



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!**



DIPLO-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

© DRA - Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens Architekt

Amtsgericht Gifhorn  
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

30.01.23  
AZ.: 5 K 27/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **2.940/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit** sowie **drei Wohneinheiten** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an drei mit Nr. 5 gekennzeichneten KFZ-Stellplätzen in **38518 Gifhorn, Lüneburger Straße 9 & 11**

Wohnungsgrundbuch  
**Gifhorn**

Blatt  
**17300**

lfd. Nr.  
**2/zu1**

Gemarkung  
**Gifhorn**

Flur  
**14**

Flurstück  
**29/5 sowie 26/14**

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):  
**XXX**

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 11.01.2023 ermittelt mit rd.

**695.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 54 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2	<b>Feststellungen des Sachverständigen .....</b>	4
3	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form .....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulisten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	9
4.1	Vorbermerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	<b>Wohn- und Geschäftshaus .....</b>	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	11
4.2.5.1	<b>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.....</b>	11
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
4.4	Außenanlagen.....	12
5	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	13
5.1	Grundstücksdaten.....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
5.3	Bodenwertermittlung .....	14
5.4	Ertragswertermittlung .....	16
5.5	Vergleichswertermittlung .....	23
5.6	Sachwertermittlung .....	27
5.7	<b>Verkehrswert .....</b>	37
6	Verzeichnis der Anlagen .....	38

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **2.940/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem**

**Wohn- und Geschäftshaus mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit sowie drei Wohneinheiten bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes plus dem Sondernutzungsrecht an drei mit Nr. 5 gekennzeichneten KFZ-Stellplätzen**

Objektadresse:

**Lüneburger Straße 9 & 11, 38518 Gifhorn**

Grundbuchangaben:

**Wohnungsgrundbuch von Gifhorn,  
Blatt 17300, lfd. Nr. 2/zu1**

Katasterangaben:

**Gemarkung Gifhorn, Flur 14,  
Flurstück 29/5 (1.078 m<sup>2</sup>) sowie Flurstück 26/14 (273 m<sup>2</sup>)**

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

**Amtsgericht Gifhorn  
Am Schloßgarten 4, 38518 Gifhorn**

Eigentümer:

**XXX  
XXX, XXX  
vertreten durch den Insolvenzverwalter  
Rechtsanwalt XXX, XXX, XXX**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung:

**Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Wertermittlungsstichtag:

**11.01.2023**

Tag der Ortsbesichtigung:

**11.01.2023**

Teilnehmer am Ortstermin:

**XXX  
sowie der Sachverständige**

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Grundbucheintrag vom 15.11.2022

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
*Liegenschaftskarte 1:1.000;  
Bestandsnachweise*
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Auskunft Altlasten
- Energieausweis
- Bauunterlagen von 2014

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **2.940/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit** sowie **drei Wohneinheiten** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an drei mit Nr. 5 gekennzeichneten KFZ-Stellplätzen in **38518 Gifhorn, Lüneburger Straße 9 & 11**

### Hinweis(e):

Die **Wohnung Nr. 5** ist (seit September 2021) leerstehend bzw. ungenutzt.

Das dem Sondereigentum zugeordnete Spitzbodengeschoss wurde „ausgebaut“. Dieser Ausbau ist kein Bestandteil der Baugenehmigung, dementsprechend der Stadt Gifhorn nicht bekannt und dort lediglich als „Spitzboden“ deklariert. Die Räumlichkeiten sind daher **keine Wohnfläche!**

Das monatliche Hausgeld (*Verwaltung, Hausmeister, Müllgebühren, Allgemeinstrom, Wohngebäude- & Haftpflichtversicherung, Wasser/Abwasser, u.a.*) beträgt laut Angabe z. Zt. ca. 410 €.

- Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden, siehe Hinweise
- Verwaltung:
- Im Zusammenhang mit dem Miteigentumsanteil wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind **nicht** vorhanden.
- Es besteht **kein** Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind **nicht** bekannt.
- Ein Energiepass liegt vor (Anlage 6).
- Hinweise auf „mögliche“ Altlasten liegen vor (Anlage 5).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38518 Gifhorn, ca. 42.500 EW</b>
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 24 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 30 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 188
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Gifhorn / Wolfsburg - Sandkamp (A 39), Braunschweig - Nord (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nordwestlich des Stadtzentrums gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des tägl. Bedarfs t/w. in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den anderen Stadtteilen; Kindergarten und alle Schulformen t/w. in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum & in den anderen Stadtteilen; Ärzte und Fachärzte t/w. in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum und in den anderen Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel ( <i>Bushaltestelle</i> ) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, t/w. gewerbliche Nutzungen; offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis sehr stark; (durch Straßenverkehr)
Topografie:	annähernd eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 46 m (zur Lüneburger Straße);

mittlere Tiefe: ca. 30 m (in Ostwestrichtung);

Grundstücksgröße: insgesamt 1.351 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: sehr unregelmäßige Grundstücksformen

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerstädtische Verbindungsstraße;  
Straße mit starkem bis t/w sehr starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit  
Betonverbundstein

Anschlüsse an  
Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;  
Trennsystem

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich  
gesicherte Belastungen:

Es besteht in Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von Gifhorn, Blatt 17300 folgende Eintragungen:

1. **Grunddienstbarkeit** (Mülltonnennutzungsrecht)
2. **Grunddienstbarkeit** (KFZ-Stellplatzrecht)

Anlage 3

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen  
im Baulastenverzeichnis:

**Baulast Nr. 664** (zulasten des Flurstücks 26/14).  
**Wegebaulast**

**Baulast Nr. 665, 666** (zulasten der Flurstücke 26/14 & 29/5).  
**Leitungsrecht**

**Baulast Nr. 667** (zulasten des Flurstücks 26/14).  
**Wegebaulast & Leitungsrecht**

**Baulast Nr. 9999.**  
**Vereinigungsbaulast & Abstandsflächenbaulast**

Diese Baulasten sind letztendlich hinfällig, da die ursprünglichen Flurstücksflächen sowie die Altgebäude nicht mehr existent sind.

Anlage 4

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F - Plan als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage XXX, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

**Wohn- und Geschäftshaus mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit sowie drei Wohneinheiten**

bebau (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt / das **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** ist seit September 2021 leerstehend bzw. ungenutzt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Wohn- & Geschäftshaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

**Wohn- und Geschäftshaus**  
mit einer Geschäfts- & einer Praxiseinheit  
sowie mit drei Wohneinheiten  
nicht unterkellert,  
zweigeschossig,  
ausgebautes Dachgeschoss,  
„ausgebautes“ Spitzbodengeschoss (keine Wohnfläche!)  
freistehend

Baujahr:

2016

Modernisierung:

keine durchgeführt

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt vor

Außenansicht:

Verblender (EG & 1.OG)  
WDVS (2.OG)

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Erdgeschoss:

gemeinschaftliche Nutzung: Eingangsflur, Treppenhaus

##### 2. Obergeschoss:

###### **Wohnung Nr. 5:**

Wohnen mit südlichen Ostbalkon und Westbalkon,  
Essen & Kochen,  
Flur,  
Schlafen mit Schlafzimmerbalkon,  
Ankleide,  
Bad,  
Duschbad mit nördlichem Ostbalkon,  
Kind mit Technikraum,  
Eingangs- & Abstellflur

##### Spitzboden Geschoss:

zur Wohnung Nr. 5: Diele, Duschbad, Spitzbodenraum mit Durchgang (keine Wohnfläche!)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Stahlbeton-Streifenfundamente

Umfassungswände:

Mauerwerk (2.OG: 17,5 KSS, 20 WDVS)

Innenwände:

Mauerwerk (11,5 / 17,5 / 24 KSS),

Geschossdecken:

massiv (Stahlbeton)

Treppen:

Stahlbeton mit Fliesenbelag (EG Richtung 2.OG)

Hauseingangsbereich:

Eingangstürelement aus Kunststoff mit Glaseinsatz

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Giebelvorbauten

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Tonziegel (glasiert)

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr gut bis hochwertig; „Smart-Home“ Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung <i>mit flüssigen Brennstoffen (Gas)</i> ; Fußbodenheizung Flachheizkörper im Spitzbodengeschoss
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasseraufbereitung <i>mit Solarunterstützung</i>

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Wohnung Nr. 5

Bodenbeläge:	Vinyl Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, <i>überwiegend mit Einbauleuchten</i>
Fenster:	Fenster aus Kunststoff <i>mit Dreifachverglasung</i> ; außenliegende Rollläden (alle elektrisch betrieben)
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür, Holzzarge
sanitäre Installation:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
	<u>Duschbad (2.OG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
	<u>Bad (2.OG):</u> 1 Whirlpool Wanne, 1 <i>boden tiefe</i> Dusche 1 Handwaschbecken 1 WC-Becken
	<u>Duschbad (SBG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	<i>hochwertige Einbauküche vorhanden;</i> <i>zusätzlich als besondere Einrichtung berücksichtigt</i>
Grundrissgestaltung:	individuell

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

besondere Bauteile: *keine vorhanden*

besondere Einrichtungen: *Einbauküche,  
Gas-Kamin*

Besonnung und Belichtung: *sehr gut bis ausreichend*

#### Bauschäden und Baumängel: (augenscheinlich und zerstörungsfrei):

*„Oberflächenschaden“ in der Whirlpool Wanne;  
„Bewuchs“ auf den Terrassenflächen;*

Der **allgemeine** „zeitliche **Zustand**“ der Wohnung Nr. 5 wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV berücksichtigt.

#### wirtschaftliche Wertminderungen:

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

#### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedungen (Stabmattenzaunelemente),  
Zufahrts- und Stellplatzbefestigung (Betonverbundstein),  
Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

*zwei Doppelcarports, Fahrradschuppen:  
Metall-Kunststoffkonstruktionen mit Wellblechplattendeckung;  
plus Mülltonnenplatz Einhausung (ohne Dach)*

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **2.940/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit** sowie **drei Wohneinheiten** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an drei KFZ-Stellplätzen in **38518 Gifhorn, Lüneburger Straße 9 & 11** zum Wertermittlungstichtag 11.01.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch <b>Gifhorn</b>	Blatt <b>17300</b>	Ifd. Nr. <b>2/zu1</b>
Gemarkung <b>Gifhorn</b>	Flur <b>14</b>	Flurstück <b>29/5 &amp; 26/14</b>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (*Wohnungen*) als auch für Teileigentum (*Läden, Büros, Praxen u. ä.*) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.01.2023

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = 1.351 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m <sup>2</sup>	Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	11.01.2023	× 1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	220,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	1.351,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	220,00 €/m <sup>2</sup>
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	220,00 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	220,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	1.351,00 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	=	297.220,00 € <u>rd. 297.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2023 insgesamt **297.000,00 €**.

### 5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ( $ME = 2940/10.000$ ) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	297.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	297.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.940/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	87.318,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 87.318,00 €</b>	
	<b>rd. 87.300,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2023 **87.300,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (*Bewirtschaftungskosten*).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich / tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete		
			(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)
<b>Wohn- &amp; Geschäftshaus</b>	<b>Wohnung Nr. 5</b>	188,60	9,55	1.800,13	21.613,56
<b>Summe</b>		188,60		1.801,13	21.613,56

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.613,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>- 4.322,71 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.290,85 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,85 % von 87.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<b>- 2.488,05 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.802,80 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV-21) bei p = <b>2,85 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>67 Jahren</b> Restnutzungsdauer	<b>× 29,749</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 440.368,50 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 87.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 527.668,50 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 527.668,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 167.100,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 694.768,50 €</b>
	<b>rd. 695.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (*insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil*) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (*d. h. des Gesamtgrundstückswerts*) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnung Nr. 5

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,8 beträgt demnach rd. 74 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnung Nr. 5

Das ca. 2016 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 2016 = 7$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 7 Jahre =) 67 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 67 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (67 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (74 Jahre – 67 Jahre =) 7 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 7$  Jahren =) 2016.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude *Wohnung Nr. 5* in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 67 Jahren und ein fiktives Baujahr 2016 zugrunde gelegt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	
• Sanierung Whirlpool Wanne	-2.000,00 €
• Reinigung Terrassenflächen	-2.000,00 €
	-4.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
• zugeordnetes "ausgebautes" Spitzbodengeschoss (213 m <sup>2</sup> x 700 €)	149.100,00 €
• Sondereigentum an 2 Carportstellplätzen	16.000,00 €
• Sondereigentum an einem KFZ-Einstellplatz	6.000,00 €
	171.100,00 €
Summe	167.100,00 €

## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (**Normobjekte**). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (**Gebäudefaktoren**), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> *objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor*).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (*direkt*) bzw. Vergleichsfaktoren (*indirekt*) einen Kaufpreisvergleich dar.

*Die Vergleichsfaktoren bzw. -werte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.*

## Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

### 5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand	
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagerwert und dem Baujahr	= 2.891,00 €/m <sup>2</sup>
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2.891,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2012	11.01.2023	x 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage			x 1,00
Geschosslage			x 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	x 1,00
Orientierung			x 1,00
Ausstattung			x 1,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	100,00	188,60	x 1,02
Zimmeranzahl			x 1,00
Bodenwertanteil [%]			x 1,00
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	x 1,00
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	x 1,00
Anzahl Wohneinheiten			x 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.948,82 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>		- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			= <b>2.948,82 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.948,82 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche <b>Wohnung Nr. 5</b> 2. Obergeschoss	× 188,60 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 556.147,45 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,95
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 528.340,08 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 167.100,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 695.340,08 €
	rd. <b><u>695.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2023 mit rd. **695.000,00 €** ermittelt.

## 5.6 Sachwertermittlung

### 5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.**

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

## Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.  
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudepteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudepteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudepteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten  $\times$  Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter **besonderen Einrichtungen** sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von **Betriebseinrichtungen**.

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Außenanlagen

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnung Nr. 5
<b>Basis des anteiligen Gebäudewerts</b>	anteilige Flächen
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	251,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 11.01.2023 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	973,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.671,61 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	419.574,11 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	419.574,11 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	74 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	67 Jahre
• prozentual	9,46 %
• Faktor	0,9054
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäudewert	379.882,40 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	22.000,00 €
<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert</b>	401.882,40 €

<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt</b>	<b>401.882,40 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 17.640,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 419.522,40 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 87.300,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	<b>= 506.822,40 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 506.822,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 167.100,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 673.922,40 €</b>
	<b>rd. 674.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

#### Wohnung Nr. 5

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	19,5 %	77,5 %	3,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohnseinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Wohnung Nr. 5**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25- 50% gewerblicher Anteil)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	0,0	0,00
3	860,00	19,5	167,70
4	1.085,00	77,5	840,88
5	1.375,00	3,0	41,25
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.049,83			
gewogener Standard = 3,8			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.049,83 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße + 0,90

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,00
- fehlender Keller × 1,03

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 973,19 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. = 973,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Zeitwert pauschale Schätzung
Einbauküche	20.000,00 €
Gas Kamin	2.000,00 €
Summe	

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert pauschale Schätzung	Anteil	anteiliger Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Stabmattenzaunelemente), Zufahrts- und Stellplatzbefestigung (Betonverbundstein), Gartenanlagen und Pflanzungen,			
<i>zwei Doppelcarports, Fahrradschuppen: Metall-Kunststoffkonstruktionen mit Wellblechplattendeckung; plus Mülltonnenplatz Einhausung (ohne Dach)</i>	60.000,00 €	ME	17.640,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnung Nr. 5

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,8 beträgt demnach rd. 74 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichttag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## 5.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **695.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **695.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **674.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **2.940/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit sowie drei Wohneinheiten** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an drei mit Nr. 5 gekennzeichneten KFZ-Stellplätzen in **38518 Gifhorn, Lüneburger Straße 9 & 11**

Wohnungsgrundbuch  
**Gifhorn**

Blatt  
**17300**

Ifd. Nr.  
**2/zu1**

Gemarkung  
**Gifhorn**

Flur  
**14**

Flurstück  
**29/5 sowie 26/14**

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2023 mit rd.

**695.000 €**

*in Worten: sechshundertfünfundneunzigtausend Euro*

geschätzt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte 1:5.000 plus 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 plus 2 Blatt Bestandsnachweis
- 4 Blatt Auszug Grundbuch
- 15 Blatt Anschreiben Baulistenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt Energieausweis
- 2 Blatt skizzierte Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 1 Blatt Skizze Sondernutzungsrecht
- 22 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 30.01.23

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

## Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV:**

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

### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

### **ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

### **DIN 283:**

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

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **MHG:**

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

### **PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

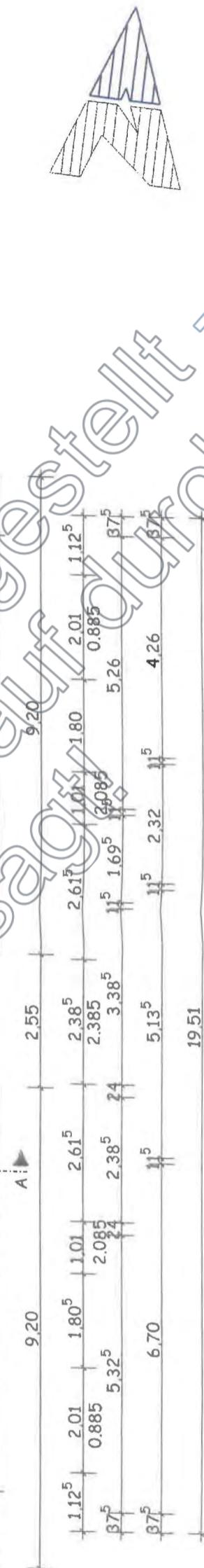
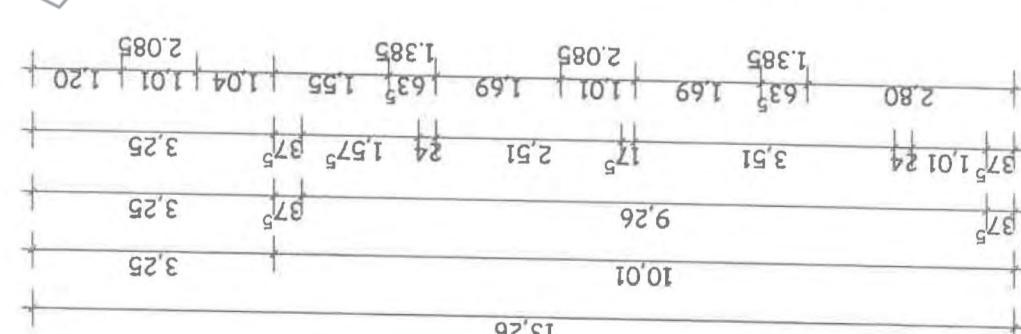
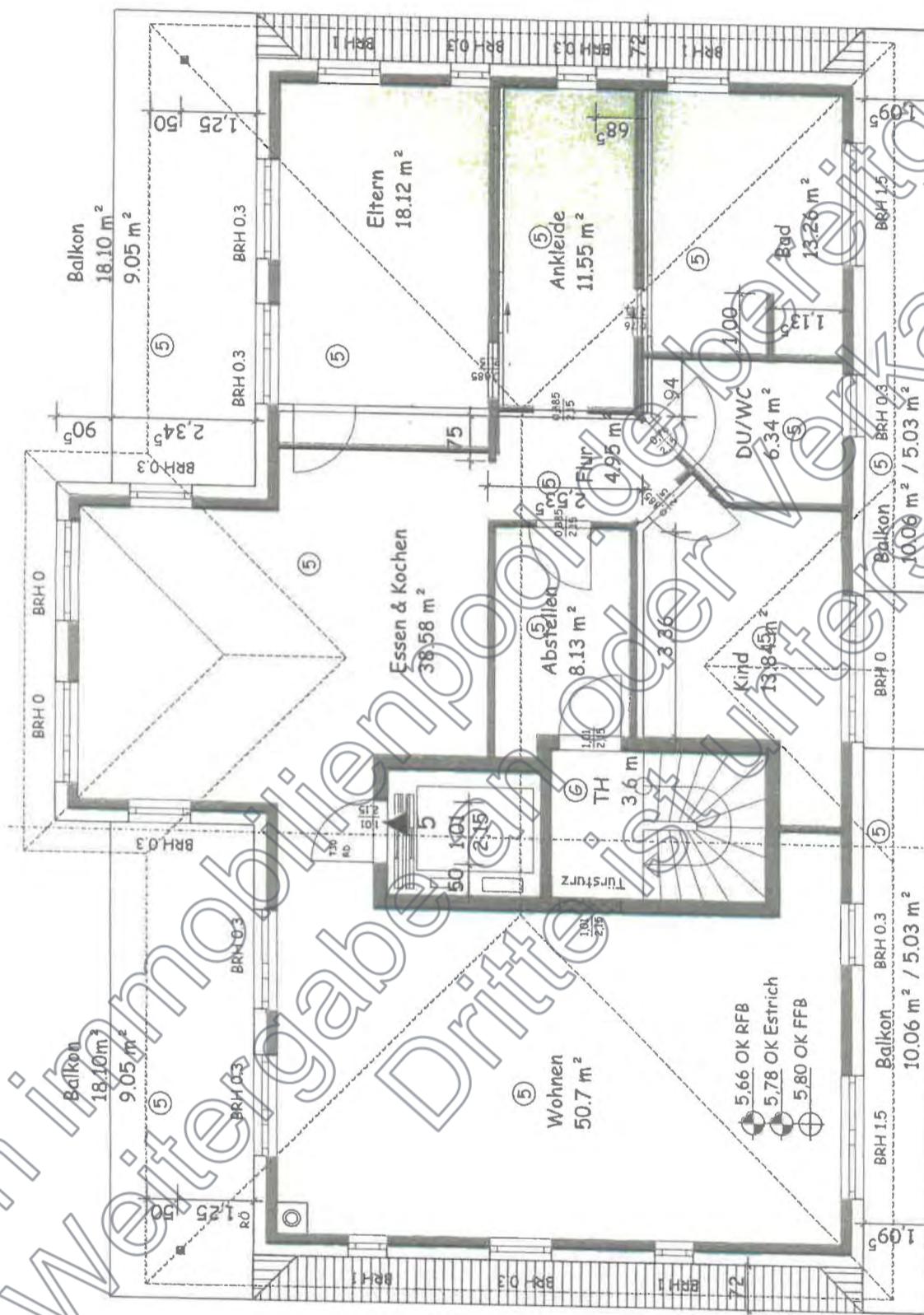
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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

**Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.

**SONDEREIGENTUM**

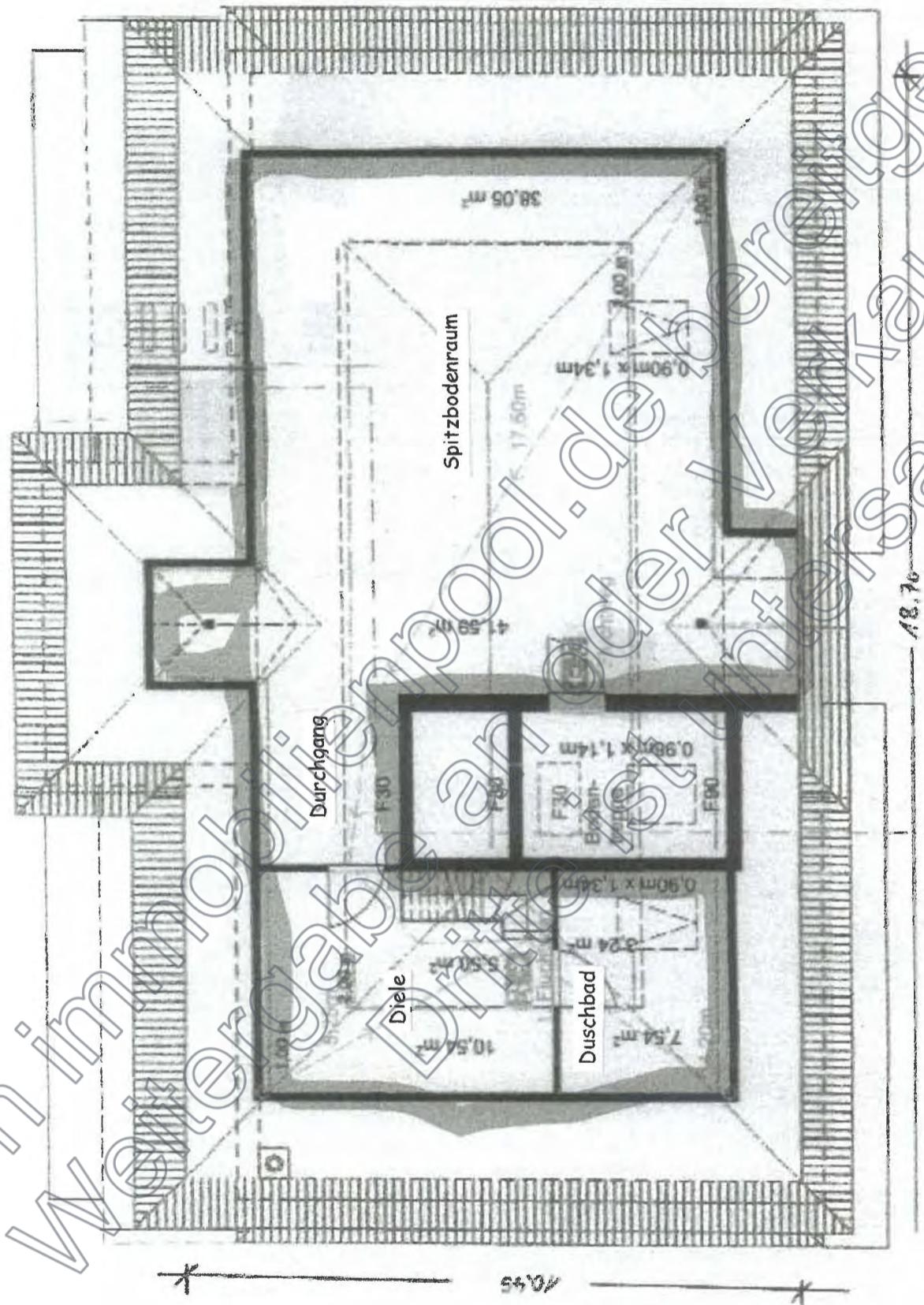
an der (in 2. Obergeschoss gelegenen) Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes



AZ: 5 K 27/22	DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS	ARCHITEKT	MASZSTAB
OBJEKT:	ROSENSTRASSE 20	38550 ISENBUETTEL	OHNE GEWAHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
2940/10000 Mit Eigentumsanteil an dem Grundstück	Telefon 05374/1238	info@ro-architekt.de	MIT DER ÖRTLICHKEIT!
LÜNEBURGER STRAßE 9 & 11	PLÄNNER		NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!
38518 GIFHORN	GEZEICHNET	RfA	SKIZZIERTER GRUNDRISS, 2. OBERGESCHOSS
	DATUM	01.2023	BLATTGRÖSSE
	GEZEICHNET	RfA	DIN A 3
	PLAN-NR.	5K27/22	5K27/22 206

**SONDEREIGENTUM**  
an der (im 2. Obergeschoss gelegenen) Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes

Wohnungsergänzung auf einer Veranda durch



Das dem Sondereigentum zugeordnete Sitzbodenstück wurde "ausgebaut".  
Der Ausbau war kein Bestandteil der Baugenehmigung und ist bei der Stadt Gifhorn lediglich als "Sitzboden" deklariert.  
Die Räumlichkeiten sind dementsprechend keine Wohnfläche!

AZ: 5 K 27/22	DIPLO.- ING. RUDOLF AHRENS	ARCHITEKT	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !	MASZSTAB
OBJEKT:	ROSENSTRASSE 20	38550 ISENBUETTEL	BLATTGRÖSSE	DATUM
2940/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	info@dira-architekt.de	-	DIN A 3	01.02.2023
LÜNEBURGER STRAÑE 9 & 11	-	-	PLAN - NR.	RFA
38518 GIFHORN	SKIZZIERTER GRUNDRISS, SPITZBODENGESELLSCHAFT	5K27/22 SBG		

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** 2.940/10.000 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an der **WOHNUNG Nr. 5**  
**LÜNEBURGER STRAÙE 9 & 11, 38518 GIFHORN**

Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den mir zur Verfùgung gestellten Grundrissen / Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.

Eingangsflur / Treppenhaus

EG - 2.OG

### **Wohnung Nr. 5:**

Wohnen	2.OG	~ 50,70 m <sup>2</sup>
Essen & Kochen	2.OG	~ 38,58 m <sup>2</sup>
Flur	2.OG	~ 4,95 m <sup>2</sup>
Schlafen (Eltern)	2.OG	~ 18,12 m <sup>2</sup>
Ankleide	2.OG	~ 11,55 m <sup>2</sup>
Bad	2.OG	~ 13,26 m <sup>2</sup>
Duschbad	2.OG	~ 6,34 m <sup>2</sup>
Kind	2.OG	~ 13,84 m <sup>2</sup>
Eingangs- & Abstellflur	2.OG	~ 8,13 m <sup>2</sup>
Balkonflächen gesamt (zu 50 %)	2.OG	~ 28,16 m <sup>2</sup>

~ 193,63 m<sup>2</sup>

abzgl. 3 % ~ 188,60 m<sup>2</sup>

### **Nutzfläche(n):**

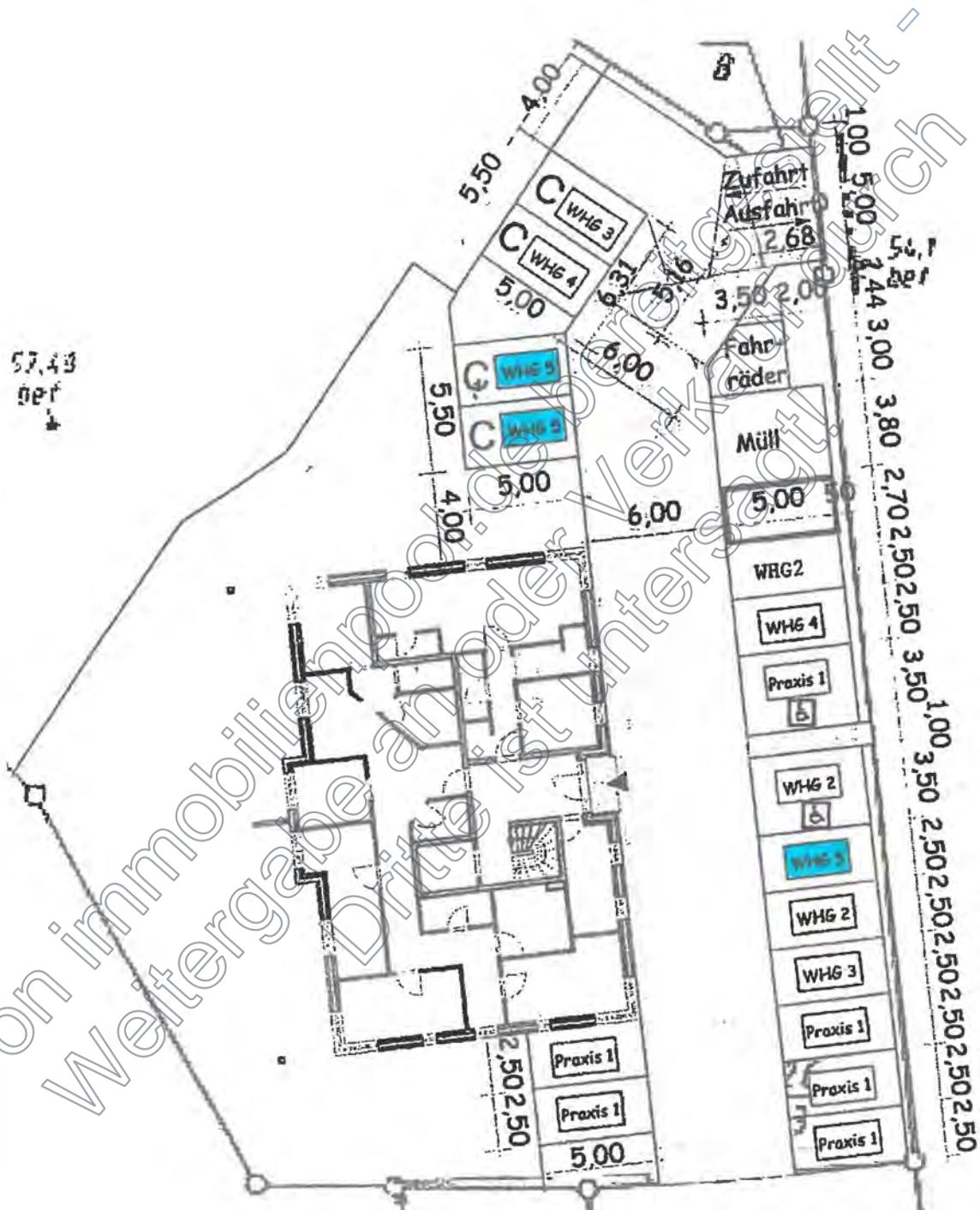
Diele	SBG	~ 10,40 m <sup>2</sup>
Duschbad	SBG	~ 6,80 m <sup>2</sup>
Spitzbodenraum mit Durchgang	SBG	~ 58,80 m <sup>2</sup>
~ 76,00 m <sup>2</sup>		

### **BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):**

<b>Wohnung Nr. 5</b>	2.OG	~ 251 m <sup>2</sup>
"ausgebautes" Spitzbodengeschoss	SBG	~ 213 m <sup>2</sup>

## **SONDERNUTZUNGSRECHTE**

**OBJEKT:** 2.940/10.000 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an der **WOHNUNG Nr. 5**  
**LÜNEBURGER STRÄßE 9 & 11, 38518 GIFHORN**



**Mit dem Sondereigentum verbundenes Sondernutzungsrecht an den mit Nr. 5 bezeichneten drei KFZ-Einstellplätzen**



Bild 01: Blick vom „Mühlenberg“ und über die Lüneburger Straße auf das **Wohn- und Geschäftshaus** mit einer Geschäfts- und einer Praxiseinheit sowie drei Wohneinheiten. Das Bewertungsobjekt / die **Wohnung Nr. 5** befindet sich im 2.Obergeschoss (weiß verputzt mit Giebel und Balkon-Glasgeländer).



Bild 02: Blick aus der Südostecke des Flurstücks 29/5 auf die Südseite und die Ostseite (Einaanasseite) des



Bild 03: Blick vom westlichen Nachbarflurstück 31/7 auf das **Wohn- und Geschäftshaus**. Im 2. Obergeschoss sind rechts der Westbalkon des Wohnzimmers, mittig der Westvorbau des Esszimmers und links der Schlafzimmerbalkon der [Wohnung Nr. 5](#) zu sehen.



Bild 04: Blick vom westlichen Nachbarflurstück 31/7 auf das **Wohn- und Geschäftshaus**. Im 2. Obergeschoss



Bild 05: Blick vom westlichen Fußweg der Lüneburger Straße über die Grundstückszufahrt auf die beiden Doppelcarports und das dahinter liegende **Wohn- und Geschäftshaus**. Links ist der gemeinschaftliche Fahrradschuppen zu sehen.



Bild 06: Blick auf die Nordseite des **Wohn- und Geschäftshauses**. Im 2. Obergeschoss sind (von links) die



Bild 07: Blick auf und in den südlichen Doppelcarport. Die beiden Einstellplätze sind *mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5* über ein Sondernutzungsrecht verbunden.



Bild 08: Blick auf und in den *aemeinschaftlichen* Mülltonnenplatz. Links schließt sich der *aemeinschaftliche*



Bild 09: Blick auf den 3. als Sondernutzungsrecht mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 verbundenen Einstellplatz.



Bild 10: Blick auf die Hauseingangs situation zum Eingangsbereich des Wohn- und Geschäftshauses



Bild 11: Ausschnitt – Hauseingangsflur mit geschlossenen Eingangstüren zur Praxis- & zur Geschäftseinheit (Wohn- und Geschäftshaus EG).

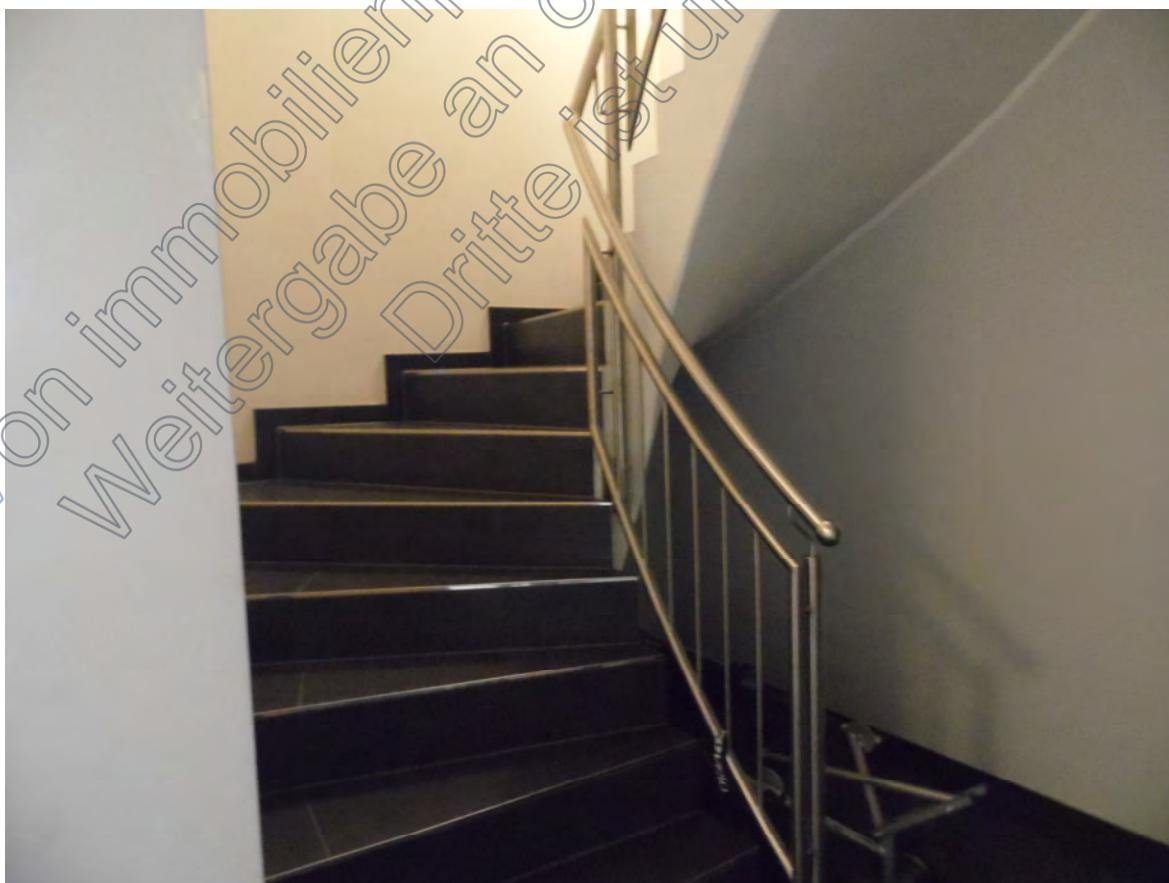


Bild 12: Ausschnitt – Antritt der Treppe zum 1. und 2. Obergeschoss



Bild 13: Ausschnitt – offene Fahrstuhltür gegenüber der Treppe  
(**Wohn- und Geschäftshaus** Hauseingangsflur EG).

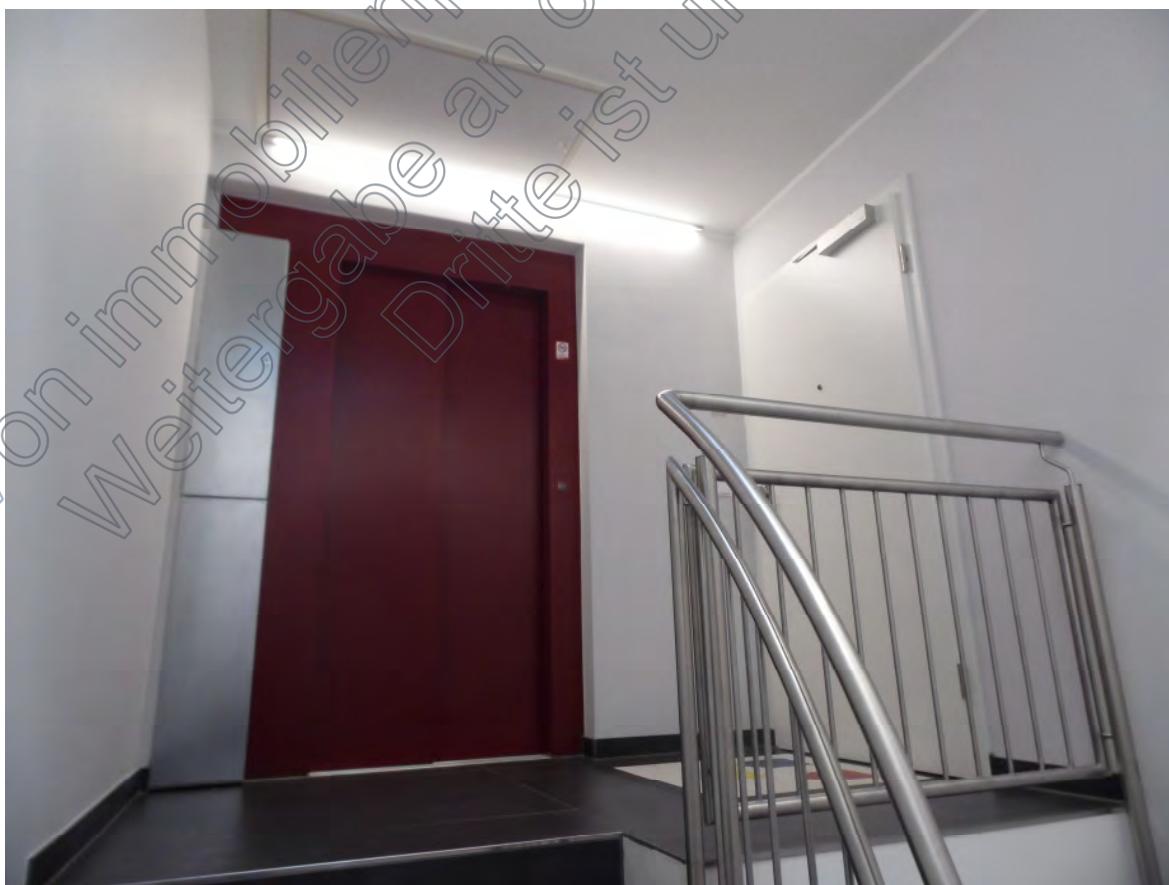


Bild 14: Ausschnitt – Austritt Treppe Richtung Fahrstuhl und mit geschlossener Wohnunseinaanastür zur **WHG 5**

Bild 17: Ausschnitt – Essen und Kochen  
**(Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 2.OG).**

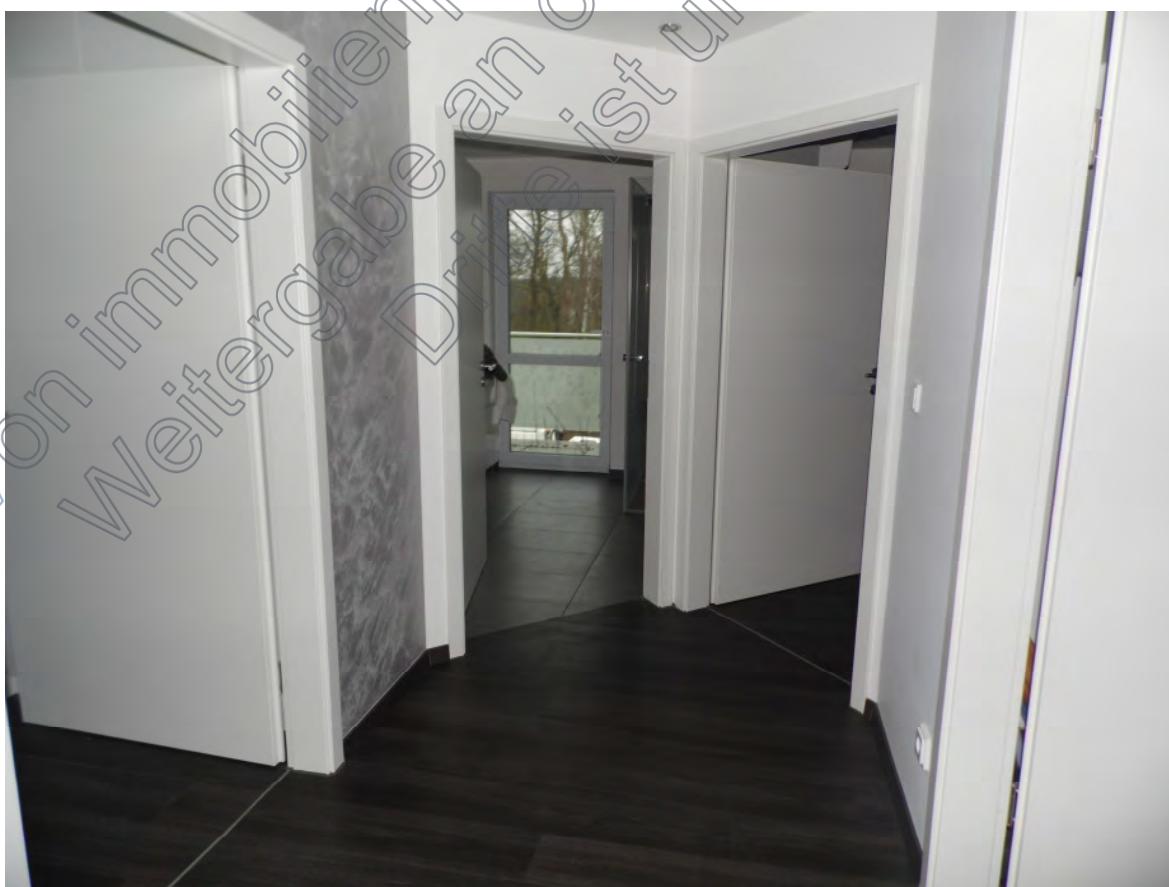


Bild 18: Ausschnitt – Flur Richtung *offener Tür zum Duschbad*



Bild 19: Ausschnitt – Kinderzimmer Richtung offener Tür zum Technikraum  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5** 2.OG).



Bild 20: Ausschnitt – Technikraum



Bild 21: Ausschnitt – Duschbad Richtung geschlossener Fenstertür zum nördlichen Ostbalkon  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5** 2.OG).



Bild 22: Ausschnitt – Duschbad Richtung offener Tür zum Flur



Bild 23: Ausschnitt – Ankleidezimmer

(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 2.OG**).

Links ist die offene Tür zum Schlafzimmer zu sehen, rechts führt die Tür ins Badezimmer.



Bild 24: Ausschnitt – Bad Richtung Whirlpool Wanne



Bild 25: Ausschnitt – Bad Richtung Dusche und WC  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 2. OG**).

Links ist die Whirlpool Wanne zu sehen.



Bild 26: Ausschnitt – „Oberflächenschaden“ in der Whirlpool Wanne



Bild 27: Ausschnitt – Schlafzimmer Richtung geschlossener Fensterschiebetür zum Schlafzimmerbalkon (**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5** 2.OG).



Bild 28: Ausschnitt – Schlafzimmerbalkon mit geöffneten Rollladen & offener Fensterschiebetür zum Schlafzimmer



Bild 29: Blick vom Schlafzimmerbalkon auf die Dachlandschaft der beiden Doppelcarports und des Fahrradschuppens mit rechts anschließenden Mülltonnenplatzes.



Bild 30: Ausschnitt – Klimagerät an der Südwand des Schlafzimmers

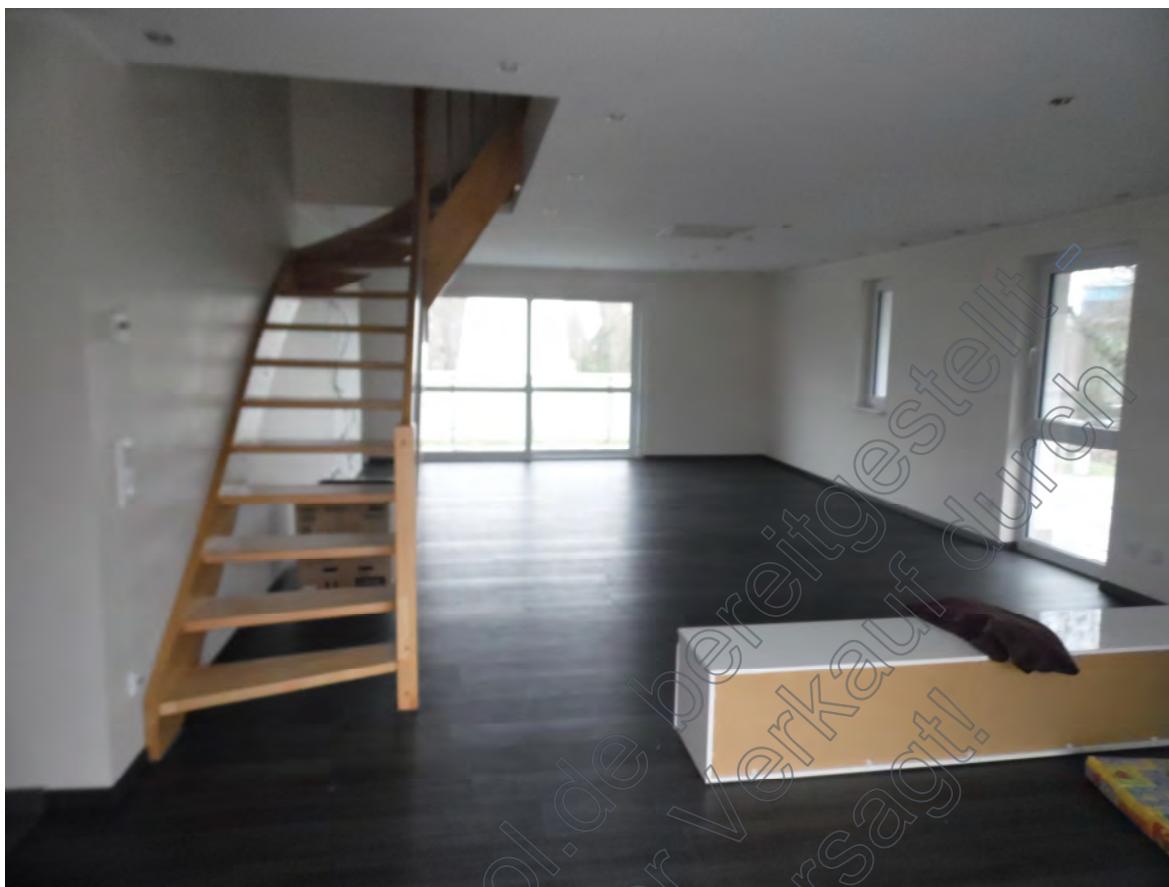


Bild 31: Ausschnitt – Wohnen Richtung geschlossener Fensterschiebetür zum Ostbalkon  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5** 2.OG).

Links ist die Treppe zum „ausgebauten“ Spitzbodengeschoss zu sehen.



Bild 32: Blick über den Ostbalkon des Wohnzimmers in Richtung Norden. Rechts ist die Lüneburger Straße

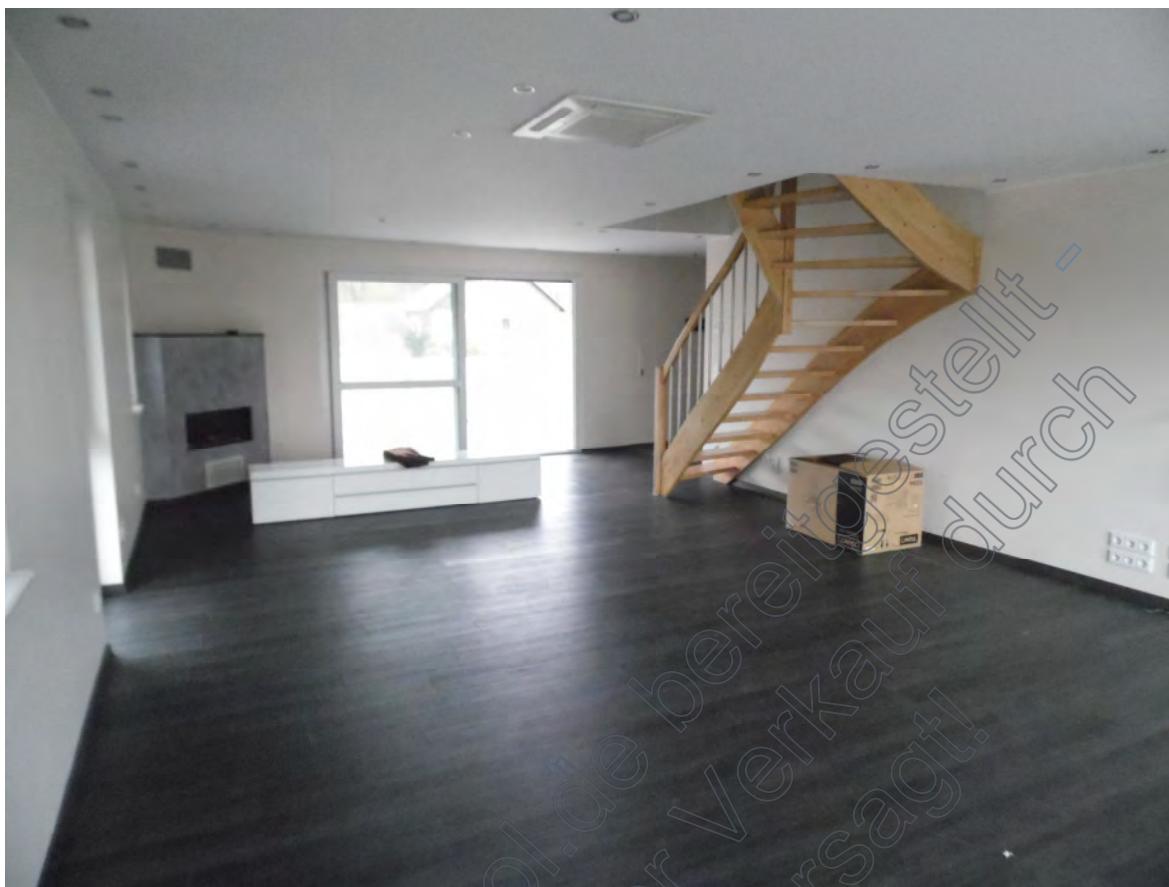


Bild 33: Ausschnitt – Wohnen Richtung offener Fensterschiebetür zum Westbalkon  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 2. OG**).

Links ist der „Gas-Kamin“, rechts ist die Treppe zum „ausgebauten“ Spitzbodengeschoss zu sehen.



Bild 34: Ausschnitt – Gas-Kamin in der Südwestecke des Wohnzimmers



Bild 35: Blick über den Westbalkon des Wohnzimmers auf den Westvorbau (*mit Fenstertür zum Esszimmer*). Rechts ist die *offene Fensterschiebetür* zum Wohnzimmer zu sehen.

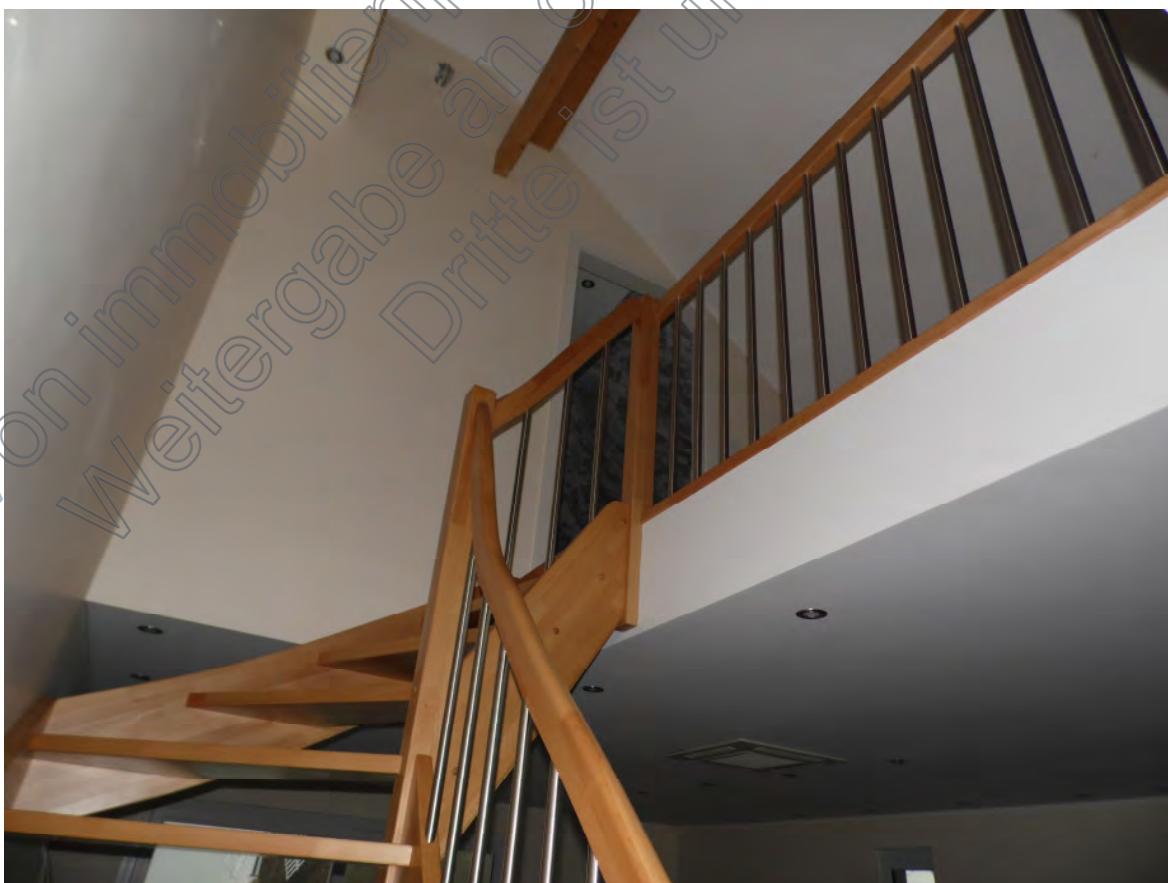


Bild 36: Ausschnitt – Treppe zum „ausgebauten“ Spitzboden-geschoss



Bild 37: Ausschnitt – Duschbad im „ausgebauten“ Spitzbodengeschoß  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 SBC**).



Bild 38: Ausschnitt – Duschbad im „ausgebauten“ Spitzbodengeschoß Richtung Duschkabine



Bild 39: Ausschnitt – Diele im „ausgebauten“ Spitzbodengeschoß Richtung Durchgang zum Spitzbodenraum (**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 SBC**).



Bild 40: Ausschnitt – Durchgang im „ausgebauten“ Spitzbodengeschoß Richtung Spitzbodenraum



Bild 41: Ausschnitt – Spitzbodenraum im „ausgebauten“ Spitzbodengeschoss  
(**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5 SBC**).



Bild 42: Ausschnitt – Spitzbodenraum im „ausgebauten“ Spitzbodengeschoss Richtung Durchgang zur Diele

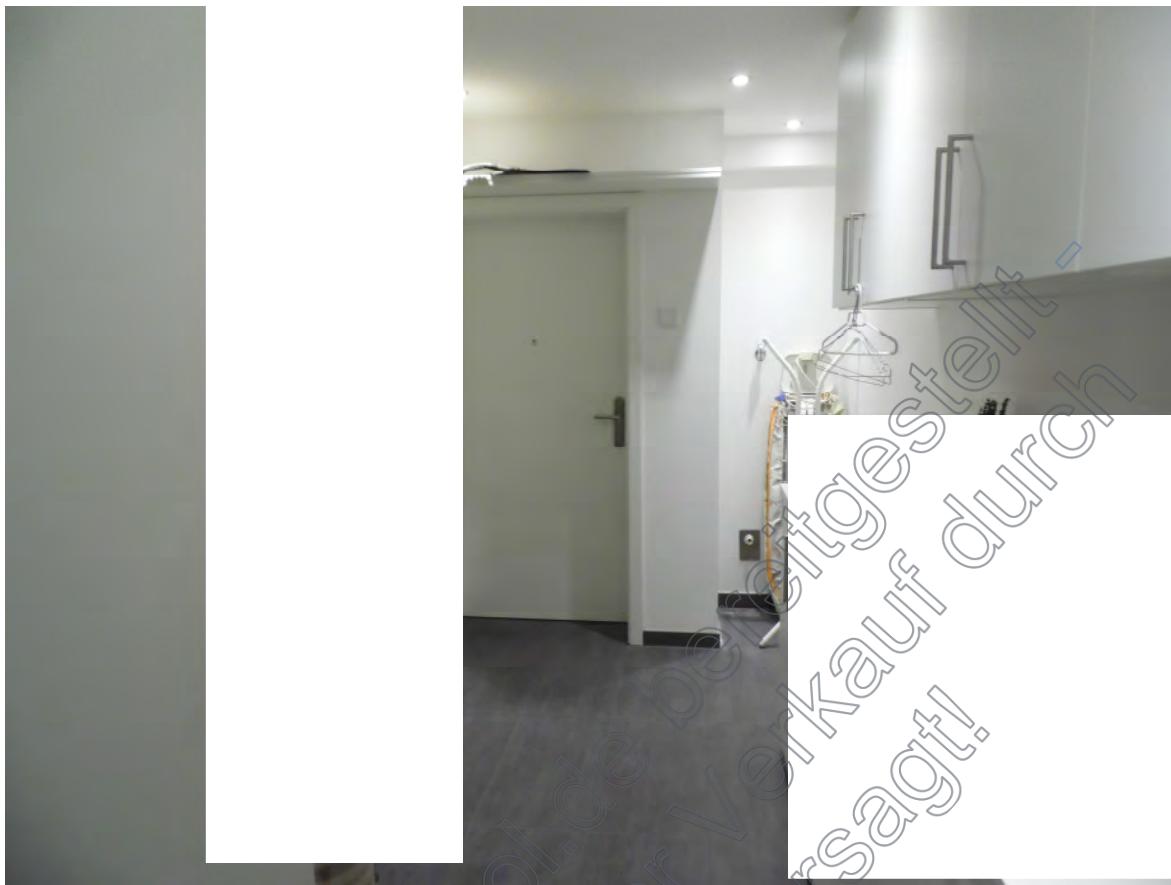


Bild 43: Ausschnitt – Eingangs- & Abstellflur Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zum Treppenhaus (**Wohn- und Geschäftshaus Wohnung Nr. 5** 2.OG).



Bild 44: Ausschnitt – Treppe Richtung 1.Obergeschoss und zum Hauseingangsflur im Erdgeschoss