

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Auftraggeber: Amtsgericht Wennigsen, Hülsebrinkstraße 1, 30974 Wennigsen

Objekt: Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnfläche: rd. 231 m²
Lage: Nienstedter Str. 55, 30890 Barsinghausen (Egestorf)
Grundstücksfl.: 706 m²

Hauptgebäude: Gebäudeart: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, eingeschossig, mit Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, mit Anbau
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 1949

Nebengebäude: eine Garage im Anbau und eine weitere Garage

Grundbuch: Grundbuch von Egestorf, Blatt 5017, lfd. Nr. 1,
Gemarkung Egestorf, Flur 4, Flurst. 188/50 (706 m²)

Ansicht:



Ergebnisse:	rel. Bodenwert	220,00 €/m ²
	Bodenwert	155.320,00 €
	Sachwert	293.000,00 €
	Ertragswert	298.000,00 €
	Verkehrswert	<u>295.000,00 €</u>

Stichtag: 23.09.2024

Auftragsnr.: 039-2024

Seitenanzahl: 36 Seiten zzgl. 25 Anlagen mit insg. 25 Seiten

Ausgefertigt am: 17.01.2025

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben:

Von der Ingenieurkammer
Niedersachsen öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Barsinghausen

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Barsinghausen
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227884696

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	6
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1.1	Lage	6
2.1.2	Gestalt und Form	7
2.1.3	Erschließung	7
2.1.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.1.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.1.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.2	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
2.3	Derzeitige Nutzung	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Beschreibungseinheit Wohnen	12
3.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	14
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV	14
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV.....	14
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts	17
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
6.2	Bodenwertermittlung	18
6.2.1	Erläuterungen zum Bodenwerttrichtwert.....	18
6.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	19
6.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	19
6.3	Sachwertermittlung	20
6.3.1	Das Sachwertmodell	20
6.3.2	Sachwertberechnung	22
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung	23
6.4	Ertragswertermittlung	27
6.4.1	Das Ertragswertmodell.....	27
6.4.2	Zusammenstellung des Rohertrages	28

6.4.3	Ertragswertberechnung.....	28
6.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	31
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
6.5.3	Verfahrensergebnisse.....	31
6.6	Verkehrswert	32
7	Zusammenstellung der Ergebnisse	33
8	Literaturverzeichnis	34
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	34
8.2	Schrifttum	35
9	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort im Abschnitt 6 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Die in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, (1) ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ein mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau sowie Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	Nienstedter Straße 55 30890 Barsinghausen, OT Egestorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Egestorf, Blatt 5017, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Egestorf, Flur 4, Flurst. 188/50 (706 m ²)
Wohnfläche:	Wohnung EG: rd. 103 m ² Wohnung DG mit Spitzboden: rd. 104 m ² <u>Einliegerwohnung im Anbau:</u> rd. 24 m ² Summe: rd. 231 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Wennigsen Hülsebrinkstraße 1 30974 Wennigsen
Eigentümer lt. Grundbuch:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	23.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Familienangehörige der Eigentümerin sowie die Sachverständige nebst Helge Wegmann (Ingenieurbüro Wegmann)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Übersichtskarte, Stand 2024;▪ Stadtkarte, Stand 2024;▪ Liegenschaftskartenauszug vom 29.07.2024;▪ Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2024;▪ Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Barsinghausen (Negativauskunft) vom 30.07.2024;▪ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Region Hannover (Negativauskunft) vom 31.07.2024;▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.07.2024;▪ Bauunterlagen (Grundrisse) zur Verfügung gestellt durch die Eigentümerin;▪ Online-Auskunft der Stadt Barsinghausen zur Bauleitplanung vom 15.01.2025;▪ Auskunft der Stadt Barsinghausen zum erschließungsbeitragsrechtlichen Grundstückszustand vom 18.10.2024 und vom 22.10.2024;▪ Mietvertrag über die Dachgeschosswohnung vom 29.03.2021;▪ Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;▪ Erstellung der Anlagen.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebautes Grundstück in 30890 Barsinghausen, Nienstedter Straße 55.

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen	
Ort und Einwohnerzahl:	Barsinghausen (ca. 35.000 Einwohner)	
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Stadt Barsinghausen:	6,3 %
	Region Hannover:	6,1 %
	Niedersachsen:	4,7 %
Arbeitslosenanteil 2022:	Stadt Barsinghausen:	6,6 %
	Region Hannover:	8,8 %
	Niedersachsen:	6,6 %
Durchschnittsalter 2022:	Stadt Barsinghausen:	46,0 Jahre
	Niedersachsen:	44,0 Jahre
Kaufkraft pro Einwohner 2022:	Region Hannover:	24.094 €/Jahr
	Niedersachsen:	24.811 €/Jahr
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Dortmund - Berlin) (rd. 10 km entfernt)	
	<u>S-Bahnhof:</u> Egestorf oder Kirchdorf (ca. 1,5 km Fußweg)	
	<u>Bus-Haltestelle:</u> Brinkstraße (rd. 250 m entfernt)	
	<u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhangen (ca. 36 km entfernt)	
innerörtliche Lage:	Im westlichen Teil von Egestorf gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe; und Grundschule in der Nähe	
Beurteilung der Wohnlage:	mittlere Wohnlage	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen	
Beeinträchtigungen/Immissionen:	Immissionen durch Zufahrt zum Nienstedter Pass (Motorradstrecke)	
Topografie:	im Wesentlichen eben	

2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: fast regelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.1.3 Erschließung

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn bituminös befestigt, Gehweg beidseitig vorhanden, ebenfalls bituminös befestigt, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
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.

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilungen II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.
Miet- und Pachtverhältnisse:	Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet.

2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde telefonisch erfragt. Es enthält hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Nach Online-Auskunft im niedersächsischen Denkmalatlas besteht hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Landschaftsschutz/Naturschutz:	keine Festsetzungen
Gewässerschutz/Hochwasserlage:	keine Festsetzungen

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 von 1965 nicht bebaubare Grundstücksflächen sowie Baugrenzen festgesetzt.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Bauakte liegt im Bauamt nicht vor. Durch die Bewohner konnten Bauunterlagen aus dem Jahr 1949 vorgelegt werden, welche mit Siegeln der Genehmigungsbehörden versehen sind. Hiernach ist davon auszugehen, dass es sich bei der Erd- und Dachgeschosswohnung im Unterschied zu den ausgebauten Dachräumen (Spitzboden und Einliegerwohnung) um genehmigte Vorhaben handelt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohngebäude ist derzeit tlw. eigengenutzt und tlw. vermietet sowie tlw. ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen, vgl. Abschnitt 1.3. sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden durch die Sachverständige ermittelt (vgl. Berechnung in den Anlagen). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht, da keine Bauakte zur Verfügung stand, denn im Bauamt liegt eine solche nicht vor. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen oder sich auf typisches Bauweisen aus dem Baujahr beziehen. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Informationen. 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 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. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1949
Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre:	keine wesentlichen ersichtlich
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Putzfassade, hell angelegt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumauftteilung

Kellergeschoss:

1 Heizungsraum, Abstellräume, Treppenraum,

Erdgeschoss:

1 Küche, 3 Schlafräume, 1 Wohnraum, 1 Bad, Flur sowie Treppenraum

Dachgeschoss:

1 Küche, 1 Wohnraum, 3 Schlafräume, 1 Arbeitszimmer, 1 Bad, Flur sowie Treppenraum

Spitzboden:

2 Wohnräume (einer davon mit Küchenzeile), Flur und WC sowie Treppenraum

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Beton, Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	über Kellerdecke massive Stahlbetondecke, sonst Holzbalkendecke
Treppen:	Holztreppe, Geländer ebenfalls als Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Metallrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt, tlw. schadhaft
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, dunkel angelegt, am Anbau rot angelegt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentliche Kanalisation
Elektroinstallation:	überalterte Ausstattung, tlw. Erneuerung begonnen
Heizung:	Öl-Zentral-Heizung
Warmwasserversorgung:	elektrische Warmwasserbereitung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Wohn- und Schlafräume mit Laminat und PVC-Belag, tlw. Teppichboden, Bäder tlw. mit Fliesen, sonst PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich, Fliesen in den Bädern
Deckenbekleidungen:	Tapete mit Anstrich, tlw. Vertäfelung

Fenster und Raumtüren

Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt, tlw. ältere Holzfenster
Raumtüren:	einfache glatte Füllungstüren

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, Sanitärausstattung überwiegend überaltet, in Teilen modernisiert, überwiegend weiße Sanitärobjekte, tlw. farbig
------------------------	---

3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbau (Gauben)
Besondere Einrichtungen:	keine
Kücheneinrichtungen:	keine wertrelevanten Kücheneinrichtungen vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel und Bauschäden:	durchgreifende Modernisierung erforderlich sowie allg. Instandsetzungsbedarf
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- massives Garagengebäude mit Stahlschwингtor, Flachdach, vgl. Foto 1
Das Nebengebäude war beim Ortstermin nicht zugänglich. Aufgrund des äußereren Eindrucks ergibt sich ein vernachlässigter Zustand, weshalb der Garage kein separater Wertanteil beigemessen wird.
- massiver Anbau, Baujahr 1949, im Erdgeschoss Wirtschaftsräume und eine Garage, im Dachraum ausgebaut zur Einliegerwohnung bzw. Hobbyräumen, vgl. Fotos 1 und 6

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
 - Einfriedungen (Zäune und Hecken)
 - Gartenanlagen und Pflanzungen
 - Wege- und Zufahrtsbefestigung
- Insgesamt vernachlässigter Zustand.

4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

4.1 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bis Ende 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **70 Jahren** für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht. Denn dies entspricht dem Modell der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sowohl für das Sach- und Ertragswertverfahren wie auch für das Vergleichswertverfahren.

4.2 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bestimmt.

Die Ermittlung ist nachfolgend beschrieben. Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) sind zunächst auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Sofern einzelne Bauteile oder Gebäudeteile einer Modernisierung bedürfen, weil diese im gegenwärtigen Zustand nicht mehr nutzbar sind, sind die notwendigen Modernisierungen bei der Verkehrswertermittlung als bereits durchgeführt zu unterstellen, während die erforderlichen Aufwendungen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Demnach beziehen sich die in der nachfolgend dargestellten Tabelle vergebenen Punkte sowohl auf bereits erfolgte Modernisierungen als auch auf noch durchzuführende.

Modernisierungselemente	maximal zuvergebende Punkte	objektspezifische Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	-
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	3

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 70 Jahre) und den zuvor bestimmten Modernisierungspunkten kann aus den Tabellen a bis e zu Anlage 2 der ImmoWertA die modifizierte Restnutzungsdauer abgeleitet werden. Tabelliert sind Werte für Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren und von 80 Jahren. Da hier von 70 Jahren auszugehen ist, wird die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts durch Mittelung der beiden Tabellenwerte (Tabelle a und e) berechnet.

Er ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 16 Jahren und ein modifiziertes Baujahr von 1970.

5 Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung, Zweifamilienhaus
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	nicht bestimmt
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	nicht bestimmt
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	durchschnittlich, vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohnlage:	einfache Wohnlage in Barsinghausen
Umwelteinflüsse:	Immissionen wegen Motorradstrecke
Ertragssituation:	660,00 €/Monat für die Dachgeschoßwohnung
Grundstücksgröße:	706 m ² (lt. Grundbuch)
selbstst. nutzb. Teilfläche (§ 41 ImmoWertV):	keine
Grundstücksbreite:	rd. 23 m
Grundstückstiefe:	rd. 31 m
Grundstückszuschnitt:	fast regelmäßig, vgl. Anlage 3, Eckgrundstück
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und 2 Garagen
Bauweise:	offene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 231 m ²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	2,0
Qualität der Bebauung:	befriedigend
energetischer Zustand:	baujahrestypisch, Energieausweis nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1949, fiktiv 1970
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	16 Jahre
Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWertV:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ erheblicher Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf ▪ Zuschlag für ausgebauten Raum im Spitzboden

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude bebauten Grundstücke in 30890 Barsinghausen, Nienstedter Straße 55, zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Egestorf	5017	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Egestorf	4	188/50	706 m ²
Fläche insgesamt:	706 m²		

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie unter Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, wird in Abschnitt 5.5. ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Entsprechend den Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte vorrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Daneben wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da bei einem Zweifamilienhaus neben der Eigennutzung auch eine Vermietung in Frage kommt.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Gemäß § 27, Absatz 5 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28)
2. Das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29)
3. Das periodische Ertragswertverfahren (§ 30)

Hier wird auf das allgemeine Ertragswertverfahren abgestellt.

6.2 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. (Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen. Vgl. § 15 (1) ImmoWertV.) Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Wirkungskreis des zuständigen Gutachterausschusses, sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2024. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lages des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

6.2.1 Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert

Die Merkmale des Bodenwertrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV) und die des Bewertungsgrundstücks sind nachfolgend gegenübergestellt.

Dabei wurden vom Gutachterausschuss nur die Merkmale beschrieben, die bei der Ermittlung des Bodenwertes in Bezug auf die betreffende Bodenrichtwertzone wertrelevant sind. Die anderen Merkmale wie z.B. die Geschossigkeit werden nachfolgend als „nicht definiert“ dargestellt.

Das Bodenwertrichtwertgrundstück stimmt in den wesentlichen Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert ist für die Bodenwertermittlung geeignet.

6.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Lage und Stichtag			
Gemeinde	Stadt Barsinghausen	Stadt Barsinghausen	
Postleitzahl	30890	30890	
Ortsteil	Egestorf	Egestorf	
Bodenrichtwertzonennummer	04301981	04301981	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024	23.09.2024	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	sehr gute Lage	etwas ungünstiger (Eckgrundstück, Motorradstrecke)	0,90
Nutzungsart	Wohnbaufläche (Ein- u. Zweifamilienhäuser)	Wohnbaufläche (Ein- u. Zweifamilienhäuser)	
Grundstücksfläche	500 m ²	706 m ²	0,98
Gesamtanpassungsfaktor			0,88

6.2.3 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2024 und dem Bewertungsstichtag 23.09.2024 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des Gutachterausschusses Hameln-Hannover in den Grundstücksmarktdaten 2024.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 250,00 €/m ²
Gesamtanpassungsfaktor	× 0,88
relativer Bodenwert	= 220,00 €/m ²
Fläche	× 706 m ²
objektspezifischer Bodenwert	= 155.320,00 € rd. 155.320,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 insgesamt **155.320,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA 2023, 6.(1).4).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird (vgl. Abschnitt 5.2 des Gutachtens) vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehende selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen gemäß § 41 ImmoWertV i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2) ImmoWertV) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023).

Der Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der Gutachterausschuss Hameln-Hannover in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht hat. Dieses ist nachfolgend dargestellt.

Modell Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung Grundstücksmarktdaten 2024 2 Gutachterausschuss für

Grundstückswerte Hameln-Barsinghausen als Standardstufe). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezuggröße der NHK 2010 ist in der DIN 277- 1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt.

Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 ImmoWertV verwiesen.

Für Bauernhäuser und Resthofstellen werden bei den Wirtschaftsgebäuden nur die Erdgeschosse bei der Ermittlung der BGF berücksichtigt und folgende NHK 2010 - Herstellungskosten angesetzt:

- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300 - 500 €/m² (je nach Größe und Qualität)
- für Scheunen und Schuppen: 245 - 350 €/m² (gem. Nr. 30 der NHK 2010)

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste wertrelevante Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt. Bei Gebäuden mit Walmdächern wird der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutschen Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV mithilfe eines vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktor erfolgen. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, so dass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Wertermittlungsmodell abweichend der Regelung in Anlage 1 ImmoWertV 70 Jahre. Für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern; für Wohnhäuser 70 Jahre, für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser 60 Jahre und für Ställe, Scheunen und Schuppen 40 Jahre. Im Fall von Modernisierungen wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde gelegt. Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind (§ 41 ImmoWertV). Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die vorläufigen Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Für Wochenendhäuser liegen sie in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

6.3.2 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen	
• NHK im Basisjahr (2010)	761,25 €/m ² BGF
• Zu-/Abschläge	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	349,59 m ²
Zwischenergebnis Herstellungskosten Normgebäude	266.125,39 €
• in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	15.000,00 €
• bes. Einrichtungen oder Vorrichtungen	
• Umrechnung mittels Baupreisindex (BPI) 23.09.2024 (2010 = 100)	182,8
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	513.897,21 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	22,86 %
Regionalisierung	
• Regionalfaktor	1,00
Zuschläge für untergeordnete bauliche Ablagen	
• Zuschlag für Nebengebäude mit Garage (Anbau)	20.000,00 €
Bestandteile des vorläufigen Sachwerts	
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	137.476,90 €
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	6.000,00 €
• Bodenwert, vgl. Abschnitt 5.2.3	155.320,00 €
vorläufiger Sachwert	298.796,90 €
Marktanpassung	
• Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 S. 1 und §7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)	0,88
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	
markangepasster vorläufiger Sachwert	262.941,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Zuschlag für Ausbau Spitzboden	20.000,00 €
• Zuschlag für ausgebaute Einliegerwohnung	10.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	290.941,27 €
Sachwert gerundet	293.000,00 €

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen ggf. in Modifizierungen, wie diese von den niedersächsischen Gutachterausschüssen vorgenommen werden.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36 ImmoWertV). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Für die vorliegende Gebäudeart:

- Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

stehen zur modellkonformen Bewertung Kostenkennwerte der NHK 2010 (€/m² BGF) zur Verfügung, vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt II.

Die Standardstufe wurde zuvor nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt I ermittelt.

Für Standardstufe 2,0 betragen Normalherstellungskosten 725,00 €/m² (BGF).

Zusätzlich wird mit dem Anpassungsfaktor 1,05 berücksichtigt, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handelt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Dieser beträgt zum Stichtag 182,8. Dabei erfolgt eine Umbasierung bezogen auf das auf Basisjahr 2015, vgl. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die „nicht über die NHK erfasst aber üblicherweise dazugehörige Bauteile und Einrichtungen“ werden nach Erfahrungswerten geschätzt und pauschal berücksichtigt.

in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal
Dachaufbau (Gauben), pauschal	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen vorhanden.

Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Hier wird ein Zuschlag für das Garagengebäude nach Erfahrungswerten bemessen. Dieser Wert fließt als untergeordnet in den vorläufigen Sachwert des Hauptgebäudes ein, vgl. ImmoWertA Ziffer 35.1.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Regionalfaktor

Zusätzlich ist ein Regionalfaktor anzuwenden. Hierbei handelt es sich um eine vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter. Er soll der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau (vgl. ImmoWertA, 36.3) dienen. Im vorliegenden Fall beträgt der Regionalfaktor nach dem Modell des Gutachterausschusses Hameln-Hannover 1,0.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Wertefluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA).

Im vorliegenden Gutachten werden die den Wert beeinflussenden Außenanlagen modellkonform nach den Angaben des Gutachterausschusses berücksichtigt. Diese werden im üblichen Rahmen in einer Spanne von 5.000,00 € bis 20.000,00 € angegeben. Hinsichtlich des Bewertungsobjekt werden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wegen der Grundstücksgröße im unteren Bereich der der Wertspanne geschätzt auf 6.000,00 €, da die Außenanlagen insgesamt vernachlässigt wirken.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dieser berechnet sich demnach wie folgt: 37 Jahre/70 Jahre = 22,86 %.

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Sachwertfaktor

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der in Abschnitt 6.3.2 des Gutachtens modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39 ImmoWertV) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für die Sachverständige von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungs-verfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41 ImmoWertV), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3) ImmoWertV).

Der objektartspezifische Marktanspannungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Hameln-Hannover bestimmt.

Dieser bezieht sich auf den Stichtag 01.10.2023.

Der Sachwertfaktor ist neben dem Stichtag abhängig vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert, der Restnutzungsdauer, der Standardstufe und dem Energiebedarf. Der Sachwertfaktor ist differenziert dargestellt und das Bewertungsmodell ist ebenfalls dokumentiert. Die Daten sind geeignet. Diese sind in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht.

Demnach wird der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt mit 0,88.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V.m. der ImmoWertA) zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dies sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzten sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Abschläge berücksichtigt:

Zuschlag für Spitzbodenausbau

Der Spitzboden ist ausgebaut. Die Räume werden zum Wohnen genutzt. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung liegt nicht vor. Es wird vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Genehmigung mit unwirtschaftlichen Aufwendungen verbunden wäre. Eine Nutzung als Hobbyräume wäre jedoch denkbar, weshalb hier ein pauschaler Zuschlag in Ansatz gebracht wird.

Zuschlag für Einliegerwohnung

Bei der Einliegerwohnung handelt es sich um ausgebaute Räume im Dachraum des Anbaus, die vormals zum Wohnen genutzt wurden. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung liegt ebenfalls nicht vor. Es wird vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Genehmigung mit unwirtschaftlichen Aufwendungen verbunden wäre. Eine Nutzung als Hobbyräume wäre jedoch denkbar, weshalb hier ein pauschaler Zuschlag in Ansatz gebracht wird.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell

Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der Reinertrag. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der Liegenschaftszinssatz (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der Reinertragsanteil des Bodens durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

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. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), 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 der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht hat.

Aus den Jahren 2021 bis 2023 stehen zur Ermittlung des Liegenschaftszinses in diesem Teilmarkt rd. 75 Kauffälle zur Verfügung. Neben der Lage (Bodenrichtwert) ist der Liegenschaftszinssatz abhängig von der Wohnfläche, dem Baujahr bzw. der unter Berücksichtigung der vorgenommenen bzw. vorzunehmenden Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV und der Höhe der Nettokaltmiete. Die Daten sind differenziert dargestellt und auf das Bewertungsobjekt anwendbar.

6.4.2 Zusammenstellung des Rohertrages

Grundstücksrohertrag					
Miteinheiten	Fläche [m ²] bzw. [Stk.]	marktübl. NKM [€/m ² bzw. €/Stk.]	marktübl. NKM/Monat [€]	NKM/Jahr [€]	tatsächliche NKM/Monat [€]
Wohnung EG	103,00	6,30	648,90	7.786,80	---
Wohnung DG	104,49	6,30	658,29	7.899,48	660,00
Garagenstellpl.	1 Stk.	45,00	45,00	540,00	---
Summe	207,49		2.221,22	16.226,28	---

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung		
• Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.226,28 €
• Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	4.029,08 €
jährlicher Reinertrag	=	12.197,20 €
• Bodenwertverzinsung 1,7 % von 1.267.376,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.640,44 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	9.674,78 €
• Barwertfaktor bei p = 1,7 % Liegenschaftszinssatz und n = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,906
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	132.896,30 €
• Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	155.320,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	288.216,30 €
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	288.216,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Zuschlag für ausgebauten Einliegerwohnung	+	10.000,00 €
Ertragswert	=	298.216,30 €
Ertragswert (gerundet)	rd.	298.000,00 €

6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt, vgl. Anlagen. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Fläche des Dachraums des Anbaus (Einliegerwohnung) fließt hier nicht in die Wohnfläche ein, weil diese pauschal als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird.

Rohertrag/Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31 ImmoWertV). Gemäß ImmoWertA ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)). Nach Ziffer 31.4 sind für vom Eigentümer genutzten Fläche oder bei vorübergehenden Leerstand die am Wertermittlungsstichtag marktüblichen Erträge anzusetzen.

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses [4] sowie
- dem Mietspiegel der Barsinghausen 2023

Nach den Angaben im Mietspiegel ist für Wohnungen mit einem (fiktiven) Baujahr zwischen 1978 und 1994 von einer Nettokaltmiete in einer Spanne von 5,35 €/m² und 8,05 €/m² auszugehen. Unter Berücksichtigung der Art der Wohnung sowie der Ausstattung und der Lage werden hier 6,30 €/m² zugrunde gelegt. Der Mietansatz für die Garage wird nach den Angaben des örtlichen Gutachterausschusses pauschal geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Dieser Wertermittlung werden dementsprechend die - an den Wertermittlungsstichtag angepassten - Modellansätze aus Anlage 3 der ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) zugrunde gelegt:

• Mietausfallwagnis: 2% vom Rohertrag	313,72 €/Jahr
• Instandhaltung: 207,49 m ² x 13,80 €/Jahr	2.863,36 €/Jahr
• Verwaltungskosten: 351,00 €/Whg.	702,00 €/Jahr
• Instandhaltung pro Garage: 104,00 €/Jahr	104,00 €/Jahr
• Verwaltungskosten pro Garage: 46,00 €/Jahr	46,00 €/Jahr
Summe (gerundet):	4.029,08 €/Jahr

Liegenschaftzinssatz

Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftzinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftzinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes (§ 21, (2) ImmoWertV) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Im vorliegenden Fall wird auf die Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses abgestellt. Hiernach wurden für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Hannover aus einer Stichprobe von 859 Liegenschaftzinssätzen abgeleitet. Neben der Lage (Bodenrichtwert) ist der Liegenschaftzinssatz abhängig von der Wohnfläche, dem Baujahr sowie der Restnutzungsdauer und der Höhe der Nettokaltmiete. Die Daten sind differenziert dargestellt und das Bewertungsobjekt ist durch die Spannenangaben der Kennzahlen der Stichprobe erfasst. Die Daten sind somit geeignet. Hieraus resultiert ein objektspezifischer Liegenschaftzinssatz von 1,7 %.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Zu den objektspezifischen Grundstücksmarktmerkmalen (Zuschlag für ausgebauten Einliegerwohnung) des Bewertungsobjekts vgl. Abschnitt 6.3.3, Seite 26. Ein Zuschlag für den ausgebauten Spitzboden ist hier nicht anzubringen, weil diese Räume bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt werden.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich stets auch an den in das Ertragswertverfahrens einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

6.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **293.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **298.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszulässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungs- und Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das gleiche Gewicht beigemessen wie dem Ertragswert.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in sehr guter Qualität (örtlicher Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Demnach ist den Verfahrensergebnissen in etwa das gleiche Gewicht beizumessen.

6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten Grundstück in 30890 Barsinghausen, Nienstedter Straße 55

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Egestorf	5017	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Egestorf	4	188/50	706 m ²

Fläche insgesamt:	706 m ²
-------------------	--------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

295.000,00 €
in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro.

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 30890 Barsinghausen, Nienstedter Straße 55, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	220,00
Gesamtbodenwert (gerundet)	155.320,00
Ertragswert (gerundet)	298.000,00
Sachwert (gerundet)	293.000,00
Verkehrswert (gerundet)	295.000,00

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 20.01.2025

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüberhinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8 Literaturverzeichnis

8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBI. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBI. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbauG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- ImmoWertA 2023 - Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**N BauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBI. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBI S. 88), in der jeweils geltenden Fassung

8.2 Schrifttum

- [1] Brügelmann *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] Ernst / Zinkahn/
Bielenberg *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] Gerady / Möckel / Troff *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Hameln-Hannover *Grundstücksmarktdaten 2024*
- [5] Kleiber / Simon *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen *Landesgrundstücksmarktdaten 2024*
- [7] Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] Ross / Brachmann/ *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a. *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2024

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkafe im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 9: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes mit Anbau ohne Maßstab
- Anlage 10: Grundriss des Spitzbodens des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 11-16: Berechnung der Wohn-/Nutzflächen
- Anlage 17: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 18: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 19-25: Fotos 1 bis 13