



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

Rudolf Ahrens Architekt | Sachverständiger für Immobilienbewertung

Amtsgericht Gifhorn  
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

17.05.24  
AZ.: 5 K 28/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus** mit zwei Anbauten, drei Unterstellplätzen sowie einer Fertiggarage bebaute Grundstück in **29392 Wesendorf OT Westerholz, Weißenberger Straße 23**

Grundbuch  
**Westerholz**

Blatt  
**219**

Ifd. Nr.  
**3 & 2**

Gemarkung  
**Westerholz**

Flur  
**3**

Flurstück  
**6/20 sowie 6/35**

Eigentümer  
(*lt. Grundbuch*):

**XXX**  
**XXX zu  $\frac{1}{2}$  Anteil**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 10.03.2024 ermittelt mit rd.

**307.000,00 €**

**Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 44 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 |

Bankverbindung: Volksbank Hannover eG | IBAN: DE11 3705 0000 0000 0000 0000 | BIC: VOLKDEFF

parkass

IBAN

## 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	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
4.2	<b>Einfamilienhaus .....</b>	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	<b>Außenanlagen .....</b>	13
5	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	14
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
5.3	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A. Flurstück 6/20 .....	16
5.4	Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich A. Flurstück 6/20 .....	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
5.4.3	Sachwertberechnung Bewertungsteilbereich A. Flurstück 6/20 .....	21
5.5	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35 .....	28
5.6	Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35 .....	29
5.7	<b>Verkehrswert .....</b>	30
6	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	31

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem <b>Wohnhaus</b> mit zwei Anbauten, drei Unterstellplätzen sowie einer Fertiggarage
Objektadresse:	Weißenberger Straße 23, <b>29392 Wesendorf OT Westerholz</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch von Westerholz, Blatt 219, lfd. Nr. 3 &amp; 2</b>
Katasterangaben:	Gemarkung <b>Westerholz</b> , Flur 3, <b>Flurstück 6/20 (1.200 m<sup>2</sup>) sowie Flurstück 6/35 (19 m<sup>2</sup>)</b>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4, <b>38518 Gifhorn</b>
Eigentümer:	<b>XXX</b> XXX, XXX sowie  <b>XXX</b> XXX, XXX zu ½ Anteil

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>
--------------------------------	---

Wertermittlungsstichtag: 10.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 10.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:  
• gekürzter Grundbuchausdruck vom 13.11.2023

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
*Liegenschaftskarte 1:1.000;  
Flurstücks- und Eigentumsnachweise*
- Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn
- Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn
- Bauunterlagen aus dem Jahr 1980/85/87/92/93

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus** mit zwei Anbauten, drei Unterstellplätzen sowie einer Fertiggarage bebaute Grundstück in **29392 Wesendorf OT Westerholz, Weißenberger Straße 23**

### Hinweise:

Das **Wohnhaus** ist ungenutzt und wahrscheinlich seit längerer Zeit leerstehend.

Das **Wohnhaus** unterliegt einem allgemeinen bis tlw. erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau und macht insgesamt einen sehr vernachlässigten Eindruck.

Teile der Fassaden, Fenster, Holzbauteile und der Dachdeckung sowie der Innenräume befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und sind dementsprechend sanierungsbedürftig. Der „genehmigte“ Ausbau des Dachgeschosses wurde im nördlichen Dachgeschossraum bis zu einer Art „Rohbauzustand“ durchgeführt.

Sämtliche Außenbereiche der Grundstücksfläche befinden sich gleichermaßen in einem stark vernachlässigten bis verwahrlosten Zustand. Die Lagerschuppen auf der rückwärtigen Gartenfläche sind allesamt „abgängig“.

Nördlich des Unterstellplatzes 2 befindet sich ein weiterer, in einfacher Holzbauweise errichteter (und mit Nr. 3 bezeichneter) Unterstellplatz sowie eine („Blech“-)Fertiggarage. Beide Aufbauten sind der Baubehörde (Landkreis Gifhorn) nicht bekannt. Bauunterlagen sind nicht vorhanden, eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Da eine Aussage, ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist, hier nicht gegeben werden kann, bleiben beide, auch aufgrund des schlechten baulichen Zustands, **ohne Wertansatz**.

- Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden; siehe Hinweise
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde **nicht** bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind **nicht** vorhanden.
- Es besteht **kein** Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind **nicht** bekannt.
- Ein Energiepass liegt **nicht** vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn, Samtgemeinde Wesendorf
Ort und Einwohnerzahl:	29392 Wesendorf, insgesamt ca. 5.880 EW; OT Westerholz
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 20 km nördlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 37 km östlich der Innenstadt von Celle, ca. 38 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 42 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen
Bundesstraßen:	B 4, B 118
Autobahnzufahrt:	Braunschweig - Nord (A 2)
Bahnhof:	Gifhorn, Celle, Wolfsburg

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 1)

nördliche Ortsrandlage von Westerholz,  
Entfernung zum Ortszentrum Wesendorf beträgt ca. 2 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Wesendorf;  
Kindergarten, Grund- und Oberschule in Wesendorf;  
weiterführende Schulen in Gifhorn;  
Ärzte und Fachärzte in der SG Wesendorf und in Gifhorn;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;  
einfache bis gute Wohnlage;  
als Geschäftslage nicht geeignet

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

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;  
aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

eher gering

Topografie:

annähernd eben;  
Garten mit Westausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 31,50 m;

mittlere Tiefe: ca. 38,50 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.219 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: fast quadratische Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anlieger- / überörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit eher wenig Verkehr

Straßenausbau:

Straße wird z. Zt. ausgebaut zu:  
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig vorhanden (*Betonverbundpflaster*)

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;  
Sammelkanalisation

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Fertiggarage;  
zweiseitige Grenzbebauung des Unterstellplatz 1  
eingefriedet durch Holzsichtschutz- & Metallgitterzaun

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des **Grundbuchs von Wesendorf, Blatt 219**, außer dem Zwangsvorsteigerungsvermerk, keine Eintragungen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulisten

Eintragungen

im Baulistenverzeichnis:

keine Eintragungen

siehe Anlage 3

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

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

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde (Gemeinde Wesendorf), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus mit zwei Anbauten**,  
drei Unterstellplätzen sowie  
einer Fertiggarage

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** ist ungenutzt und wahrscheinlich seit längerer Zeit leerstehend.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Wohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus (HOLSTEIN-HAUS);

voll unterkellert;  
eingeschossig (EG);  
Dachgeschoss ungefähr zur Hälfte „Rohbauartig“ ausgebaut;  
freistehend

Baujahr:

1980/81

Modernisierung:

1994/95:

- Teilausbau Kellergeschoss zu „Kellerapartment 1 & 2“
- Anbau Wintergarten
- „Rohbauausbau“ des halben Dachgeschosses

zu einem späteren Zeitpunkt (geschätzt in den 2000'er Jahren) wurde das WC und das Bad renoviert und eine neue Therme eingebaut.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Klinkerverblendung

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoß:

###### **KELLERAPARTMENT 1**

**Flur**  
**Bad/WC**  
**Schlafen**  
**Kochen**  
**Wohnen**

###### **KELLERAPARTMENT 2**

**Windfang**  
**Bad**  
**Wohnen**  
**Küche**

Kellertreppenflur  
Kellerflur  
Kellerraum 1 / Heizung  
Kellerraum 2 / Lagerkeller  
Kellerraum 3 / Kellerbad  
Kellergang  
Kellerraum 4  
Kellerraum 5

##### Erdgeschoß:

**Diele**  
**WC**  
**Flur**  
**Abstellkammer**  
**Zimmer 1**  
**Zimmer 2**  
**Bad**  
**Zimmer 3**  
**Flur II**  
**Zimmer 4**  
**Küche**  
**Zimmer 5**  
**Wohnen**  
**Wintergarten**  
**"Westvorbau"**  
**Gang**

##### Dachgeschoß:

*"im ROHBAU befindlicher" nördlicher Dachgeschoßraum  
Balkon  
"im ROHBAU befindliches" Dachgeschoß-Bad*

*Dachbodenraum*

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (KSS / Poroton, Luft / Dämmung, Klinker)
Innenwände:	Mauerwerk (KSS bzw. Leichtbau)
Geschossdecken:	Großplattendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Holz; seitlich davon: Glasbausteine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Gaubenaufbauten  <u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	„zeittypische“, durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich zentral über Heizung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Vinyl-Laminat
Wandbekleidungen:	Rauputz und Anstriche, Fliesen, Tapeten
Deckenbekleidungen:	Rauputz und Anstriche, Tapeten und Anstriche
Fenster:	überwiegend „Alt“-Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einige Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Türen:	<u>Hauseingangstür</u> : „Alt“-Eingangstür aus Holz
	<u>Zimmertüren</u> : Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Kellerbad (KG)</u> : 1 Dusche, 2 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
	<u>Bad (Kellerapartment 1 KG)</u> : keine Angaben möglich
	<u>Bad (Kellerapartment 2 KG)</u> : 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
	<u>WC (EG)</u> : 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
	<u>Bad (EG)</u> : 1 Dusche, 2 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküchen mittlerer Qualität vorhanden; überaltert / abgenutzt / ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell

#### 4.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Unterstellplatz 1 mit Rolltor und Südüberdachung, Südanbauten, Westvorbau mit Zugangstreppen, Unterstellplatz 2 mit Kellerzugangsüberdachung und Lageranbauten
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b> (augenscheinlich und zerstörungsfrei):	Das <b>Wohnhaus</b> unterliegt einem allgemeinen bis tlw. erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau und macht insgesamt einen sehr vernachlässigten Eindruck.  Teile der Fassaden, Fenster, Holzbauteile und der Dachdeckung sowie der Innenräume befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und sind dementsprechend sanierungsbedürftig. Der „genehmigte“ Ausbau des Dachgeschosses wurde im nördlichen Dachgeschossraum bis zu einer Art „Rohbauzustand“ durchgeführt.  Der <b>allgemeine Unterhaltungsstau</b> und der damit verbundene „zeitliche“ <b>Zustand des Wohnhauses</b> 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.  Die Kosten für Säuberungs-, Abriss- & Entsorgungskosten (u. a. der westlichen Lagerschuppen) sowie für notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden einschl. eines Sicherheitsabschlags pauschal in Abzug gebracht.
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,  
Einfriedung (Holzsichtschutz- & Metallgitterzaun),  
Hof- & Wegebefestigung (Betonverbundpflaster), u. a.

**Unterstellplatz 3:** einfache Holzkonstruktion, Flachdach mit Trapezblechdeckung:  
ohne Baugenehmigung errichtet - hoher Unterhaltungsstau; **ohne Wertansatz**

**„Blech“-Fertiggarage:**  
ohne Baugenehmigung errichtet - hoher Unterhaltungsstau; **ohne Wertansatz**

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** mit zwei Anbauten, drei Unterstellplätzen sowie einer Fertiggarage bebaute Grundstück in **29392 Wesendorf OT Westerholz, Weißenberger Straße 23** zum Wertermittlungstichtag 10.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <b>Westerholz</b>	Blatt <b>219</b>	Ifd. Nr. <b>3</b>	
Gemarkung <b>Westerholz</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>6/20</b>	Fläche <b>1.200 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch <b>Westerholz</b>	Blatt <b>219</b>	Ifd. Nr. <b>2</b>	
Gemarkung <b>Westerholz</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>6/35</b>	Fläche <b>19 m<sup>2</sup></b>

Das Grundstück wird *ausschließlich* aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A. Flurstück 6/20	Wohnhaus mit Anbauten, Unterstellplätze	1.200 m <sup>2</sup>
B. Flurstück 6/35	unbebaut	19 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.219 m <sup>2</sup>

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A. Flurstück 6/20

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **30,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.03.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.219 m<sup>2</sup>  
Bewertungsteilbereich = 1.200 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 30,00 €/m <sup>2</sup>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	10.03.2024	×
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.200	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	30,00 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.200,00 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	36.000,00 €	
	rd.	<b>36.000,00 €</b>	

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2024 insgesamt **36.000,00 €**.

## 5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A. Flurstück 6/20

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahrs 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.

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

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### Außenanlagen

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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.

### 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.

### 5.4.3 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich A. Flurstück 6/20

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	648,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	667,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	24.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	456.216,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	817.082,86 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	817.082,86 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre
• prozentual		55,00 %
• Faktor	x	0,45
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	367.687,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	367.687,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 375.687,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 411.687,29 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	× 0,77
Korrekturfaktor Wohnfläche	× 1,06
Korrekturfaktor Standardstufe	× 1,00
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 336.019,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.000,00 €
Sachwert	= 306.019,17 €
	rd. 306.000,00 €

#### 5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,6	0,4		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,4	0,5	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	53,6 %	45,5 %	0,9 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

#### Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, nicht ausgebautes DG

### 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	545,00	0,0	0,00
2	605,00	53,6	324,28
3	695,00	45,5	316,23
4	840,00	0,9	7,56
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			648,07
gewogener Standard = 2,5			

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

#### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

$$\begin{aligned} &= 648,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd. } &= 648,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

### Zuschlag für nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Besondere Bauteile (Einzelauflistung)</b>	
Eingangstreppe	3.000,00 €
Unterstellplatz 1 mit Rolltor und Südüberdachung	4.500,00 €
Südanbauten	4.000,00 €
Westvorbau mit Zugangstreppen	8.000,00 €
Unterstellplatz 2 mit Kellerzugangsüberdachung und Lageranbauten	4.500,00 €
Summe	24.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13

**Zeitwert**  
*pauschale Schätzung*

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedung (Holzsichtschutz- & Metallgitterzaun),  
Hof- & Wegebefestigung (Betonverbundpflaster), u. a.

8.000,00 €

**Unterstellplatz 3:** einfache Holzkonstruktion, Flachdach mit Trapezblechdeckung:  
*ohne Baugenehmigung errichtet - hoher Unterhaltungsstau; ohne Wertansatz*

**„Blech“-Fertiggarage:**

*ohne Baugenehmigung errichtet - hoher Unterhaltungsstau; ohne Wertansatz*

Summe

8.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1994/95:

- Teilausbau Kellergeschoss zu „Kellerapartment 1 & 2“
- Anbau Wintergarten
- „Rohbauausbau“ des halben Dachgeschosses

*zu einem späteren Zeitpunkt (geschätzt in den 2000er Jahren)  
wurde das WC und das Bad renoviert und eine neue Therme  
eingebaut.*

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1980 = 44$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 13</i>	Wertbeeinflussung <i>pauschale Schätzung</i>
Säuberungs-, Abriss- & Entsorgungskosten (u. a. der westlichen Lagerschuppen)	-10.000,00 €
notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen einschl. Sicherheitsabschlag	-20.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

## 5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.03.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.219 m<sup>2</sup>  
Bewertungsteilbereich = 19 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

#### I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m <sup>2</sup>
---	---	------------------------

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.03.2024	×

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	30,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	30,00 €/m <sup>2</sup>

#### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	30,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	19,00 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	570,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2024 insgesamt **570,00 €**.

## 5.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs B. Flurstück 148/44 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35 (vgl. Bodenwertermittlung)	570,00 €
Wert der Außenanlagen (Einfriedung dem Flurstück 6/20 zugeordnet)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35	= 570,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35	= 570,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B. Flurstück 6/35	= 570,00 €
	rd. 570,00 €

## 5.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (*Sachwert und/oder Vergleichswert*) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bewertungsteilbereich	Sachwert & Vergleichswert
A. Flurstück 6/20	306.000,00 €
B. Flurstück 6/35	570,00 €
Summe	306.570,00 € rd. 307.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 307.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** mit zwei Anbauten, drei Unterstellplätzen sowie einer Fertiggarage bebaute Grundstück in 29392 Wesendorf OT Westerholz, Weißenberger Straße 23

Grundbuch <b>Westerholz</b>	Blatt <b>219</b>	Ifd. Nr. <b>3 &amp; 2</b>
Gemarkung <b>Westerholz</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>6/20 sowie 6/35</b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2024 mit rd.

**307.000,00 €**

*in Worten: dreihundertsiebentausend Euro*

geschätzt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

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



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 17.05.24

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

## **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

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

### **BauGB:**

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

### **ImmoWertV:**

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

### **BauNVO:**

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

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

### **WEG:**

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

### **ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

### **ZVG:**

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

### **WoFIV:**

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

### **WMR:**

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

### **DIN 283:**

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

### **II. BV:**

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

### **BetrKV:**

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

### **WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

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

### **WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBI. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBI. I S. 1328 - geändert worden ist*)

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

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

**BeiWertV:**

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

**KWG:**

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

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

**ErbStG:**

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

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

## Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand 26.02. 2024) erstellt.



## Flurstück 6/20, Flur 3, Gemarkung Westerholz

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wesendorf  
Landkreis Gifhorn

Lage: Weißenberger Straße 23

Fläche: 1 200 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 200 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn  
Grundbuchbezirk Westerholz  
Grundbuchblatt 219  
Laufende Nummer 0003

Eigentümer: 4.1

1/2 Anteil

4.2

1/2 Anteil

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn  
Am Schlossgarten 6  
38518 Gifhorn

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Gifhorn -  
Am Schloßgarten 6  
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-12\_2024



## Flurstück 6/35, Flur 3, Gemarkung Westerholz

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wesendorf  
Landkreis Gifhorn

Lage: Weißenberger Straße 23

Fläche: 19 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 19 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn  
Grundbuchbezirk Westerholz  
Grundbuchblatt 219  
Laufende Nummer 0002

Eigentümer: 4.1

1/2 Anteil

4.2

1/2 Anteil

#### Verantwortlich für den Inhalt:

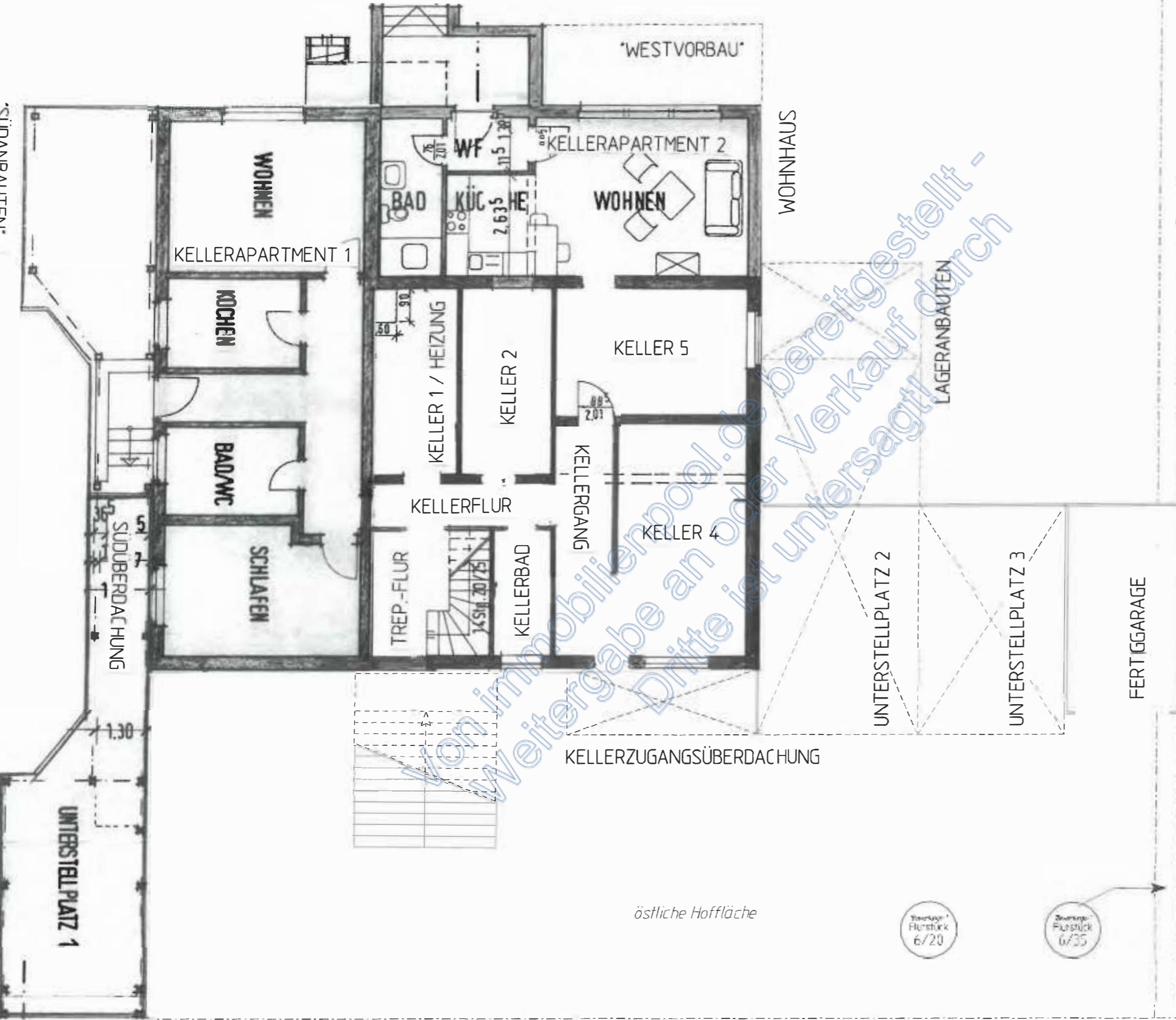
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -  
Am Schlossgarten 6  
38518 Gifhorn

#### Bereitgestellt durch:

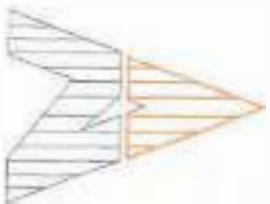
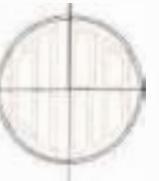
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Gifhorn -  
Am Schloßgarten 6  
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-12\_2024

SÜDANBAUTEN.



AZ:  
5 K 28/23



OBJEKT:  
WEIBENBERGER STRAßE 23  
29392 WESENDORF OT WESTERHOLZ

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

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS  
KELLERGESELLSCHAFT

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

Zweiseitige Flurstück  
6/20

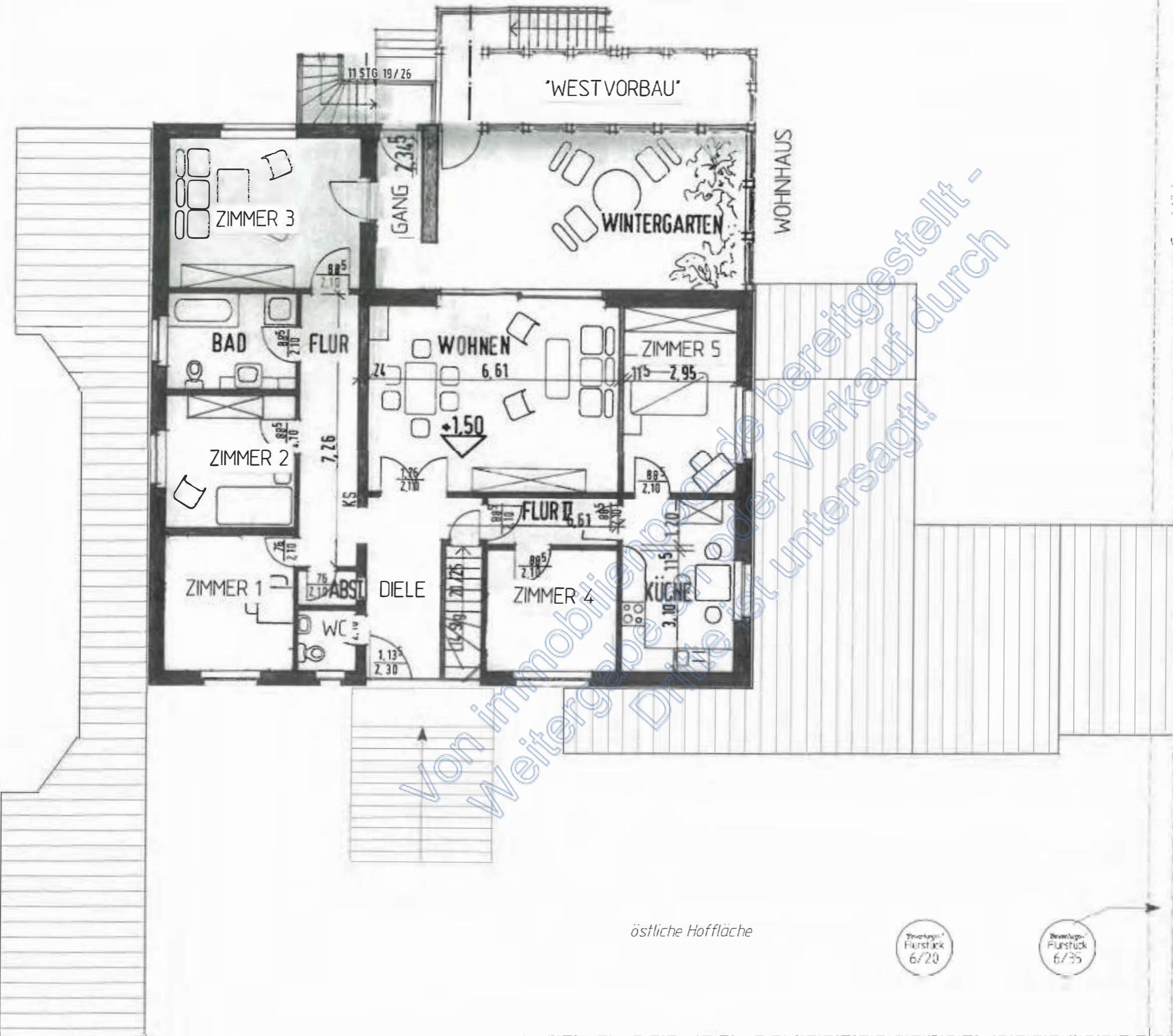
Zweiseitige Flurstück  
6/35

MASSTAB  
1:100

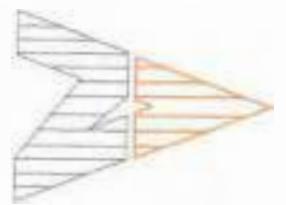
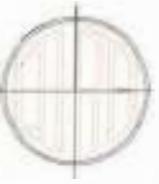
BLATTGROßESE  
DIN A 3

DATUM  
05.2024

PLAN - NR.  
5K28/23 kg



AZ:  
5 K 28/23



## OBJEKT:

WEIßENBERGER STRAÙE 23  
29392 WESENDORF OT WESTERHOLZ

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

PLANINHALT

# SKIZZIERTER GRUNDRISS ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

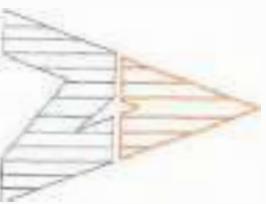
MASZTAB  
1:100

BLATTGROESSE  
DIN A 3

DATUM  
05.2024

PLAN - NR  
5K28/23 EG

AZ:  
5 K 28/23



OBJEKT:

WEIBENBERGER STRAÙE 23  
29392 WESENDORF OT WESTERHOLZ

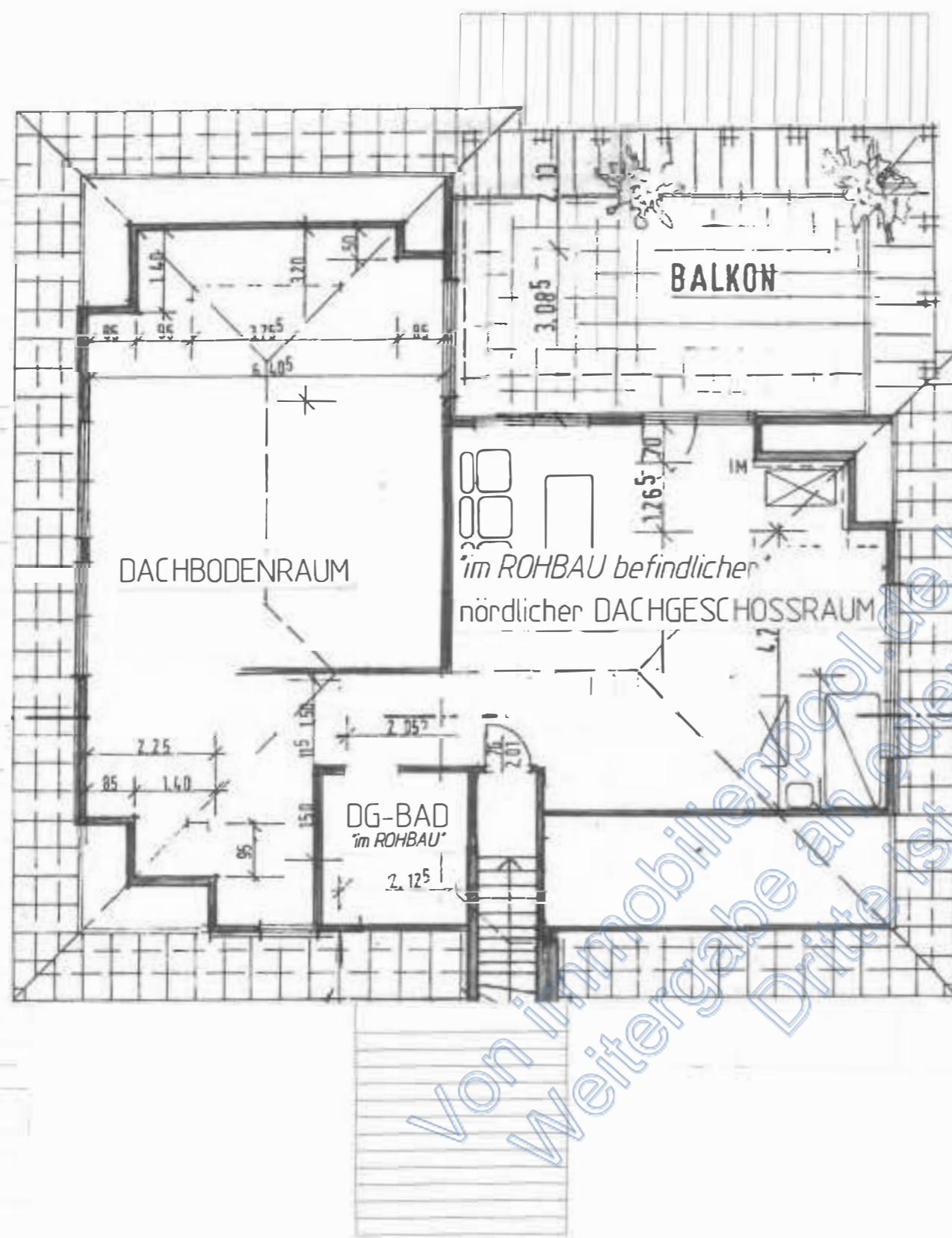
DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dira-architekt.de www.dira-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!



## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Anbauten, Unterstellplätze, Fertiggarage  
WEIßENBERGER STRAÙE 23, 29392 WESENDORF OT WESTERHOLZ

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

### WOHNHAUS

#### KELLERAPARTMENT 1

Flur	KG	~ 13,75 m <sup>2</sup>
Bad/WC	KG	~ 7,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	KG	~ 16,00 m <sup>2</sup>
Kochen	KG	~ 7,65 m <sup>2</sup>
Wohnen	KG	~ 19,95 m <sup>2</sup>
		~ 65,00 m <sup>2</sup>

#### KELLERAPARTMENT 2

Windfang	KG	~ 2,70 m <sup>2</sup>
Bad	KG	~ 6,35 m <sup>2</sup>
Wohnen	KG	~ 22,70 m <sup>2</sup>
Küche	KG	~ 5,55 m <sup>2</sup>
		~ 37,30 m <sup>2</sup>

Kellertreppenflur	KG	~ 6,50 m <sup>2</sup>
Kellerflur	KG	~ 5,15 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1 / Heizung	KG	~ 10,10 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2 / Lagerkeller	KG	~ 11,35 m <sup>2</sup>
Kellerraum 3 / Kellerbad	KG	~ 5,00 m <sup>2</sup>
Kellergang	KG	~ 8,75 m <sup>2</sup>
Kellerraum 4	KG	~ 19,50 m <sup>2</sup>
Kellerraum 5	KG	~ 15,85 m <sup>2</sup>
		~ 82,20 m <sup>2</sup>

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Anbauten, Unterstellplätze, Fertiggarage  
WEIßENBERGER STRAÙE 23, 29392 WESENDORF OT WESTERHOLZ

II

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

### WOHNHAUS

Diele	EG	~ 13,45 m <sup>2</sup>
WC	EG	~ 2,15 m <sup>2</sup>
Flur	EG	~ 10,40 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	EG	~ 1,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	EG	~ 11,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	EG	~ 11,90 m <sup>2</sup>
Bad	EG	~ 8,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	EG	~ 19,60 m <sup>2</sup>
Flur II	EG	~ 4,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	EG	~ 10,50 m <sup>2</sup>
Küche	EG	~ 12,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	EG	~ 13,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	EG	~ 30,45 m <sup>2</sup>
Wintergarten	EG	~ 34,15 m <sup>2</sup>
"Westvorbau"	EG	~ 14,00 m <sup>2</sup>
Gang	EG	~ 5,35 m <sup>2</sup>
		<b>~ 204,00 m<sup>2</sup></b>

"im ROHBAU befindlicher" nördlicher Dachgeschossraum	DG	~ 40,00 m <sup>2</sup>
Balkon	DG	~ 7,30 m <sup>2</sup>
"im ROHBAU befindliches" Dachgeschoss-Bad	DG	~ 5,00 m <sup>2</sup>
		<b>~ 52,30 m<sup>2</sup></b>

### Bruttogrundflächen (BGF):

WOHNHAUS	KG/EG/DG	~ 667 m <sup>2</sup>
UNTERSTELLPLATZ 1 mit SÜDÜBERDACHUNG	EG	~ 38,40 m <sup>2</sup>
"SÜDANBAUTEN"	EG	~ 28,10 m <sup>2</sup>
UNTERSTELLPLATZ 2 mit KELLERZUGANGSÜBERDACHUNG & LAGERANBAUTEN	EG	~ 74,90 m <sup>2</sup>
"WESTVORBAU" (tlw. mit / tlw. ohne Baugenehmigung)	EG	~ 22,80 m <sup>2</sup>
UNTERSTELLPLATZ 3 (ohne Baugenehmigung)	EG	~ 22,00 m <sup>2</sup>
FERTIGGARAGE (ohne Baugenehmigung)	EG	~ 16,50 m <sup>2</sup>



Bild 01: Blick entlang der Weissenberger Straße in Richtung Norden (*rechts*). Auf der westlichen Straßenseite sind von links das *geschlossene Rolltor* zum Unterstellplatz 1, das *geschlossene Zugangstor* zur östlichen Hoffläche sowie das dahinter liegende **Wohnhaus** des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick über die Weissenberger Straße auf und über die Einfriedung (*Holzsichtschutzzaun mit Toranlagen*) der östlichen Grundstücksgrenze auf das **Wohnhaus** des Bewertungsobjektes.



Bild 03: Blick aus der Nordostecke des Bewertungsflurstücks 6/20 über die östliche Hoffläche auf die Ostseite (mit geschlossenem Schwingtor) der Fertiggarage sowie auf und in die Unterstellplätze 3 & 2. Links ist die Ostseite (Eingangsseite) des **Wohnhauses** zu sehen.



Bild 04: Ausschnitt – Innenraum  
(Fertiggarage).



Bild 05: Blick über die östliche Hoffläche auf die Ostseite (mit Eingangstreppe) des Wohnhauses. Rechts ist die östliche Kellerzugangsüberdachung, ganz links ein Teil des Unterstellplatz 1 zu sehen.



Bild 06: Ausschnitt – Innenraum Richtung geschlossenem Rolltor zur Weißenberger Straße (Unterstellplatz 1).



Bild 07: Blick in die Südüberdachung. Ganz rechts ist die Südostecke des Wohnhauses zu sehen.



Bild 08: Blick auf die „Südanbauten“ mit Zugangstür zum Kellerapartment 1 an der Südseite des Wohnhauses. Rechts schließt sich die Südüberdachung an.



Bild 09: Blick aus der Südwestecke des Bewertungsflurstücks 6/20 und über die *rückwärtige* Gartenfläche auf die Westseite des **Wohnhauses**. Rechts schließen sich die „Südanbauten“ an, links sind die „*abgängigen*“ Lagerschuppen zu sehen.



Bild 10: Blick auf die die „*abgängigen*“ Lagerschuppen.



Bild 11: Blick auf die Westseite und die sich rechts anschließende Südseite (*mit anhängigen Südanhäusern*) des **Wohnhauses**.



Bild 12: Blick auf den „Westvorbau“ mit Zugangstreppe zum Gang in den Wintergarten an der Westseite des **Wohnhauses**. Darunter ist der (rückwärtige) westliche Kellerzugang zum Kellerapartment 1 zu sehen.



Bild 13: Blick aus der Nordwestecke des Bewertungsflurstücks 6/20 und über die rückwärtige Gartenfläche auf die Nord- und die Westseite des **Wohnhauses**. Links sind die Rückseiten der Fertiggarage, des Unterstellplatz 3 und der Lageranbauten, rechts sind die „*abgängigen*“ Lagerschuppen zu sehen.



Bild 14: Blick auf die Nordseite (*links mit anhängiger roter Rückseite der Lageranbauten*) und (*rechts*) auf die Westseite mit „*Westvorbau*“ des **Wohnhauses**.



Bild 15: Blick (von links) auf die Rückseiten der Fertiggarage und des Unterstellplatz 3 sowie der Lageranbauten am Unterstellplatz 2. Rechts darüber ist die Nordseite des **Wohnhauses** zu sehen.



Bild 16: Blick auf die offene Nordseite der Lageranbauten am Unterstellplatz 2. Darüber ist die Nordseite des **Wohnhauses** zu sehen.



Bild 17: Blick auf und über die Eingangstreppe Richtung Hauseingangstür zum **Wohnhaus**.



Bild 18: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür zur Diele des **Wohnhauses**.



Bild 19: Ausschnitt – Diele Richtung offenen Durchgang zum Wohnzimmer  
**(Wohnhaus EG).**

Rechts ist die Treppe zum „im ROHBAU befindlichen“ Dachgeschoss zu sehen.

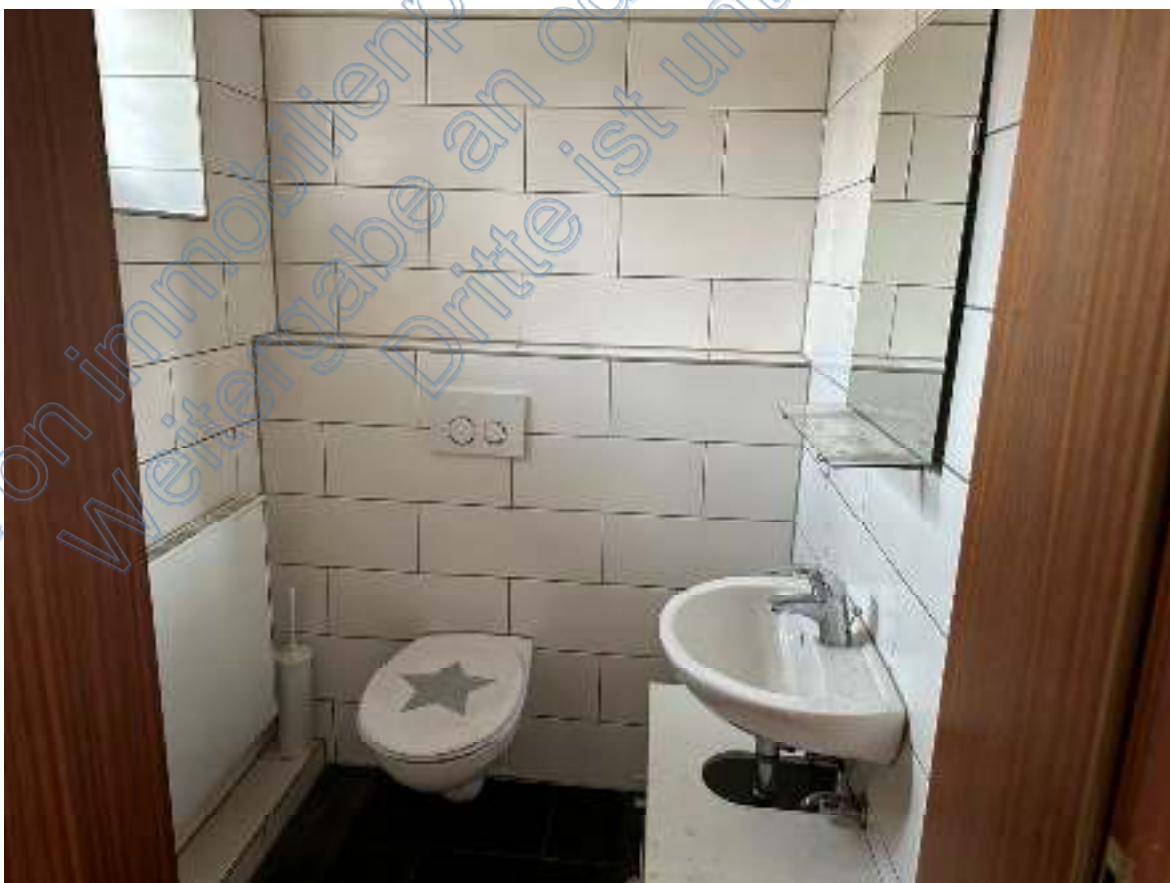


Bild 20: Ausschnitt – WC  
**(Wohnhaus EG).**



Bild 21: Ausschnitt – Diele Richtung offenen Durchgang zum Flur  
**(Wohnhaus EG).**



Bild 22: Ausschnitt – Zimmer 1  
**(Wohnhaus EG).**



Bild 23: Ausschnitt – Flur Richtung geschlossener Tür zu Zimmer 3  
(**Wohnhaus EG**).

Links ist die offene Tür zu Zimmer 2 zu sehen.



Bild 24: Ausschnitt – Zimmer 2  
(**Wohnhaus EG**).



Bild 25: Ausschnitt – Bad  
(**Wohnhaus** EG).



Bild 26: Ausschnitt – Zimmer 3  
(**Wohnhaus** EG).



Bild 27: Ausschnitt – Diele Richtung Durchgang zum Flur II und offener Tür zur Küche  
*(Wohnhaus EG).*

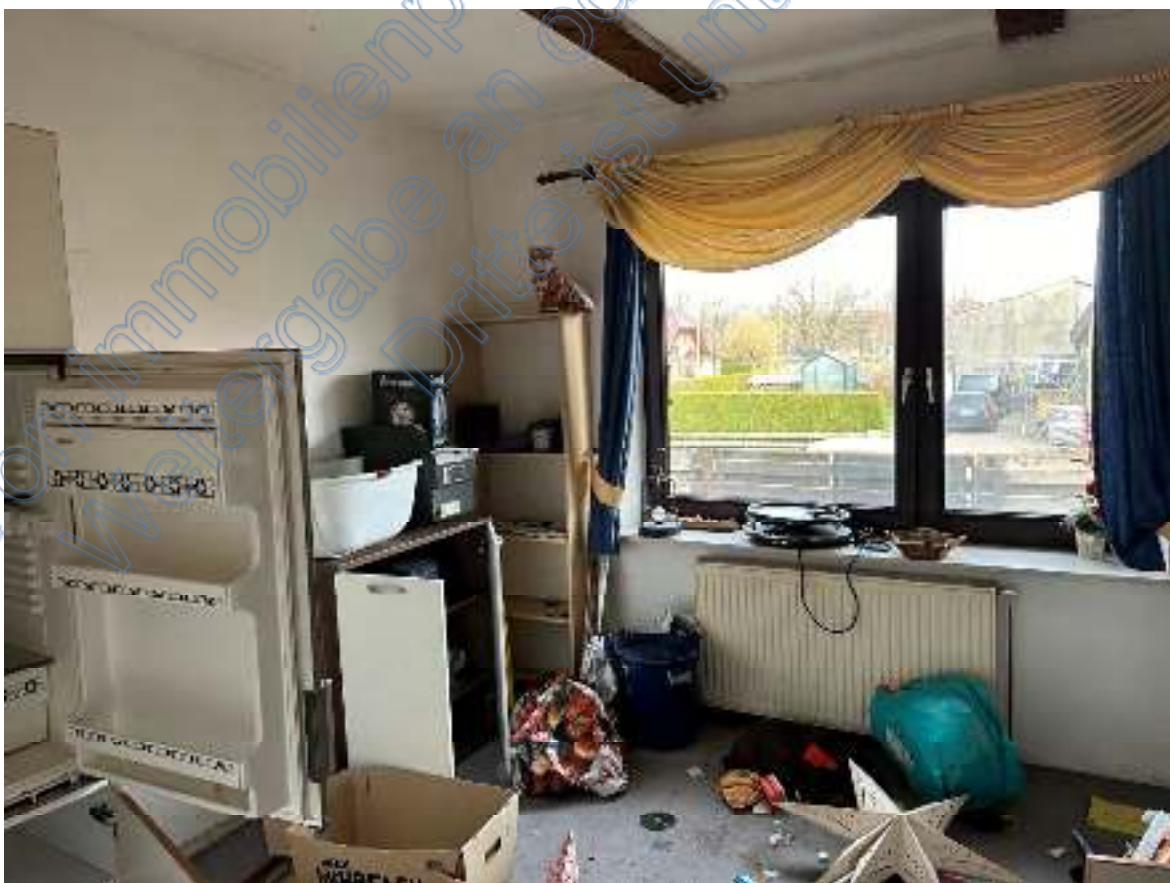


Bild 28: Ausschnitt – Zimmer 4  
*(Wohnhaus EG).*



Bild 29: Ausschnitt – Küche  
(**Wohnhaus** EG).



Bild 30: Ausschnitt – Zimmer 5  
(**Wohnhaus** EG).



Bild 31: Ausschnitt – Wohnen Richtung offener Glasschiebetür zum Wintergarten  
*(Wohnhaus EG).*



Bild 32: Ausschnitt – Wintergarten Richtung geschlossener Tür zum „Westvorbau“  
*(Wohnhaus EG).*

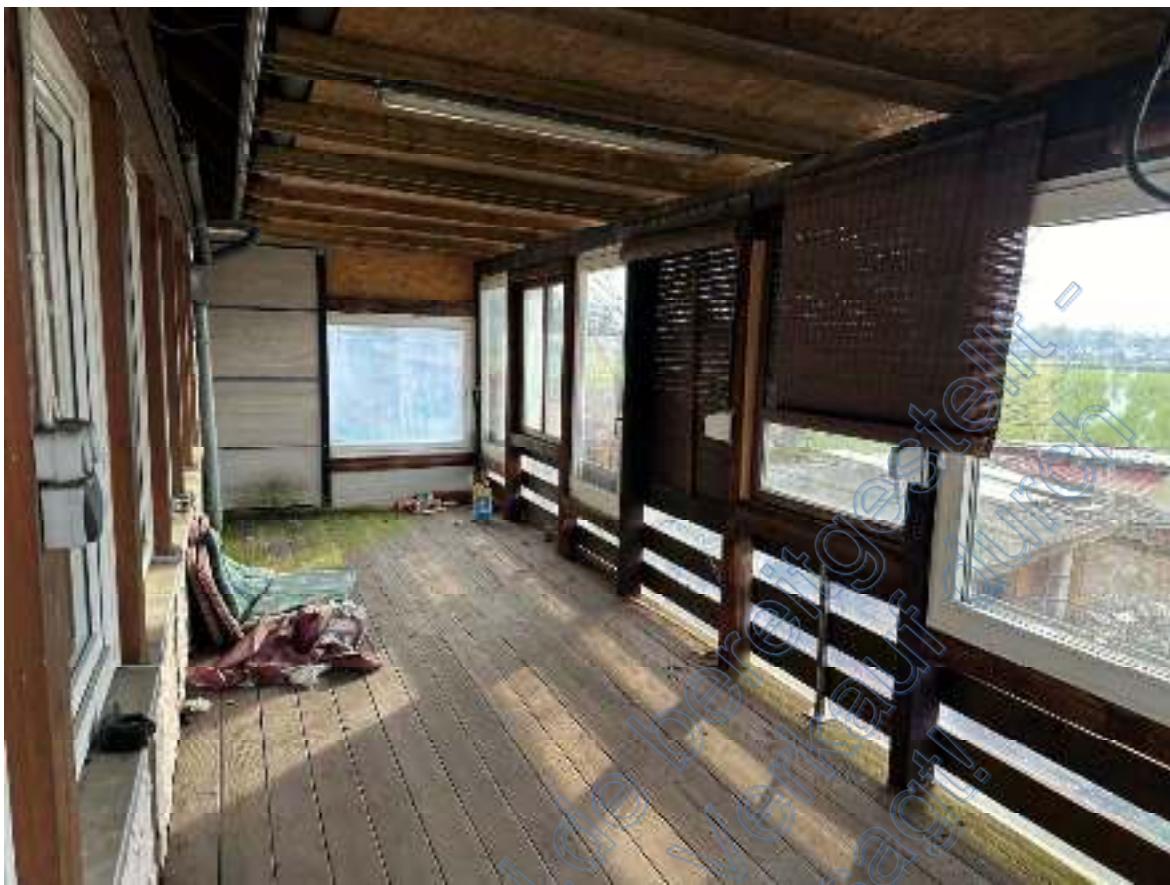


Bild 33: Ausschnitt – „Westvorbau“  
(**Wohnhaus** EG).



Bild 34: Ausschnitt – Wintergarten Richtung Diele, Gang (mit Kaminofen) zu Zimmer 3 und Zugangstreppe  
(**Wohnhaus** EG).

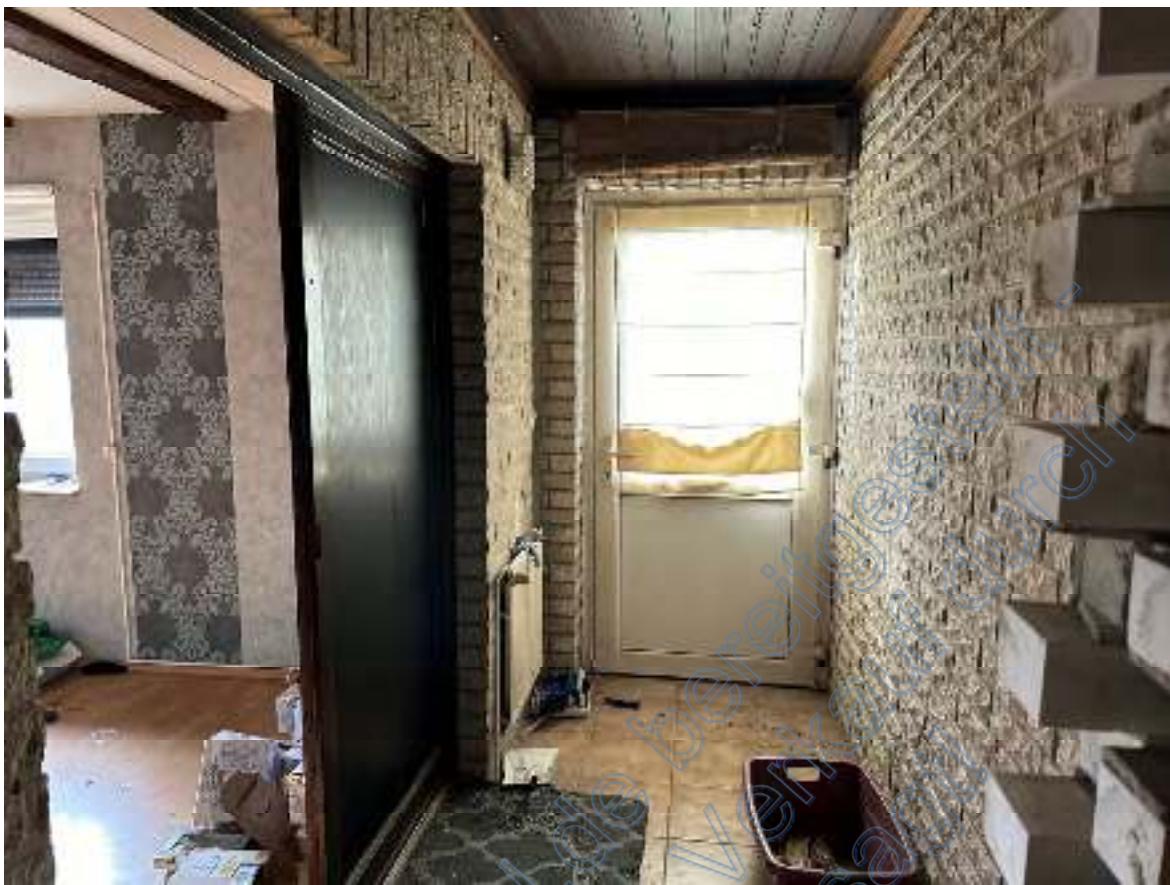


Bild 35: Ausschnitt – Gang Richtung außenliegender Zugangstreppe  
*(Wohnhaus EG).*

*Links ist die offene Tür zu Zimmer 3 zu sehen.*



Bild 36: Ausschnitt – Treppe Richtung geschlossener Tür zum „im ROHBAU befindlichen“ Dachgeschoss  
*(Wohnhaus EG Richtung DG).*

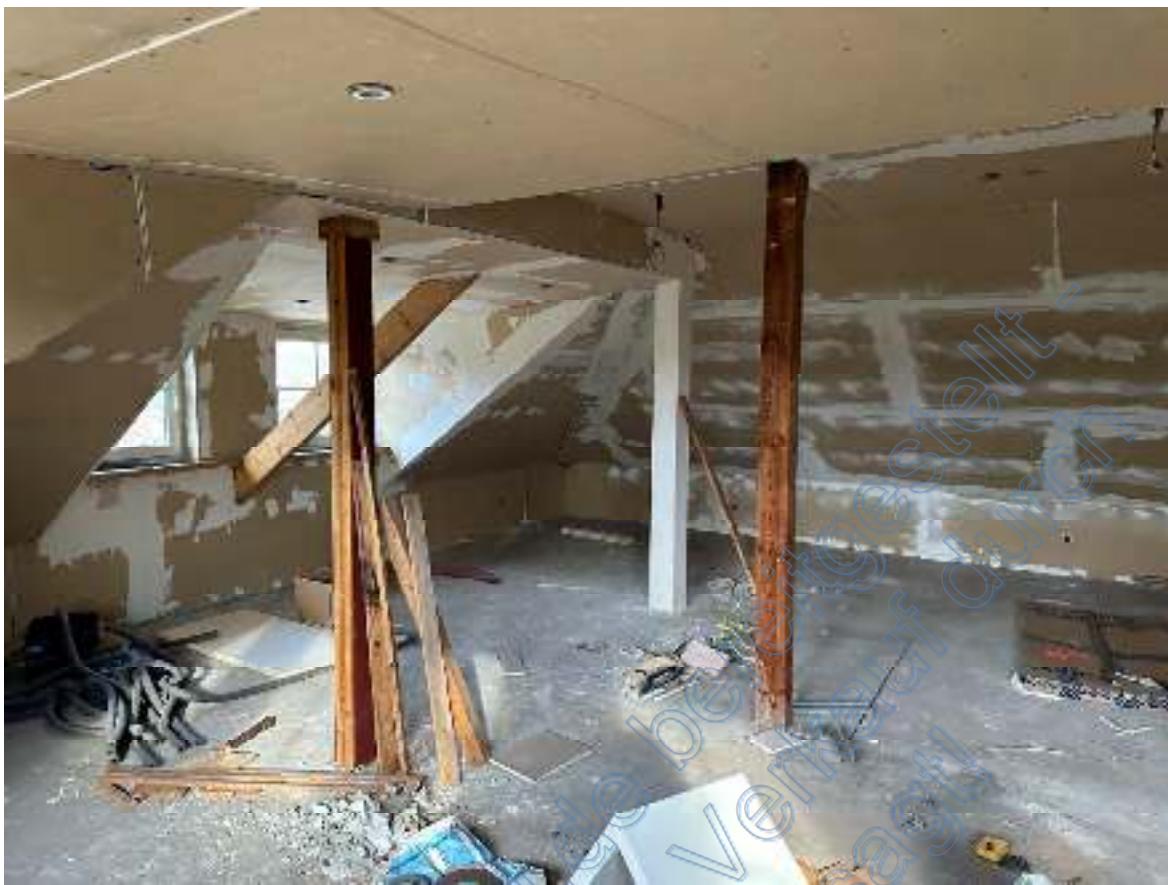


Bild 37: Ausschnitt – „im ROHBAU befindlicher“ nördlicher Dachgeschoßraum  
**(Wohnhaus DG).**

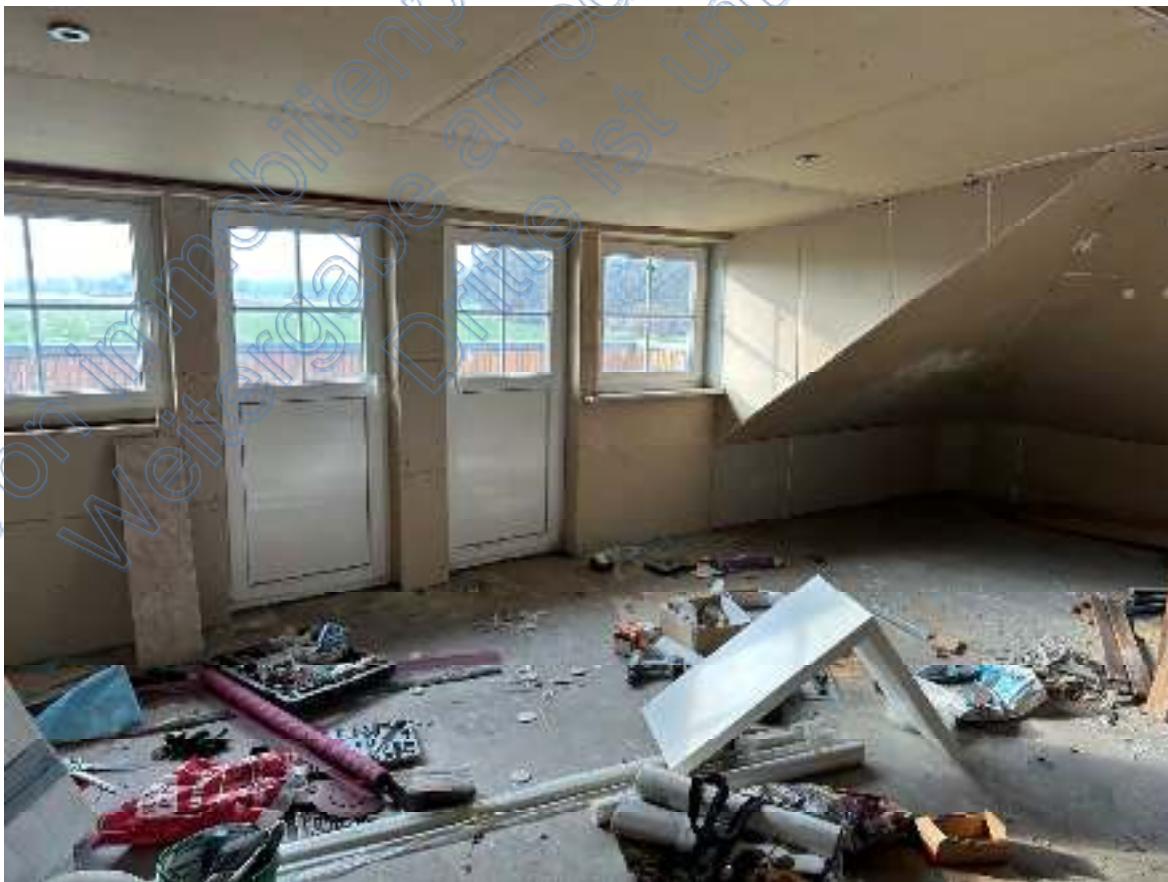


Bild 38: Ausschnitt – „im ROHBAU befindlicher“ nördlicher DG-Raum Richtung geschlossener Türen zum Balkon  
**(Wohnhaus DG).**



Bild 39: Ausschnitt – Balkon mit Blick Richtung Nordwesten  
(**Wohnhaus** DG).



Bild 40: Ausschnitt – Balkon Richtung Türen zum „im ROHBAU befindlichen“ nördlichen DG-Raum  
(**Wohnhaus** DG).



Bild 41: Ausschnitt – „im ROHBAU befindlicher“ nördlicher DG-Raum Richtung offener Tür zur Treppe  
**(Wohnhaus DG).**

Rechts davon ist die offene Tür zum „im ROHBAU befindlichen“ DG-Bad zu sehen.



Bild 42: Ausschnitt – Durchgang zum Dachbodenraum  
**(Wohnhaus DG).**



Bild 43: Ausschnitt – „im ROHBAU befindliches“ DG-Bad  
(**Wohnhaus** DG).



Bild 44: Ausschnitt – Dachgeschoßraum  
(**Wohnhaus** DG).

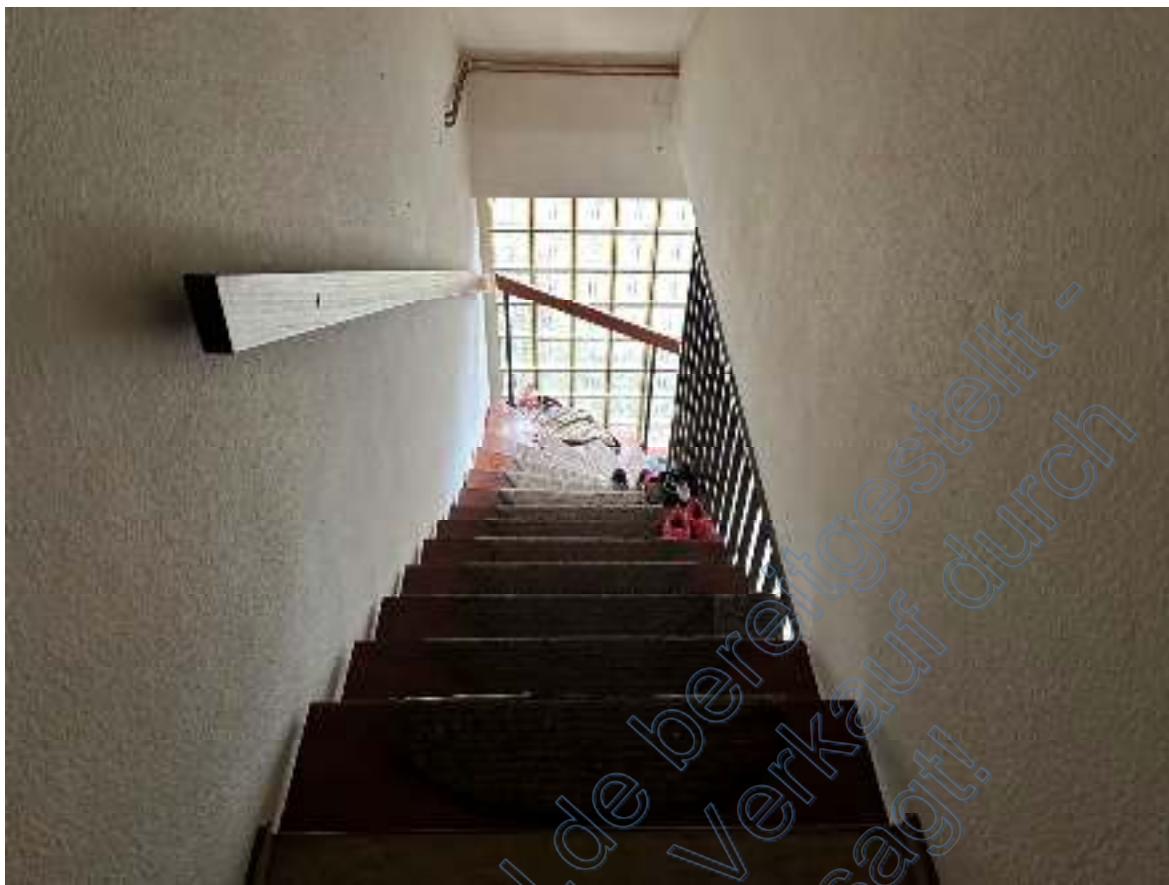


Bild 45: Ausschnitt – Treppe Richtung Diele im Erdgeschoss  
**(Wohnhaus** DG Richtung EG).

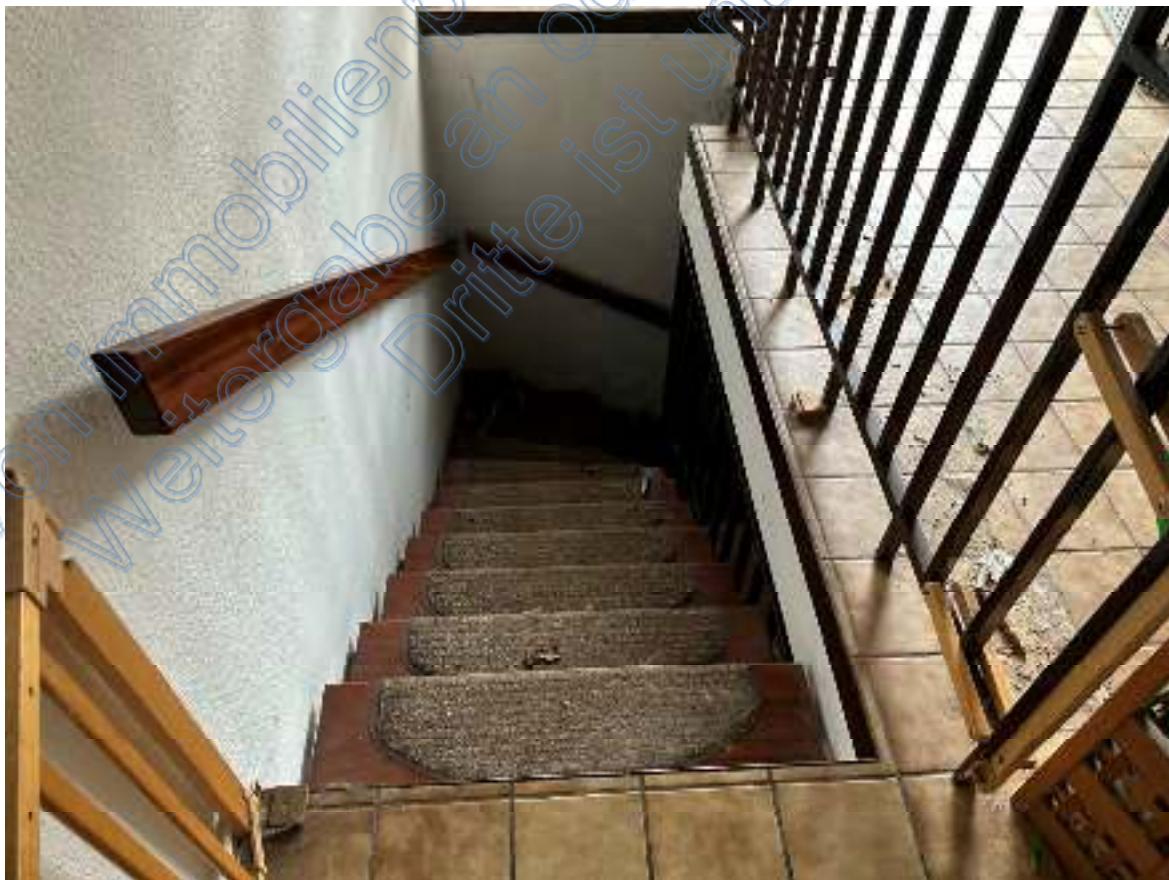


Bild 46: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Kellergeschoss  
**(Wohnhaus** EG Richtung KG).

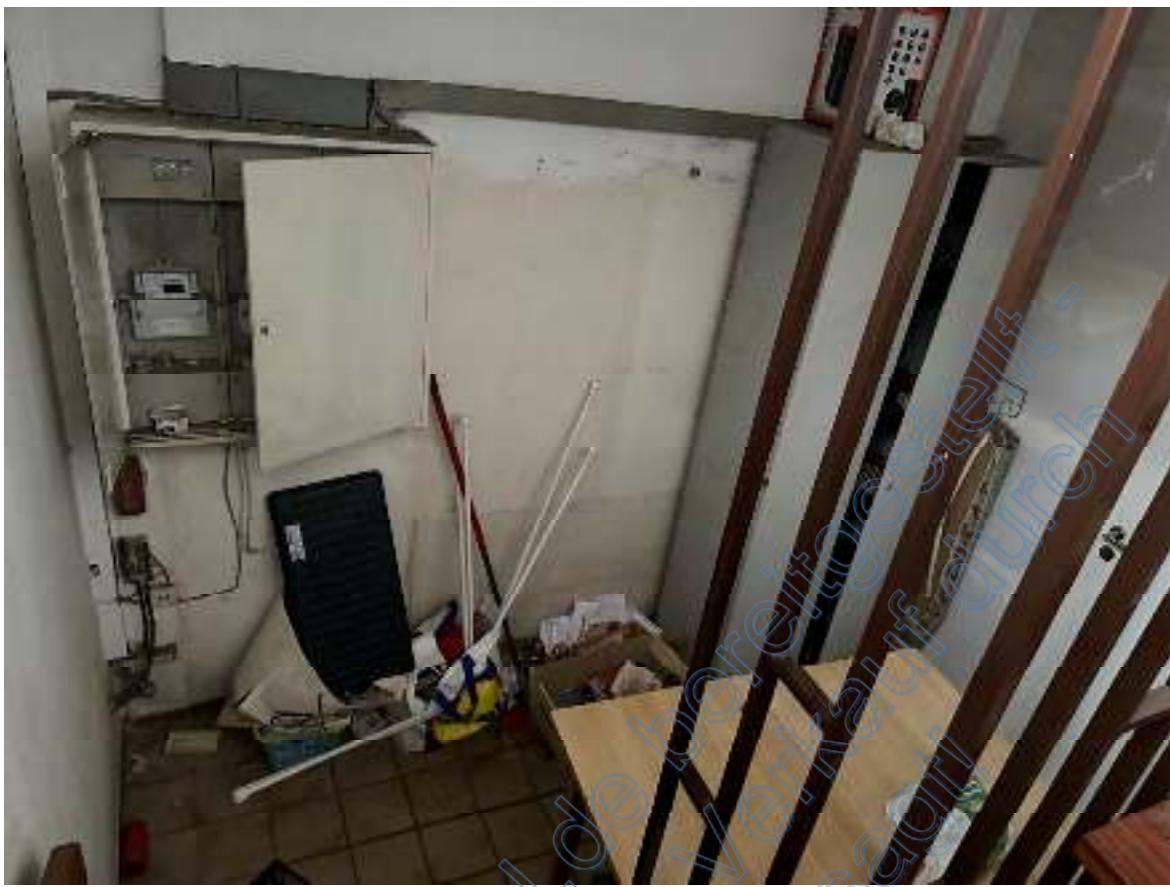


Bild 47: Ausschnitt – Kellertreppenflur mit Stromzählerkasten  
*(Wohnhaus KG).*



Bild 48: Ausschnitt – Stromzählerkasten  
*(Wohnhaus KG).*



Bild 49: Ausschnitt – Kellerflur Richtung geschlossener Tür zum Kellergang  
*(Wohnhaus KG).*

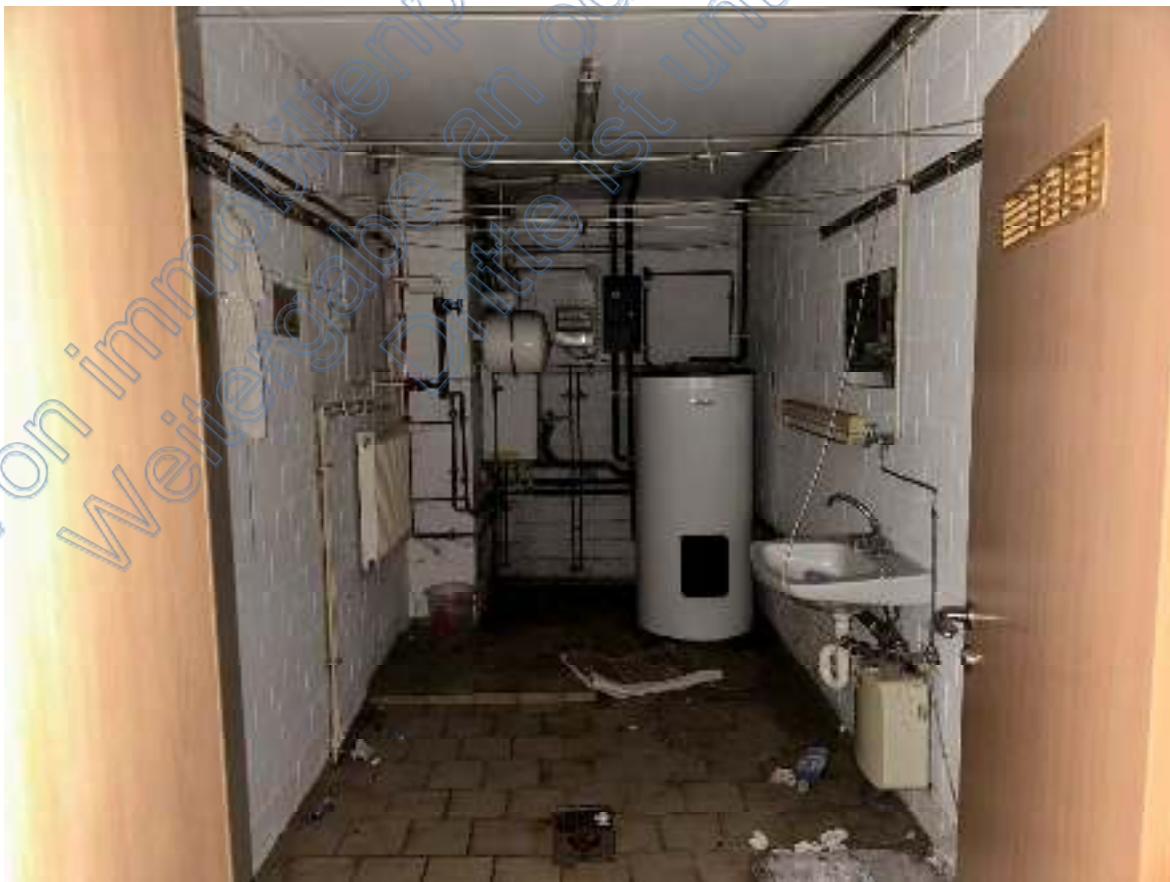


Bild 50: Ausschnitt – Kellerraum 1 / Heizungskeller  
*(Wohnhaus KG).*

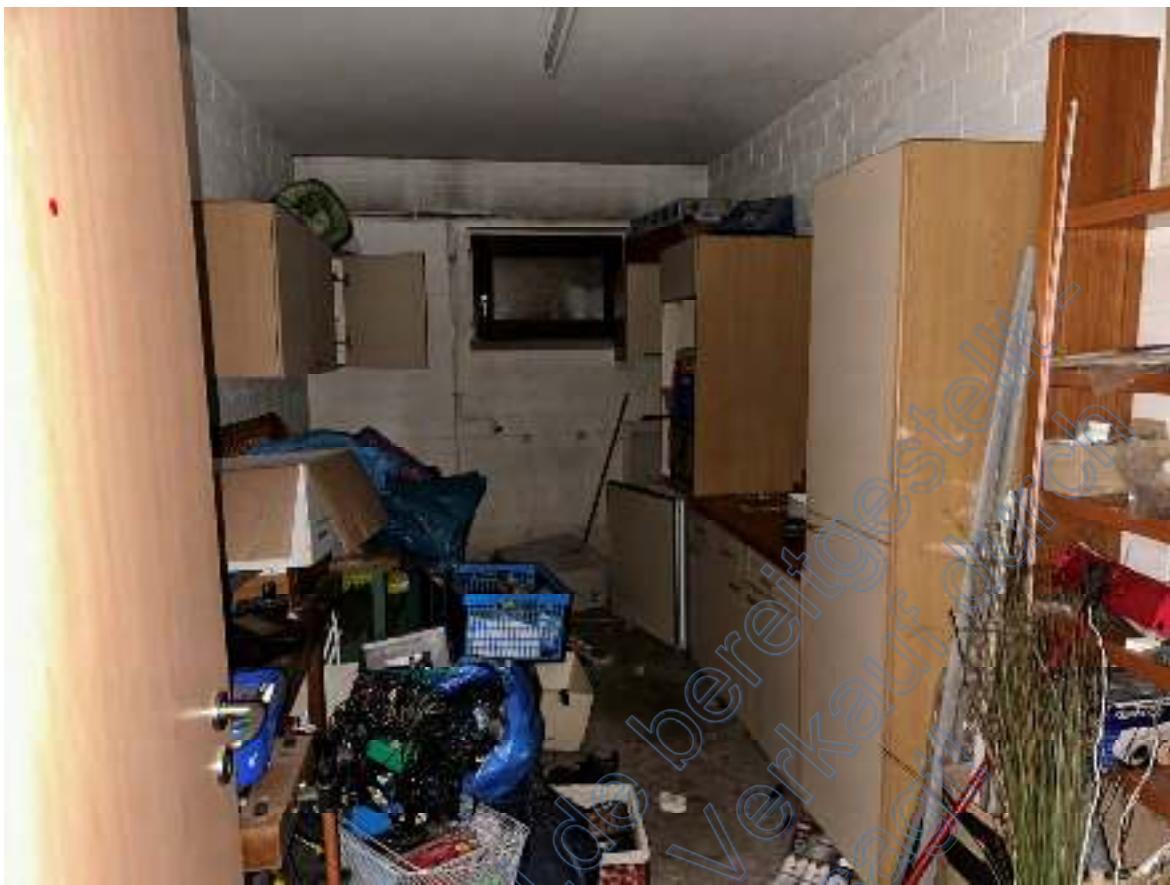


Bild 51: Ausschnitt – Kellerraum 2 / Lagerkeller  
**(Wohnhaus KG).**

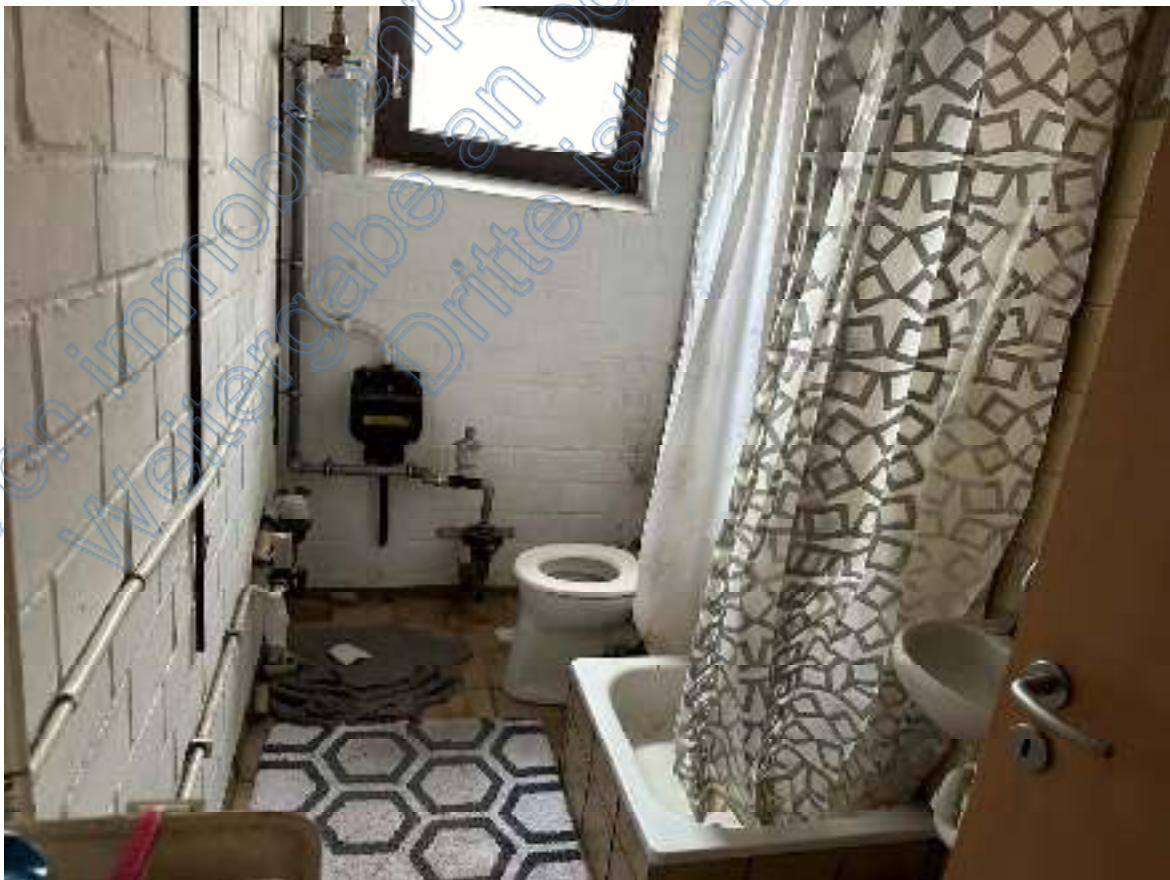


Bild 52: Ausschnitt – Kellerraum 3 / Kellerbad  
**(Wohnhaus KG).**

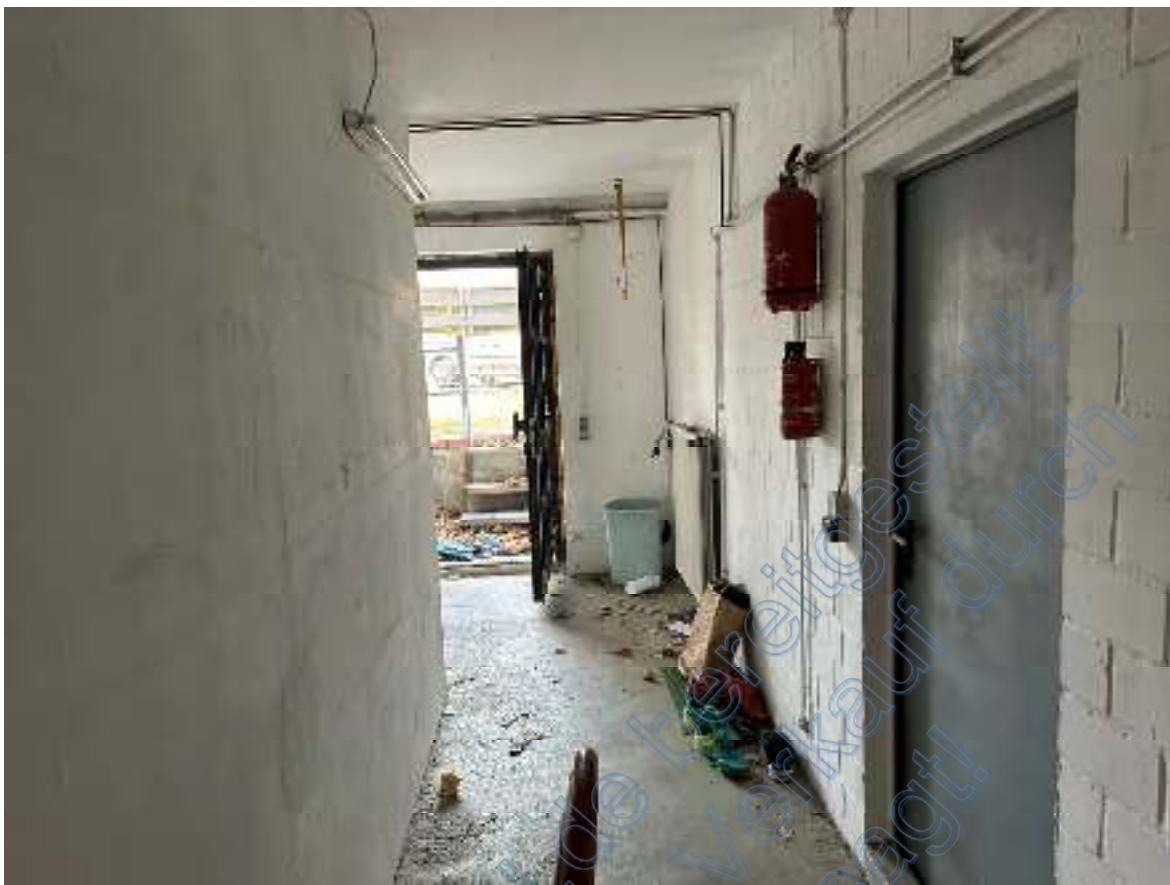


Bild 53: Ausschnitt – Kellergang Richtung östlicher offener Kellerzugangstür zur östlichen Hoffläche  
**(Wohnhaus KG).**

Links, hinter der Wand, befindet sich der Kellerraum 4.



Bild 54: Ausschnitt – vorderer Teilbereich Kellerraum 4  
**(Wohnhaus KG).**



Bild 55: Ausschnitt – hinterer Teilbereich Kellerraum 4  
**(Wohnhaus KG).**



Bild 56: Ausschnitt – Kellerraum 5  
**(Wohnhaus KG).**

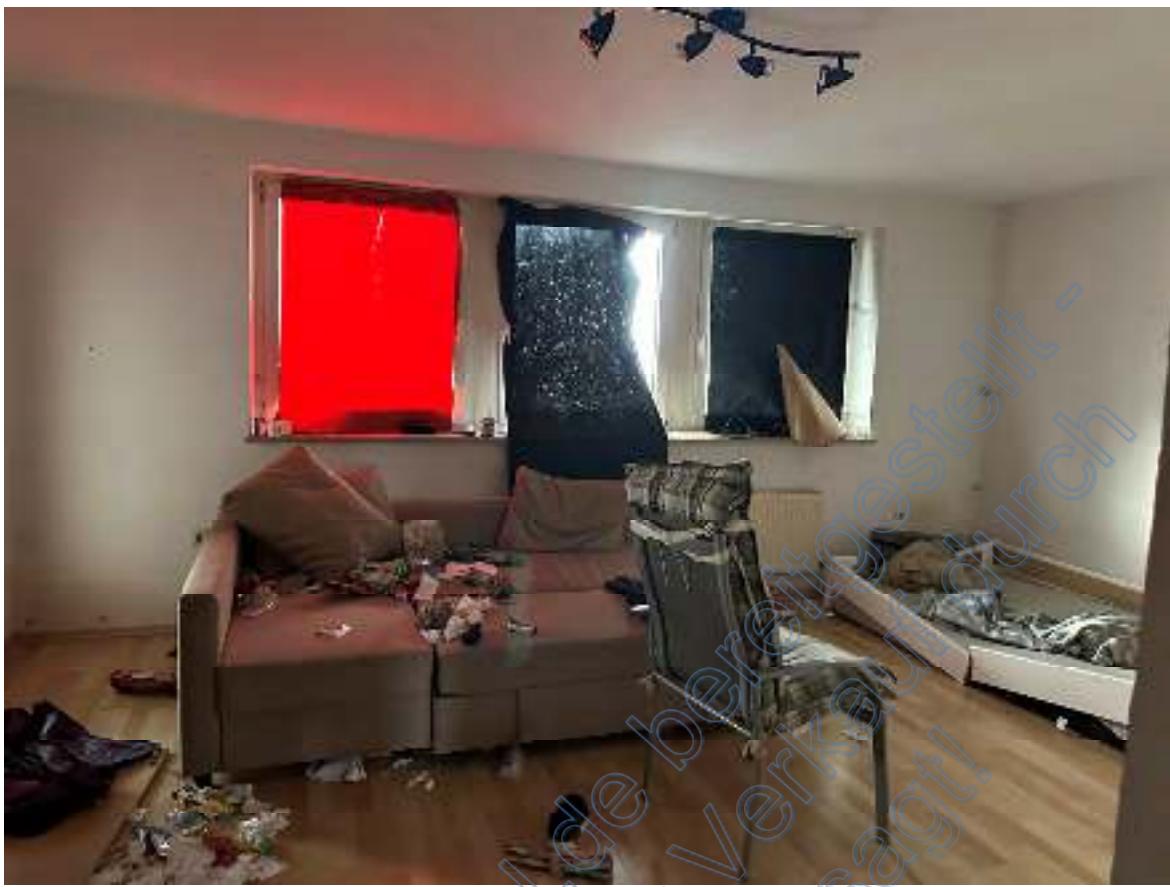


Bild 57: Ausschnitt – Wohnen „Kellerapartment 2“  
**(Wohnhaus KG).**

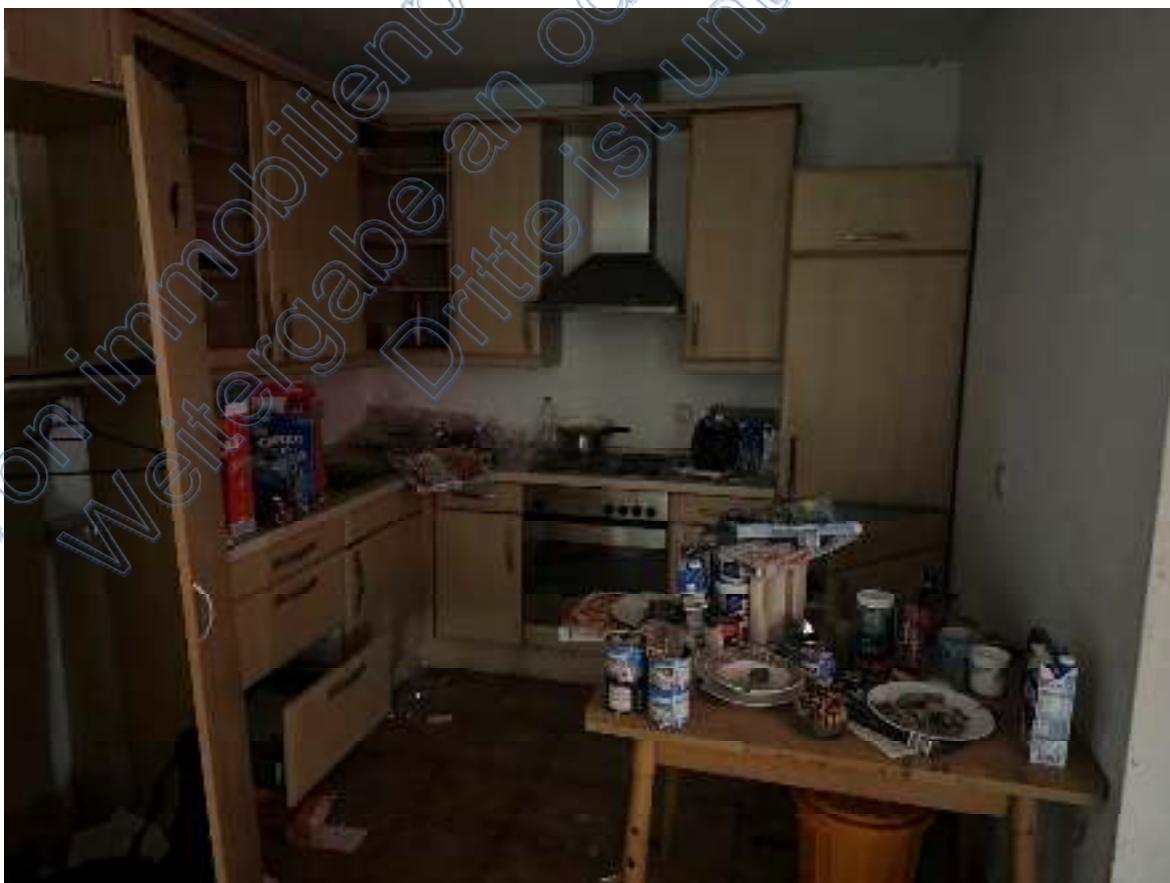


Bild 58: Ausschnitt – Kochen „Kellerapartment 2“  
**(Wohnhaus KG).**

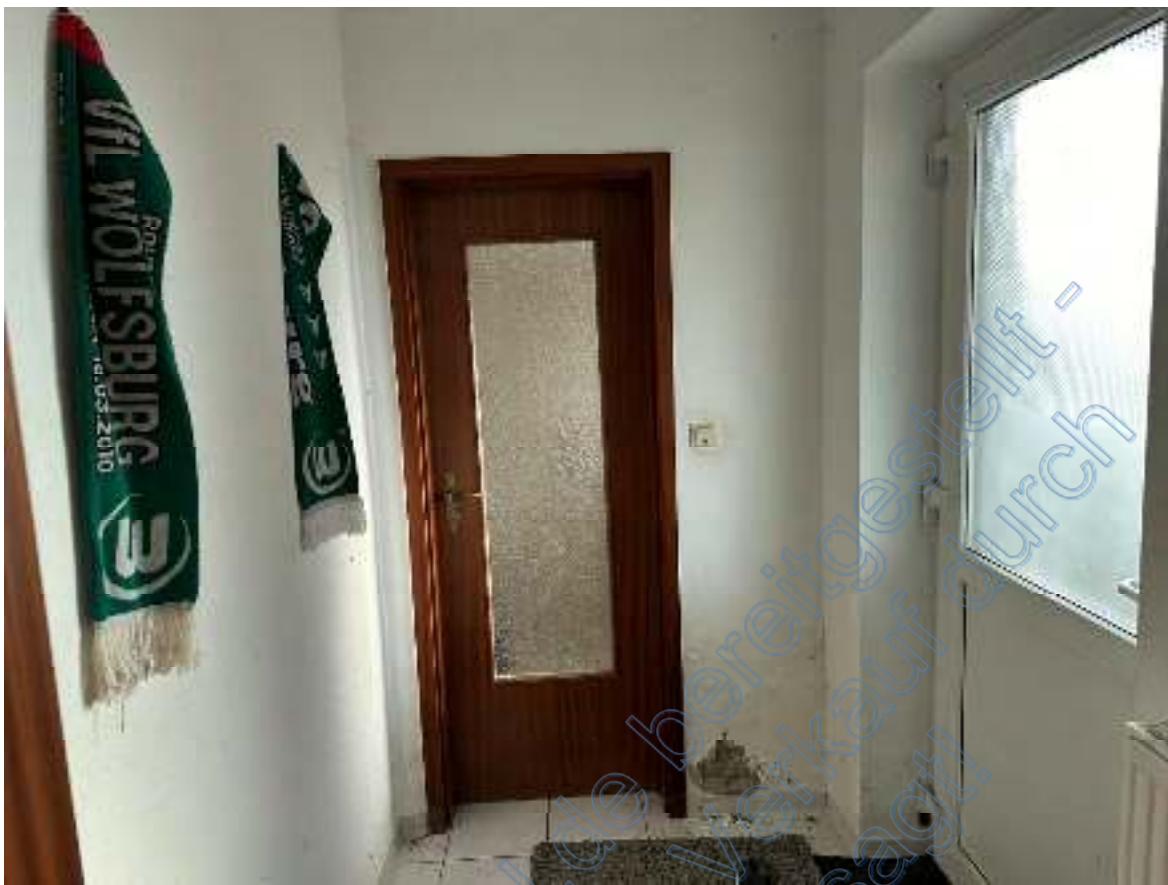


Bild 59: Ausschnitt – Windfang „Kellerapartment 2“ Richtung geschlossener Tür zum Bad  
(**Wohnhaus KG**).

Rechts ist die geschlossene, westliche Kellerzugangstür zu sehen.

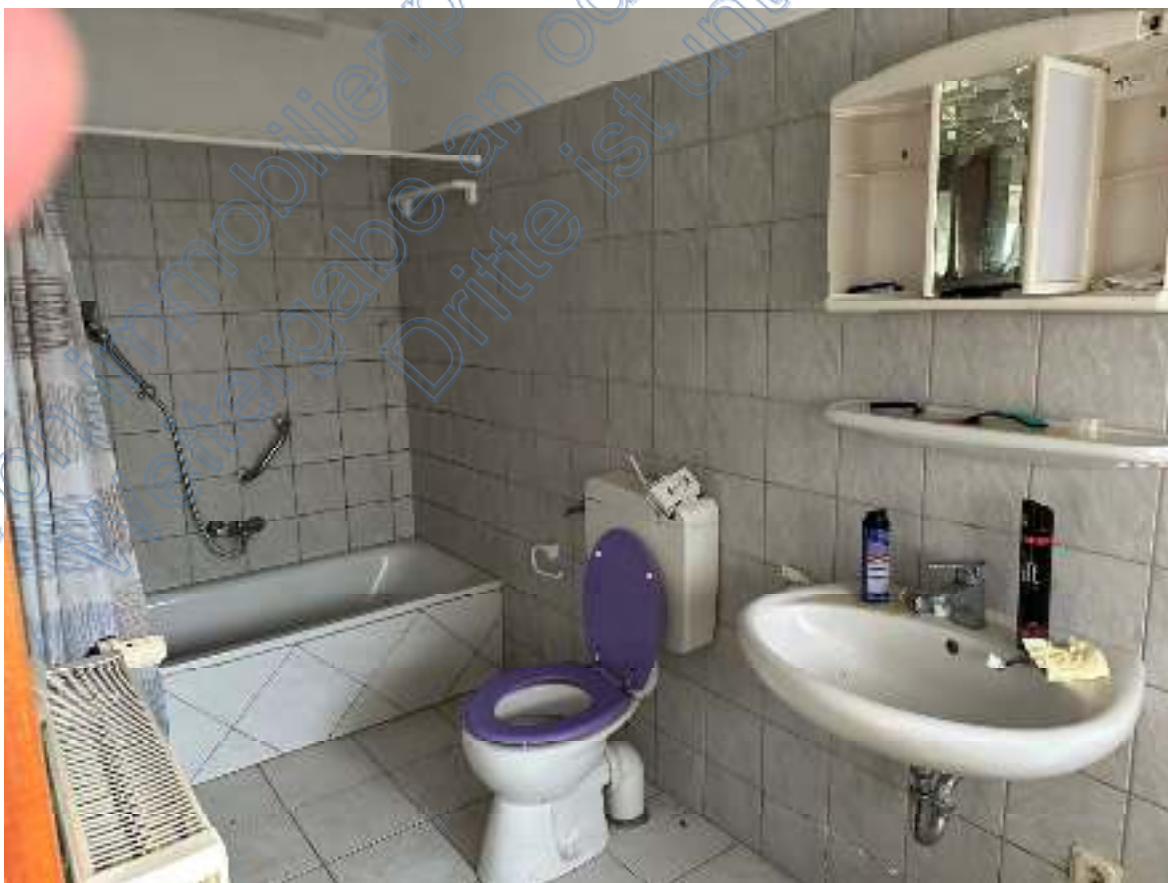


Bild 60: Ausschnitt – Bad „Kellerapartment 2“  
(**Wohnhaus KG**).

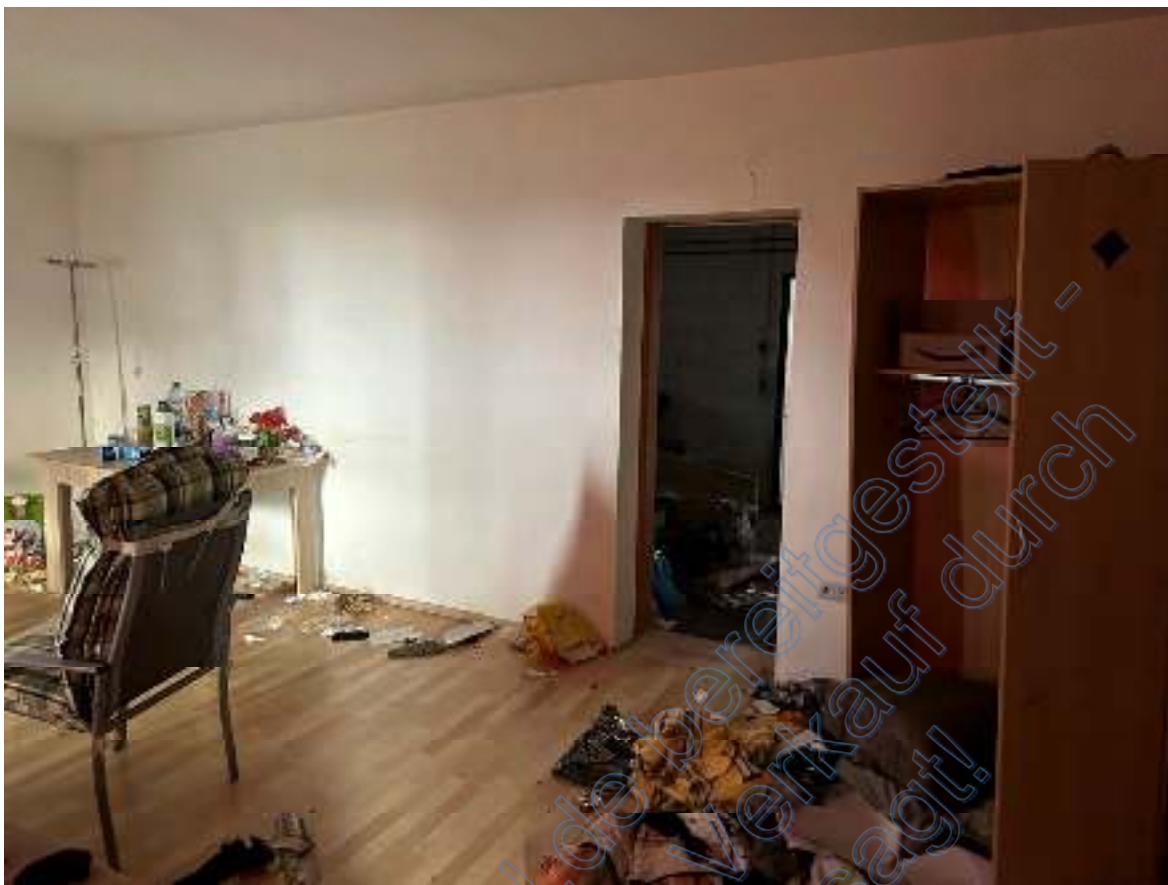


Bild 61: Ausschnitt – Wohnen „Kellerapartment 2“ Richtung offener Tür zum Kellerraum 5 und zum Kellergang (**Wohnhaus KG**).

**Eine „Inaugenscheinnahme“ des  
„Kellerapartment 1“ konnte nicht durchgeführt werden!**