicher Lageplan

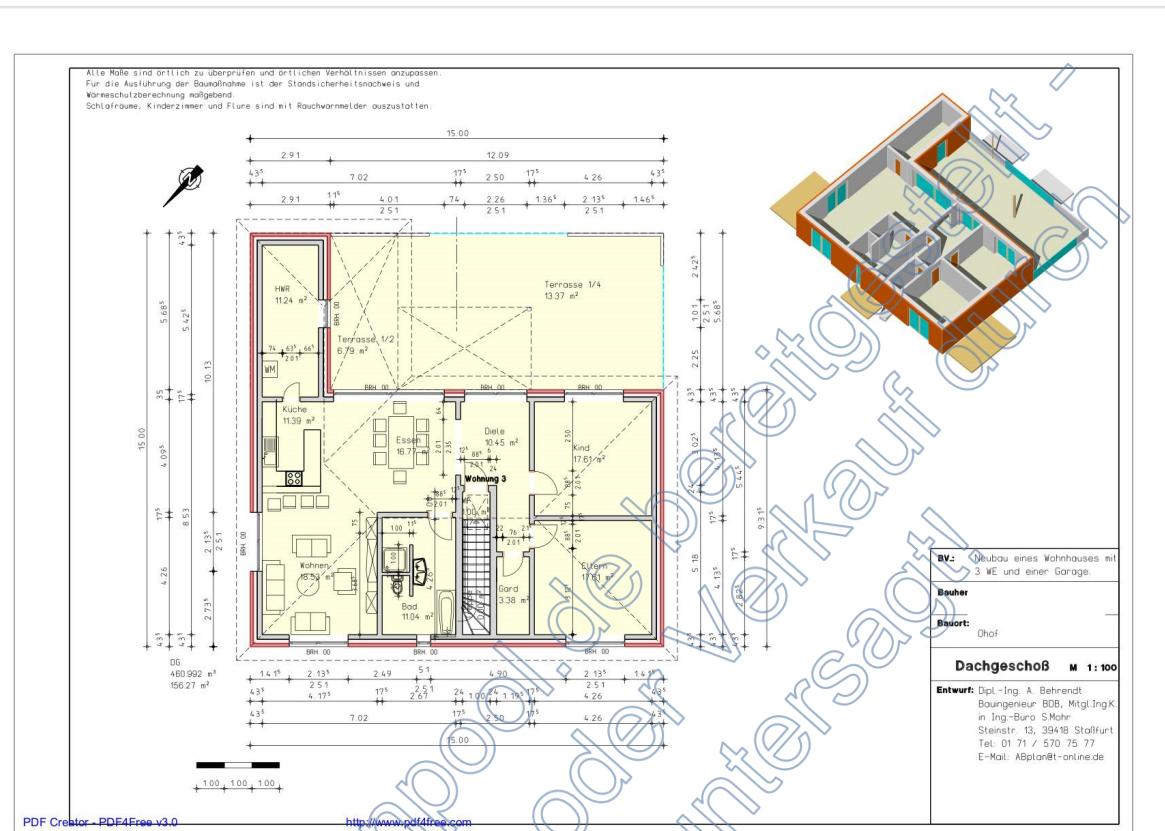
– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



## A4 Grundriss EG



## A5 Grundriss DG



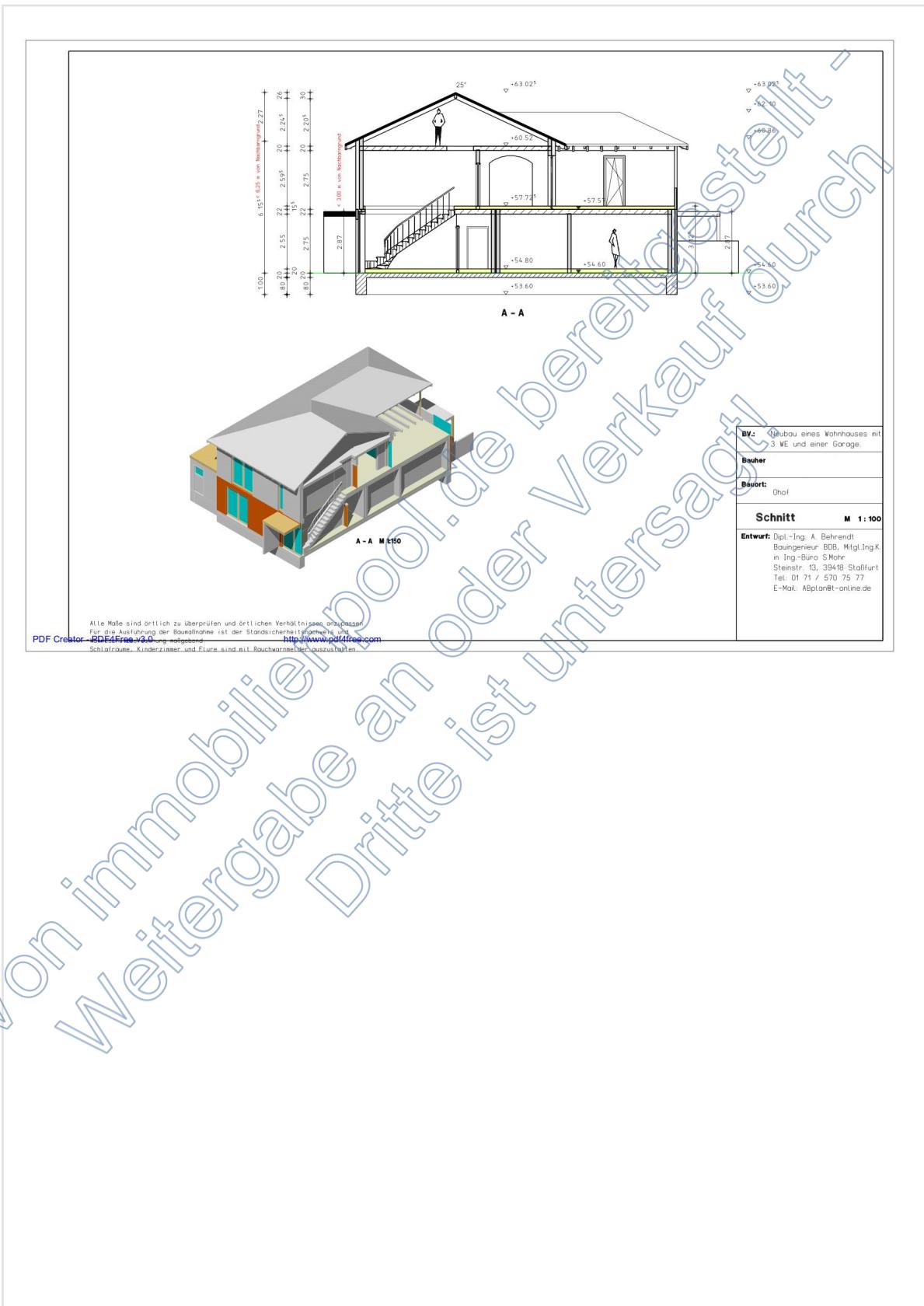
## A6 Ansichten 1



## A7 Ansichten 2



## A8 Gebäudeschnitt



## A9 Bodenrichttauskunft

### Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss

38536 Meinersen, Am Postweg 2



#### Informationen zur Lage

Postleitzahl	38536
Stadt	Meinersen
Strasse	Am Postweg
Hausnummer	2
Flur	1
Flurstück	41/25

#### Grunddaten

Ermittlungsstichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	120,00
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	
Richtwerttyp	zonal
Bemerkung	direkt vom Gutachterausschuss
Quellenangabe	
Hinweis	

#### Zusatzdaten

Geschossflächenanzahl	
Wertrelevante Geschossflächenanzahl	
Anzahl der Geschosse	
Grundflächenanzahl	
Baumassenanzahl	
Tiefe in m	
Fläche in m <sup>2</sup>	
Beitragspflichtig	nein
Sanierungsgebiet	nein
Anfangswert / Endwert	

#### Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss

Ahnd der eingegebenen Kundendaten Nutzungsart, Baujahr, Stichtag wird der Bodenrichtwert direkt beim zuständigen Gutachter ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro m<sup>2</sup> für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, angegeben in m<sup>2</sup>. Die Daten beziehen sich entweder auf die Hausnummer oder auf die Straße. Das Produkt liegt für ganz Deutschland vor. Die Lieferung der Daten erfolgt in Tabellenform.

#### Datentypen

Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02511402 vom 13.02.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



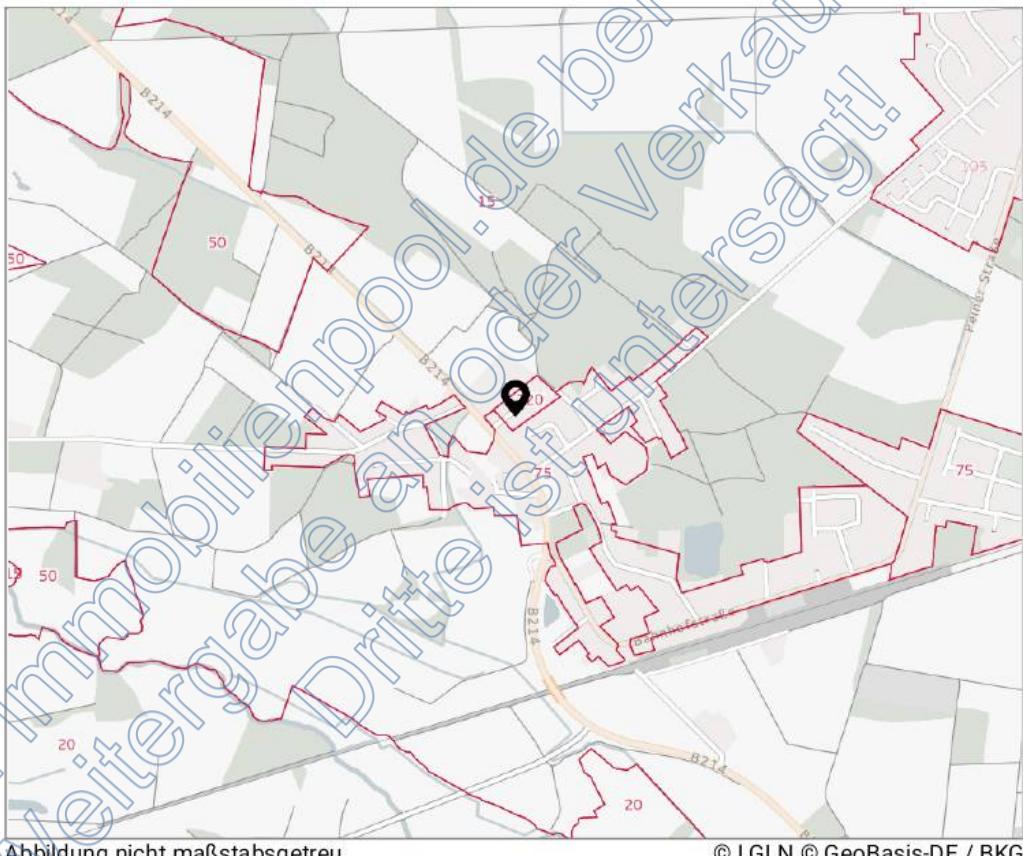
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.02.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Am Postweg 2, 38536 Meinersen - Ohof  
Gemarkung: 4013 (Ohof), Flur: 1, Flurstück: 41/25



### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

38536 Meinersen, Am Postweg 2



Auswertungszeitraum: Oktober 2022 bis September 2023

Auswertungsgebiete: Umkreis 2000 Meter / Umkreis 5000 Meter

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

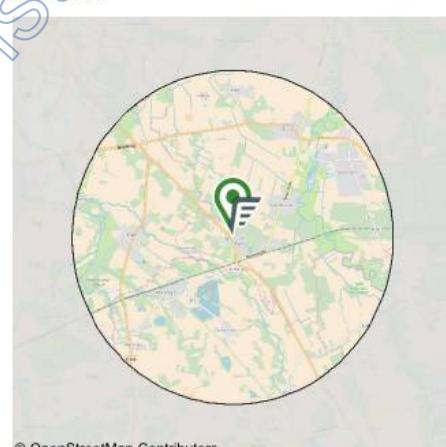
#### Allgemeine Information

	Umkreis 2000 Meter	Umkreis 5000 Meter
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	20	50
Anzahl vollständige Angebote*	20	50
Anzahl Gesuche**	16.970	46.186
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	34	24
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	162	114
Anzahl der Exposé-Ansichten	6.071	12.897
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	304	258
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	9	11
Nachfrageindex (Bund= 100)	38	47
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	49	59

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

\*\* Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

#### Ortsübersicht Umkreis 2000 Meter / Umkreis 5000 Meter



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02511402 vom 13.02.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

38536 Meinersen, Am Postweg 2



**Mietpreise: Umkreis 2000 Meter**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungs-intervall (90%)	
Alle Mietangebote	20	7,50 €	5,98 € - 11,86 €	16.970
Wohnungen	19 (95%)	7,49 €	5,98 € - 11,86 €	10.366 (61,1%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	6.251 (36,8%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	3 (15%)	9,00 €	7,12 € - 11,86 €	7.596 (44,8%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	11 (55%)	7,44 €	6,11 € - 10,71 €	8.096 (47,7%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	4 (20%)	6,81 €	5,98 € - 7,62 €	6.777 (39,9%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	1 (5%)	6,31 €	-	6.271 (37%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	6.189 (36,5%)
Häuser	1 (5%)	7,63 €	-	6.604 (38,9%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.339 (31,5%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.503 (32,4%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.085 (30%)
>160 m <sup>2</sup>	1 (5%)	7,63 €	-	4.853 (28,6%)

**Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 2000 Meter**

Größe	VON	90% - Streuungsintervall und Perzentile				BIS
		25%	50%	75%		
Alle Mietangebote	5,98 €	6,55 €	7,21 €	7,63 €	11,86 €	
Wohnungen	5,98 €	6,47 €	7,18 €	7,63 €	11,86 €	
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	
>30 - 60 m <sup>2</sup>	7,12 €	7,57 €	8,02 €	9,94 €	11,86 €	
>60 - 90 m <sup>2</sup>	6,11 €	6,75 €	7,18 €	7,46 €	10,71 €	
>90 - 120 m <sup>2</sup>	5,98 €	6,04 €	6,82 €	7,59 €	7,62 €	
>120 - 160 m <sup>2</sup>	6,31 €	6,31 €	6,31 €	6,31 €	6,31 €	
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	
Häuser	7,63 €	7,63 €	7,63 €	7,63 €	7,63 €	
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	
>90 - 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	
>160 m <sup>2</sup>	7,63 €	7,63 €	7,63 €	7,63 €	7,63 €	

### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

38536 Meinersen, Am Postweg 2



#### Marktübersicht Umkreis 2000 Meter



Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02511402 vom 13.02.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 3

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

38536 Meinersen, Am Postweg 2



**Mietpreise: Umkreis 5000 Meter**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungs-intervall (90%)	
Alle Mietangebote	50	8,11 €	6,00 € - 11,22 €	46.186
Wohnungen	38 (76%)	7,88 €	5,98 € - 11,86 €	33.046 (71,5%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	20.261 (43,9%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	5 (10%)	8,34 €	7,09 € - 11,86 €	24.441 (52,9%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	17 (34%)	7,60 €	5,94 € - 10,71 €	26.070 (56,5%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	12 (24%)	7,64 €	5,98 € - 10,83 €	21.633 (46,8%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	4 (8%)	9,21 €	6,31 € - 15,97 €	20.154 (43,6%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	19.928 (43,1%)
Häuser	12 (24%)	8,84 €	6,84 € - 11,22 €	13.140 (28,4%)
<=90 m <sup>2</sup>	1 (2%)	9,09 €	-	10.870 (23,5%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (6%)	9,14 €	7,03 € - 11,22 €	11.297 (24,5%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	6 (12%)	9,19 €	8,27 € - 10,38 €	10.445 (22,6%)
>160 m <sup>2</sup>	2 (4%)	7,23 €	6,84 € - 7,63 €	9.952 (21,6%)

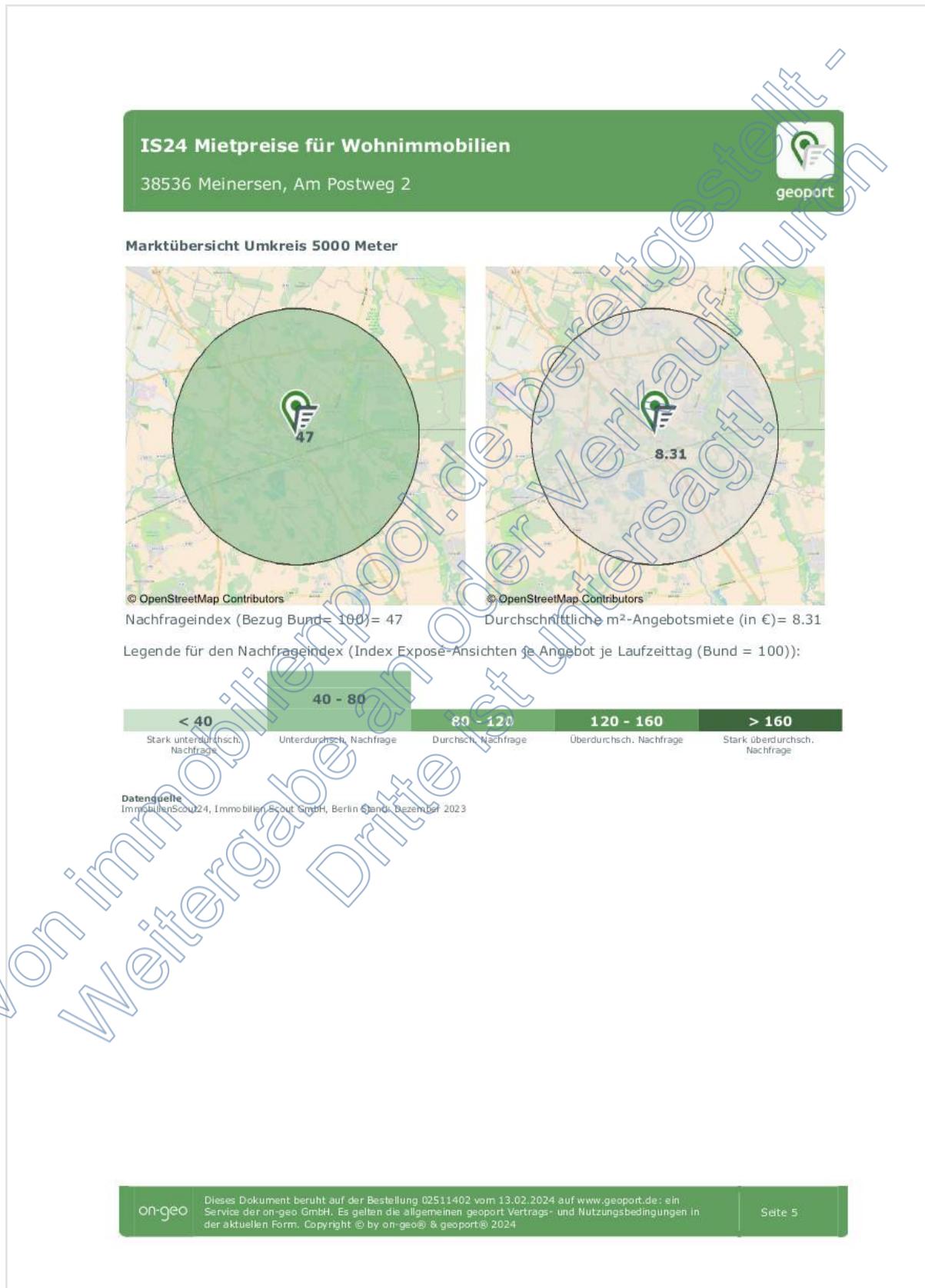
**Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 5000 Meter**

Größe	von	90% - Streuungsintervall und Perzentile			bis
		25%	50%	75%	
Alle Mietangebote	6,00 €	7,10 €	7,60 €	8,68 €	11,22 €
Wohnungen	5,98 €	7,00 €	7,36 €	8,06 €	11,86 €
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
>30 - 60 m <sup>2</sup>	7,09 €	7,12 €	7,64 €	8,02 €	11,86 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	5,94 €	6,88 €	7,29 €	8,18 €	10,71 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	5,98 €	6,37 €	7,54 €	7,98 €	10,83 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	6,31 €	6,95 €	7,28 €	9,53 €	15,97 €
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
Häuser	6,84 €	8,11 €	8,97 €	9,49 €	11,22 €
<=90 m <sup>2</sup>	9,09 €	9,09 €	9,09 €	9,09 €	9,09 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7,03 €	8,10 €	9,17 €	10,20 €	11,22 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	8,27 €	8,62 €	9,14 €	9,63 €	10,38 €
>160 m <sup>2</sup>	6,84 €	7,04 €	7,23 €	7,43 €	7,63 €



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02511402 vom 13.02.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 4



## A13 Flächenermittlung

- Wohn-Nutz-Fläche –
  - Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf eine Kommastelle –
- 

Bezeichnung	Fl. m <sup>2</sup>	Nutz. %	Fläche m <sup>2</sup>
Fahrrad + HWR	19,2	100,0%	19,2
<b><u>Nutzfläche:</u></b>			<b><u>19,2</u></b>
Wohnung EG links	84,0	100,0%	84,0
Wohnung EG rechts	84,0	100,0%	84,0
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>			<b><u>187,2</u></b>
Wohnung mit Terrasse	131,4	100,0%	131,4
<b><u>Obergeschoss</u></b>			<b><u>131,4</u></b>
<b><u>Wohnfläche:</u></b>			<b><u>299,4</u></b>
<b><u>Gesamtfläche:</u></b>			<b><u>318,6</u></b>

### Kurzhinweis zu dieser Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

## A14 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

- Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren gilt als Marktanpassungsfaktor –
  - Sachwertfaktor nach dem Modell der REZEN Bewertungssoftware –
- 

### 1. Rahmenparameter zum Markt

Aus den folgenden, sachverständlich eingeschätzten Parametern zum Marktumfeld wird eine interne Kurve errechnet, welche im nächsten Schritt die in der zweiten Tabelle ermittelten Faktoren zu den Objektmerkmalen beeinflusst.

#### Marktentwicklung

Klar rückläufig  Klar positiv

#### Urbanität

Klar ländlich  Im Stadtzentrum

#### Gentrifizierung

Keinerlei Verdrängung erkennbar  Starke Verdrängung erkennbar

#### Angebotssituation

Käufermarkt – extremes Überangebot  Verkäufermarkt – extreme Verknappung

#### Soziales Milieu (vereinfachte Darstellung)

Geringe Kaufkraft, geringeres Bildungsniveau  Äußerst hohe Kaufkraft, starkes Bildungsniveau

### 2. Berücksichtigung der Objektmerkmale

Basis der Ermittlung der folgenden Faktoren ist das Modell, das der Gutachterausschuss der Stadt München in dessen Jahresberichten veröffentlicht, und für die folgenden Objektmerkmale jeweils eigene, objektbezogene Faktoren anbietet. REZEN lehnt sich an diese Vorgehensweise an. Die einzelnen Faktoren werden über die obigen Marktparameter nach oben oder unten angepasst.

Wohnlage 0,95

Je besser die Lage, desto höher der Faktor.

Baujahr / Modernisierung 0,96

Faustformel: je besser saniert, desto höher Faktor.

Wohnfläche 0,96

Je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Faktor.

Gebäudeart 0,95

EFH geringer, DHH und REH höher, RMH höchster Faktor.

Grundstücksgröße 0,98

Je kleiner das Grundstück, desto höher der Faktor.

Restnutzungsdauer 1,14

Je höher die Nutzungsdauer, desto höher der Faktor.

Bodenwertanteil 1,16

Je niedriger der Bodenwertanteil, desto höher der Faktor.

**3. Ermittelter Sachwertfaktor (Mittelw. aus Merkmale) – Ø: 1,01**

---

## A15 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kaltmiete	Miete / m <sup>2</sup>
3-Zi-Wohnung	12.02.2024	71 m <sup>2</sup>	620€	8,73 €
Baujahr 2005   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Alte Bundesstr.				
3-Zi-Wohnung	31.12.2023	71 m <sup>2</sup>	620€	8,73 €
Baujahr 2005   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Alte Bundesstr.				
3-Zi-Wohnung	30.09.2023	71 m <sup>2</sup>	620€	8,73 €
Baujahr 2005   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Alte Bundesstr.				
3-Zi-Wohnung	31.12.2022	84 m <sup>2</sup>	900€	10,71 €
Baujahr 2022   Lage: 38536 Meinersen, Am Postweg				
2-Zi-Wohnung	31.12.2022	88 m <sup>2</sup>	720€	8,18 €
Baujahr 2013   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Hauptstr.				
4-Zi-Wohnung	31.03.2022	105 m <sup>2</sup>	900€	8,57 €
Baujahr 2017   Lage: 38536 Meinersen, Am Marktplatz				
4-Zi-Wohnung	31.03.2023	110 m <sup>2</sup>	900€	8,18 €
Baujahr 2023   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Petersburg				
6-Zi-Wohnung	31.03.2022	129 m <sup>2</sup>	1.150€	8,91 €
Baujahr 2017   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Am Marktplatz				
6-Zi-Wohnung	31.03.2022	129 m <sup>2</sup>	1.200€	9,30 €
Baujahr 2017   Etage 1   Lage: 38536 Meinersen, Am Marktplatz				
<b>Miete / m<sup>2</sup> – Durchschnittswert:</b>				<b>8,89 €</b>

### Hinweis zur Berechnung:

Abruf am 15.02.2024 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 9 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 5 km Radius, Angebote von 2022-Q1 bis 2024-Q1, Baujahr von 2000 bis 2024, Fläche 70 bis 150

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

- Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –
- Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

### Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung  
Absoluter Wert

#### Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,000%

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

85,0 1,000%  
388,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.

71,0 1,000%  
747,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

66,0 2,000%  
54,000

Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

43,0 0,700%  
16,000

Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.

73,0 8,540%  
1,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

0,0 0,140%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.

0,0 0,350%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

38,0 0,210%  
2,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.

0,0 0,700%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

49,0 0,350%  
5,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,050%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

42,0 0,420%  
12,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.

76,0 1,050%  
1,000

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

0,0 0,210%

Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.

0,0 0,280%

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

### Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).

79,0

-2,800%

0,049

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).

75,0

-1,400%

0,046

Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).

71,0

-2,800%

0,045

### Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

72,0

0,800%

1.689,407

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

76,0

1,200%

1.481,550

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.

49,0

2,000%

1.025,180

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

77,0

0,800%

3.155,730

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

77,0

1,200%

2.851,356

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.

54,0

2,000%

2.007,194

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

66,0

0,400%

63,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

68,0

0,120%

430,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.

42,0

0,560%

1,000

Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

42,0

0,280%

1,936

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

64,0

0,400%

11,000

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

66,0

0,120%

81,000

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.

87,0

0,560%

1,000

Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

48,0

0,240%

0,338

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	0,400%
	23,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	0,120%
	166,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	90,0	0,560%
	2,000	
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	32,0	0,240%
	0,707	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	82,0	0,750%
	11,000	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,090%
	66,000	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,060%
	96,000	
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%

### Score-Kategorie: Demographie

Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	83,0	1,750%
	0,032	
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	53,0	1,750%
	0,016	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	-0,400%
	44,600	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	-0,120%
	44,314	
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	21,0	-3,480%
	43,900	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	77,0	2,450%
	1,017	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	72,0	0,700%
	1,008	
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	55,0	0,350%
	1,006	
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	24,0	-2,600%
	0,204	

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets 42,0 -1,400%  
0,223

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre 22,0 -2,400%  
-0,007

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre 53,0 -1,600%  
0,012

### Score-Kategorie: Immobilienmarkt

Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde. 26,0 2,400%  
7,795

Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde. 33,0 2,400%  
2.394,137

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre. 24,0 0,900%  
0,091

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre. 27,0 1,200%  
0,221

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre. 20,0 0,900%  
0,329

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre. 58,0 0,900%  
0,245

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre. 39,0 1,200%  
0,566

Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre. 41,0 0,900%  
0,864

### Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes

Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises. 60,0 -1,200%  
0,037

### Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 64,0 0,505%  
66,000

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde. 77,0 0,505%  
2,000

### Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde. 80,0 -0,800%  
331,000

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 63,0 -0,800%  
575,865

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	28,0	-2,400%
	396,882	

### Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	66,0	0,505%
	137,000	

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,505%
	5,000	

### Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,505%
	95,000	

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	71,0	0,505%
	2,000	

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	1,0	1,574%
	1,000	

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	45,0	1,103%
	42,000	

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,200%
	117,000	

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,103%

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,505%
	10,000	

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	83,0	0,505%
	1,000	

### Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,505%
	308,000	

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	69,0	0,505%
	5,000	

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	0,505%
	284,000	

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	66,0	0,505%
	5,000	

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,505%
	1.043,000	

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde. 72,0 0,505%  
22,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 0,0 0,354%

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets. 58,0 0,293%  
15,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde. 0,0 0,293%

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 65,0 0,505%  
214,000

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde. 66,0 0,505%  
3,000

### Score-Kategorie: Wirtschaft

Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 54,0 1,250%  
9.021.152.651,465

Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde. 71,0 1,250%  
116.238.789,316

Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 12,0 1,250%  
28.047,359

Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde. 39,0 1,250%  
14.251,936

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde. 61,0 1,167%  
53.874,808

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets 77,0 1,167%  
25.631,090

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde. 52,0 1,167%  
24.025,927

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets 68,0 0,750%  
8.340.074.734,929

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde. 82,0 0,750%  
200.376.230,065

### Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung  
Absoluter Wert

### Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion. 83,0 25,000%  
83,217

---

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

- Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 15.02.2024 10:15:53 –
  - Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –
- 

### Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	68,0	7,000%
	67,599	
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	57,0	7,000%
	57,226	

### Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	66,0	-10,000%
	65,851	
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	88,0	-7,000%
	41,990	

### Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	46,0	15,000%
	46,037	
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	67,0	7,000%
	66,783	
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	42,0	5,000%
	42,075	
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	21,0	10,000%
	20,862	

### Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	57,0	2,000%
	56,993	

### Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	35,0	2,500%
	35,198	
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	28,0	2,500%
	27,855	

## A17 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

---

### Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

### Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: **3,75 %**

### Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

## A18 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

### 1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	3 Stk	351,42 €	1.054,26 €
Garagen und Stellplätze:	6 Stk	0,00 €	0,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>1.054,00 €</b>

### 2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	299,4 m <sup>2</sup>	13,80 €	4.131,72 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	6 Stk	104,00 €	624,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>4.756,00 €</b>

### 3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	31.008,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
<b>Zwischensumme:</b>	<b>620,00 €</b>

### 4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	1.054 €
Instandhaltungskosten:	4.756 €
Mietausfallwagnis:	620 €
Betriebskosten:	0 €
<b>Summe, gesamt / Jahr:</b>	<b>6.430 €</b>

#### Hinweis zur Berechnung:

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020).

## A19 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

---

### **Niedersächsische Bauordnung**

(Bundesland: Niedersachsen) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

### **Gesetz über das Kreditwesen (KWG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

### **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BeiWertV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

### **Pfandbriefgesetz (PfandBG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

### **Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

### **Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

### **DIN 277**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

## A19 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

---

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

## A20 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

### A201. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
unterstützendes Verfahren	vorrangiges Verfahren	nicht durchgeführt

### A202. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	

Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
<b>Sachwert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Vergleichswert</b>

## A21 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

<b>Abkürzung</b>	<b>Begriff</b>
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoß
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoß
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## A22 Haftungsausschluß

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

---

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgesgebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwere Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.