

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

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5
38350 Helmstedt

12.04.24
AZ.: 8 K 37/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das Erbbaurecht an dem mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Glogauer Straße 3**

Erbbaugrundbuch Helmstedt	Blatt 5717	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Helmstedt	Flur 56	Flurstück 851/382
Erbbauberechtigte (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag 27.03.2024 ermittelt mit rd.

238.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	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	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	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	Baulasten.....	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	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Einfamilienhaus	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	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Erbaurecht und Erbbauzins	14
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.4	Bodenwertermittlung	16
5.5	Sachwertermittlung	18
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.5.3	Sachwertberechnung	22
5.6	Ertragswertermittlung	29
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.6.3	Ertragswertberechnung	32
5.7	Verkehrswert	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbaurecht an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück
Objektadresse:	Glogauer Straße 3, 38350 Helmstedt
Grundbuchangaben:	Erbaugrundbuch von Helmstedt, Blatt 5717, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Helmstedt, Flur 56, Flurstück 851/382 (800 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Erbauberechtigte:	XXX XXX XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung:
**Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Wertermittlungstichtag:
27.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung:
05.03.2024 sowie 27.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin:
**XXX
sowie der Sachverständige**

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:
Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Erbaugrundbuchausdruck vom 15.12.2023

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
*Liegenschaftskarte 1:1.000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweis*
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Altlastenauskunft
- Bauunterlagen aus dem Jahr 1974

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das **Erbbaurecht** an dem mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Glogauer Straße 3**

Hinweise:

Das **Einfamilienhaus** ist leerstehend bzw. ungenutzt.

Erbbaurecht:

Beginn: 01.10.1974; Gesamtaufzeit: 99 Jahre; Laufzeit bis 01.10.2073

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 368,13 € / Jahr

Erbbauzins bis 31.06.2023: 949,00 € / Jahr;

*Laut telefonischer Auskunft der Erbbaurechtgeberin, der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz, wurde der Erbbauzins zum 01.07.2023 auf **1.190,00 € Jahr** erhöht bzw. festgesetzt.*

- 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.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 5*).
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- 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
Ort und Einwohnerzahl:	38350 Helmstedt , insgesamt ca. 25.000 EW; Stadtteil "Ziegelberg"
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 32 km südöstlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 40 km östlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 244, B 245a
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - West (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Wolfsburg (ICE), Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nördliche Stadtrandlage von Helmstedt; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; Kindergärten, „alle“ Schulen und Ärzte im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (<i>Bushaltestelle</i>) in fußläufiger Entfernung; 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:	Hanglage, <i>nach Norden abfallend</i> ; Garten mit Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 21,20 m;

mittlere Tiefe: ca. 39 m;

Grundstücksgröße: 800 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige, "trapezähnliche" Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße ("Sackgasse"),
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit
Gehwegplatten und Betonverbundstein

Anschlüsse

an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Einfamilienhauses**;
eingefriedet durch Holzlammellen- und Holzbretterzaun

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 bestehen in Abteilung II des **Erbaugrundbuchs** von **Helmstedt, Blatt 5717** folgende Eintragungen:

Erbbauzins (1. Festsetzung);
Sicherungsvormerkung (Eintragung zusätzlicher Reallasten);
Vorkaufsrecht (für den Grundstückseigentümer);
Erbbauzins (2. Festsetzung);
Erbbauzins (3. Festsetzung);
Erbbauzins (4. Festsetzung);
Erbbauzins (5. Festsetzung);
u. a.

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan **Ziegelberg Teilbereich Nord** folgende Festsetzungen:

WR	= reines Wohngebiet;
I	= 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl);
o	= offene Bauweise

Baugrenzen festgesetzt

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 Erbbauberechtigten, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Einfamilienhaus**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Einfamilienhaus** ist leerstehend bzw. ungenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus:

voll unterkellert;
eingeschossig (EG),
Flachdach;
freistehend

Baujahr:

1974; **taxiert 1982**

Modernisierung:

2001: - Fenster
2015: - Dachdeckung
2018: - Heizungsanlage, Heizleitungen & -körper
- Schwarzanstrich Kelleraußenwand & Drainage
- überwiegend Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
- überwiegend Wasserzu- & -ableitungen
- überwiegend Elektroinstallation
- t/w. Innendämmung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Klinkermauerwerk ("Sparverblender")

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele
Ostflur
Zimmer 1 / Kind
Zimmer 2 / Kind
Bad 1
Essen
Küche
Zimmer 3 / Wohnen
Westküche (mit Durchgang)
Zimmer 4 / Fernsehraum
Westflur
Bad 2
Zimmer 5 / Schlafen
Schrankraum

Kellergeschoss:

Kellerflur
Kellerraum 1
Kellerraum 2
Kellerbad
Kellerraum 3
Kellerraum 4 / Waschkeller
Kellerraum 5
Hausanschlussraum
Kellergarage
Kellerraum 6 / Heizung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (Bn 150)
Kellerwände:	Mauerwerk (KSV, Sparverblender / Klinker)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Hohlblockstein, Sparverblender / Klinker)
Innenwände:	Mauerwerk (KSV, Ytong, Hohlblockstein)
Geschossdecken:	Fertigteildecke (über KG), Holzbalkendecke (über EG)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Flachdach (Kaldach)
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend gute Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (je Wohneinheit) mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2018; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Styroporplatten, Tapeten, Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Kunststoffpaneel

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
----------	---

Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Eingangstür aus Kunststoff / Aluminium
--------	---

Zimmertüren:
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Stahl- & Holzzargen

sanitäre Installation:	<u>Kellerbad (KG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
------------------------	---

	<u>Bad 1 (EG):</u> 1 Eckbadewanne, 1 Doppelhandwaschbecken, 1 WC-Becken
--	--

	<u>Bad 2 (EG):</u> 1 Eckbadewanne, 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
--	---

besondere Einrichtungen: *keine vorhanden*

Küchenausstattung: *keine vorhanden*

Grundrissgestaltung: individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel (augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Das **Einfamilienhaus** befindet sich seit 2018 in einem „Renovierungs- bzw. Modernisierungsprozess“. Dies bezieht sich in erster Linie auf das Jahr 2018 selbst und hauptsächlich auf das Erdgeschoss.

Augenscheinlich sind noch Restarbeiten sowie einige Nacharbeiten (Fertigstellung Bad 2, Beseitigung Feuchtigkeitsschäden, u. a.). notwendig. Des Weiteren befindet sich das gesamte Kellergeschoss in einem völlig überalterten und damit in einem sehr renovierungsbedürftigen Zustand.

Zur Beseitigung der o. g. Schäden wird ein Pauschalbetrag einschließlich eines Sicherheitsabschlags von 20.000 € in Abzug gebracht.

Der **allgemeine Zustand** des **Einfamilienhauses** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsschäden 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,
Garagenrampe / Zufahrtsfläche (Betonverbundpflaster),
Wegebefestigung (Betonverbundpflaster),
Einfriedungen (Holzlamellen- & Holzbretterzaun), u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das **Erbaurecht** an dem mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstück in **38350 Helmstedt, Glogauer Straße 3** zum Wertermittlungsstichtag **27.03.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Helmstedt	5716	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Helmstedt	56	851/382

5.2 Erbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 01.10.1974

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 368,13 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 1 Zahlung / Jahr (vorschüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 01.07.2023

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 1.190,00 € / Jahr

Laufzeit des Erbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbaurechts: 30.09.2073

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 *ImmoWertV* 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 *ImmoWertV* 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 *ImmoWertV* 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 *ImmoWertV* 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 *ImmoWertV* 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.03.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **800,00 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrundstück 01.01.2024	Bewertungsgrundstück 27.03.2024	Anpassungsfaktor x 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	70,00 €/m ²		
Fläche (m ²) 800	x	1,00		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	70,00 €/m ²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	70,00 €/m ²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	70,00 €/m ²		
Fläche	x	800,00 m ²		
abgabenfreier Bodenwert	=	56.000,00 €		
	rd.	56.000,00 €		

Der **abgabenfreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 insgesamt **56.000,00 €**.

5.4.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbbar Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 *ErbbauRG*).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. *dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs*), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der *Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert*).

In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	56.000,00 €
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	\times 2,90 %
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	= 1.624,00 €
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)	
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n = 50,00$ Jahre)	\times 26,226
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,90\%$)	
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 42.591,02 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)	rd. 42.591,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen (vgl. unten).

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 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 **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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 Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	854,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	448,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	382.592,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.222,27 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.222,27 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		52,50 %
• Faktor	x	0,475
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	325.480,58 €

Gebäudesachwerte insgesamt	325.480,58 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 3.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 328.480,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 384.480,58 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 0,79
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 303.739,66 €
Bodenwert des Grundstücks	- 56.000,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 247.739,66 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 42.591,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	- 0,00 €
finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebäudewertanteil	= 290.330,66 €
Erbbaurechtsfaktor	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 290.330,66 €
Werteneinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	- 32.113,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	= 258.217,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	= 238.217,66 €
	rd. 238.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,7			
Dach	15,0 %		0,3	0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		
Innenwände und Türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	6,9 %	37,5 %	49,9 %	5,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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 Luftschrallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschrallschutz
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
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	6,9	48,65
2	785,00	37,5	294,38
3	900,00	49,9	449,10
4	1.085,00	5,7	61,85
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 853,98 gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

$$= \frac{853,98 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}{854,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

siehe auch 13

Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Garagenrampe / Zufahrtsfläche (Betonverbundpflaster), Wegebefestigung (Betonverbundpflaster), Einfriedungen (Holzlamellen- & Holzbretterzaun), u. a.	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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: Einfamilienhaus

Das ca. 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 2001: - Fenster
- 2015: - Dachdeckung
- 2018: - Heizungsanlage, Heizleitungen & -körper
 - Schwarzanstrich Kelleraußenwand & Drainage
 - überwiegend Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
 - überwiegend Wasserzu- & -ableitungen
 - überwiegend Elektroinstallation
 - tlw. Innendämmung

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1974 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 42$ Jahren =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Einfamilienhaus** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß dem ErbauRG stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Abweichend vom rechtlichen Eigentum kann sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber ergeben, wenn

- die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. n_E deutlich geringer n_G) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d.h. X kleiner 100 %).

In diesen Fällen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Zeitablauf des Erbbaurechts (d.h. bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die Restlaufzeit des Erbbaurechts n_E auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht am Wertermittlungstichtag) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ($X = 100\%$) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV 21 der Anpassung des finanziell errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechte nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanziell mathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9 Kapitel 2 enthalten.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Barwert der Erbbauzinsen

zulässiger Erbbauzins $Z'w$ am Wertermittlungstichtag (absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	1.190,00 €
Zeitrentenbarwertfaktor	x 26,986
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 50,00$ Jahre)	
• angemessener Kapitalisierungzinssatz ($a = 2,90\%$)	
• Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig	
vorläufiger Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	= 32.113,34 €
Barwert der vorzeitig angesetzten Erbbauzinserhöhung	- 0,00 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	= 32.113,34 €
	rd. 32.113,00 €

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

siehe auch Seite 13

Wertbeeinflussung
pauschale Schätzung

Restarbeiten / Nacharbeiten	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
<i>Fertigstellung Bad 2, Beseitigung Feuchtigkeitsschäden, Überprüfung Elektroinstallation & Heizungsanlage, Grundsanierung Kellergeschoss u. a.</i>	20.000,00 €
einschließlich Sicherheitsabschlag	
Summe	20.000,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)
Einfamilienhaus	<i>Wohnen EG</i>	179,60	7,50	1.347,00	16.164,00
Summe		176,60		1.347,00	16.164,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.164,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	3.879,36 €
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	
jährlicher Reinertrag	12.284,64 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,90 % von 56.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	1.624,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	10.660,64 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei p = 2,90 % Liegenschaftszinssatz	22,846
und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	243.552,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	56.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	299.552,98 €
Bodenwert des Grundstücks	56.000,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	243.552,98 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	42.591,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert	
der baulichen und sonstigen Anlagen	0,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst)	
erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebäudewertanteil	286.143,98 €
Erbbaurechtsfaktor	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	
des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	286.143,98 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen	32.113,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	254.030,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	234.030,98 €
	rd. 234.000,00 €

5.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **238.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **234.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das Erbbaurecht an dem mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **38350 Helmstedt, Glogauer Straße 3**

Grundbuch Helmstedt	Blatt 5716	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Helmstedt	Flur 56	Flurstück 851/382

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 mit rd.

238.000,00 €

in Worten: *zweihundertachtunddreißigtausend 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
- 4 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulistenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt skizzierte Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 21 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 12.04.24

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" (Auszgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (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 Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.



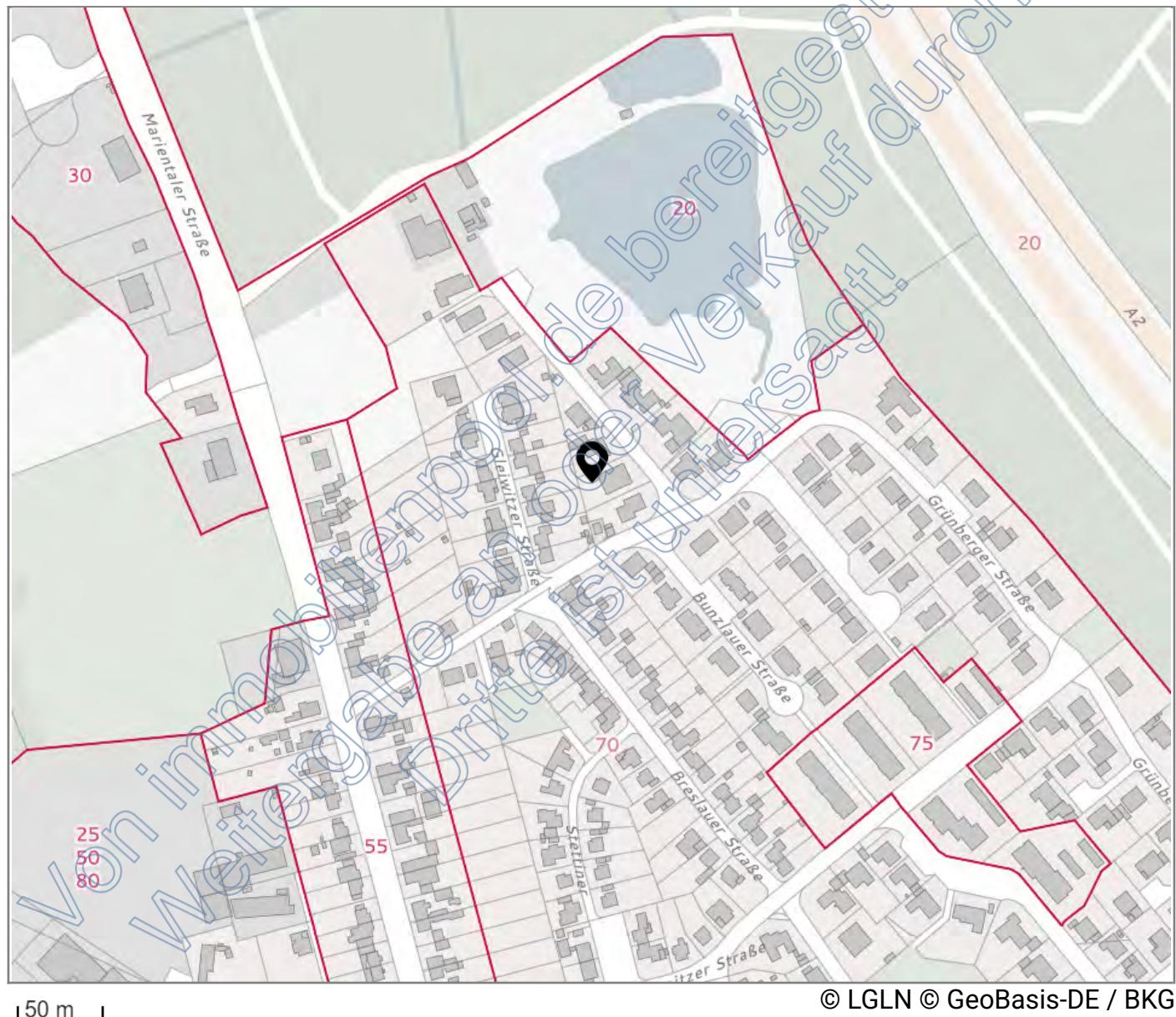
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 10.04.2024)

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

Adresse: Glogauer Straße 3, 38350 Helmstedt

Gemarkung: 5694 (Helmstedt), Flur: 56, Flurstück: 851/382



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400001

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.24481895537906&lng=11.000373466275022&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.24481895537906&lng=11.000373466275022&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

Von immobilienpol.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Durch Verkauf durch

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS
GLOGAUER STRAßE 3, 38350 HELMSTEDT

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

EINFAMILIENHAUS

Diele	EG	~ 5,50 m ²
Ostflur	EG	~ 8,20 m ²
Zimmer 1 / Kind	EG	~ 14,90 m ²
Zimmer 2 / Kind	EG	~ 12,80 m ²
Bad 1	EG	~ 6,40 m ²
Essen	EG	~ 10,05 m ²
Küche	EG	~ 10,80 m ²
Zimmer 3 / Wohnen	EG	~ 25,90 m ²
Westküche (mit Durchgang)	EG	~ 27,55 m ²
Zimmer 4 / Fernsehraum	EG	~ 16,00 m ²
Westflur	EG	~ 8,00 m ²
Bad 2	EG	~ 13,10 m ²
Zimmer 5 / Schlafen	EG	~ 14,40 m ²
Schrankraum	EG	~ 6,00 m ²
insgesamt		~ 179,60 m ²

Kellerflur	KG	~ 22,30 m ²
Kellerraum 1	KG	~ 14,40 m ²
Kellerraum 2	KG	~ 14,95 m ²
Kellerbad	KG	~ 4,25 m ²
Kellerraum 3	KG	~ 28,00 m ²
Kellerraum 4 / Waschkeller	KG	~ 13,40 m ²
Kellerraum 5	KG	~ 14,65 m ²
Hausanschlussraum	KG	~ 4,25 m ²
Kellergarage	KG	~ 47,50 m ²
Kellerraum 6 / Heizung	KG	~ 15,40 m ²
		~ 179,10 m ²

Bruttogrundfläche (BGF):

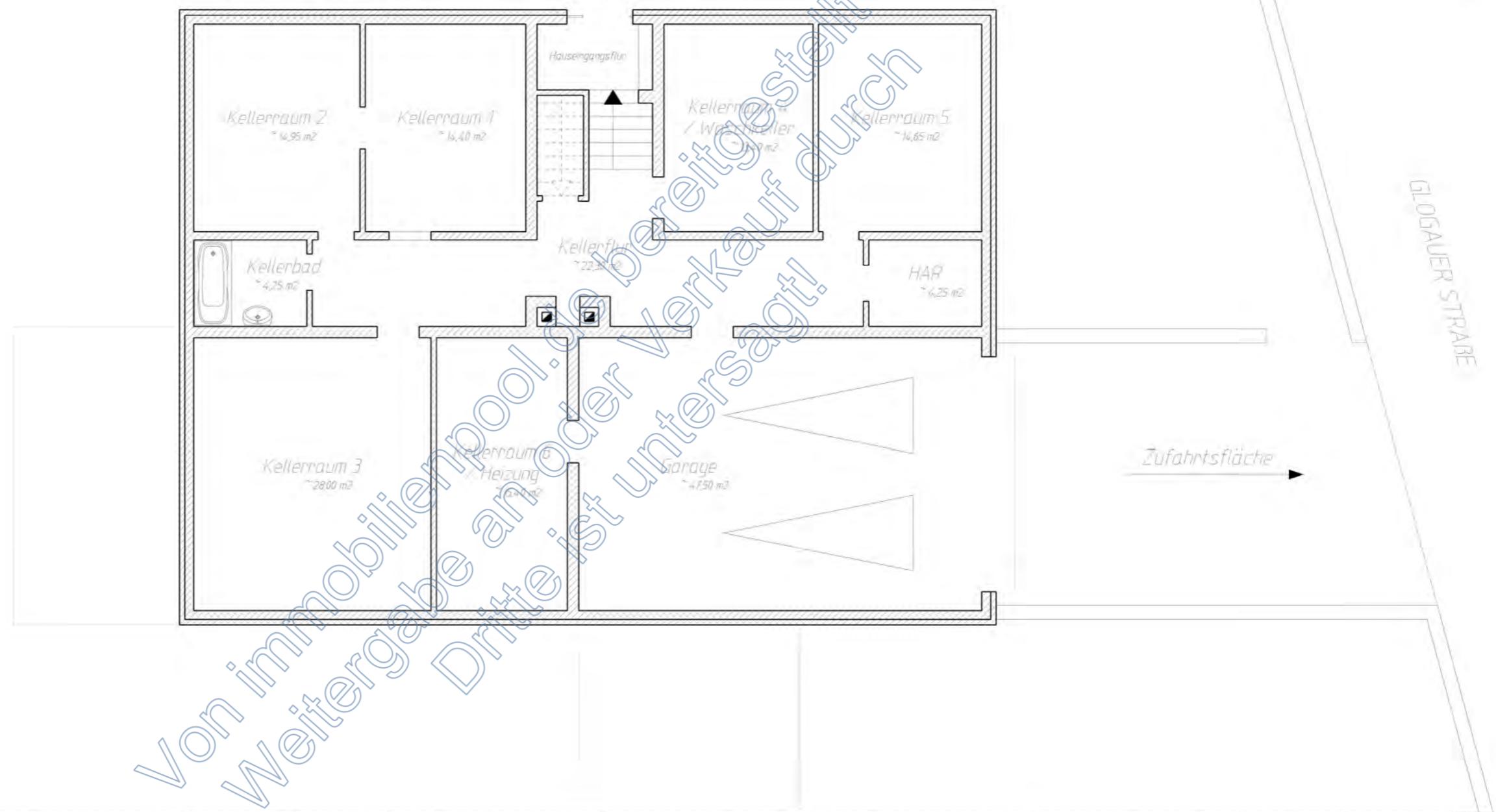
EINFAMILIENHAUS	KG/EG	~ 448 m²
------------------------	--------------	----------------------------

Grundstücksgröße

Bewerbs-
Flurstück
851/382

EINFAMILIENHAUS

7



02: 8 K 37/23

OBJEKT:

GLOGAUER STRÄBE 3
38350 HELMSTEDT



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRÄSSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258

www.dir-a-architekt.de

info@dir-a-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS, KELLERGECHÖSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGZWECKE!

MASZSTAB

DATUM

03.2024

BLATTGROßE

DIN A 3

ZEICHNER

RFA

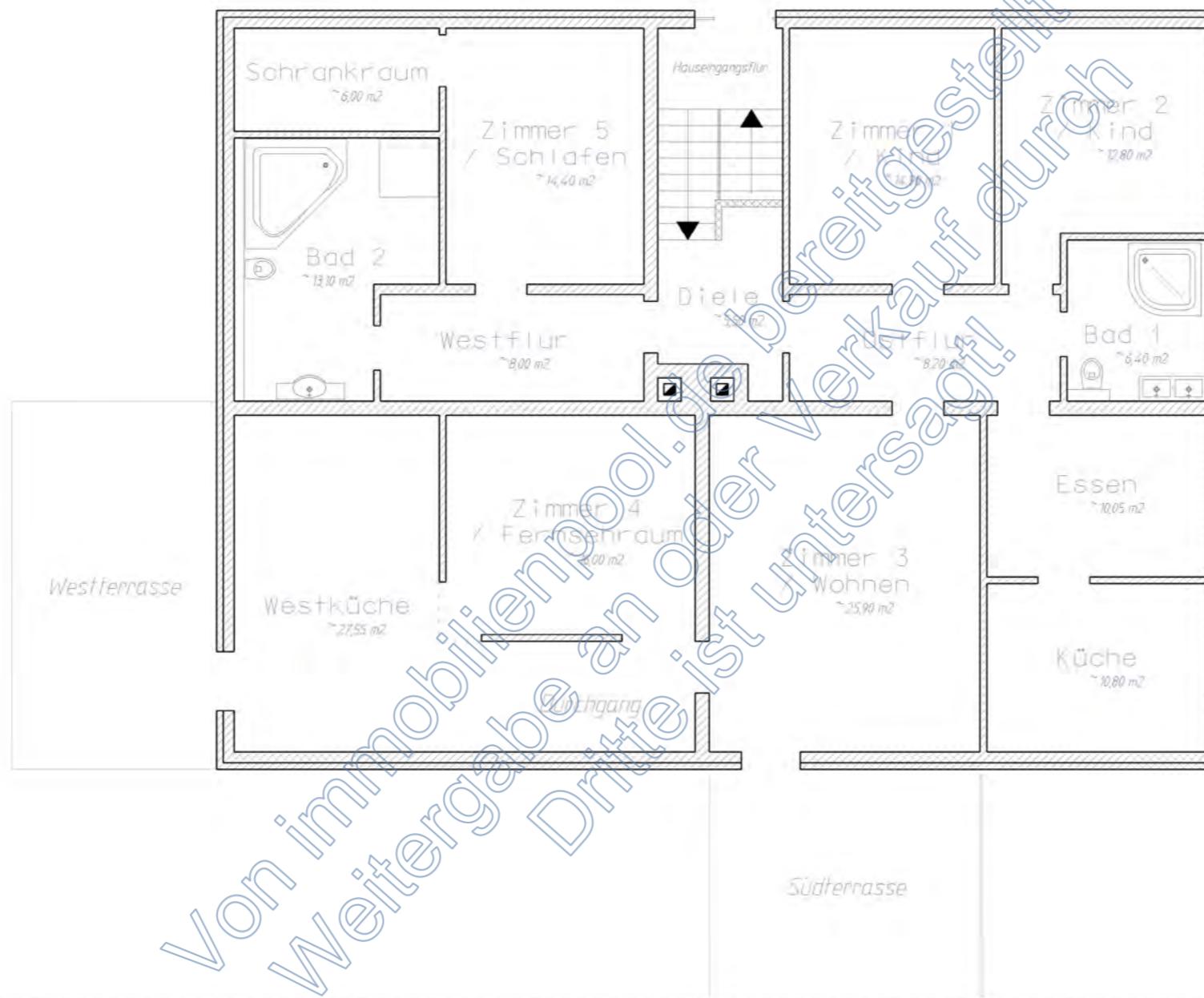
PLAN-NR.

8K37/23 kg

Grundstücksgrenze

Bewerbs-
Flurstück
851/382

EINFAMILIENHAUS



GLOGAUER STRÄBE

AZ: 8 K 37/23

OBJEKT:

GLOGAUER STRÄBE 3
38350 HELMSTEDT



DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1259

www.dir-architekt.de

info@dir-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZSTAB

DATUM

03.2024

BLATTGROßE

DIN A 3

ZEICHNET

RFA

PLAN-NR.

8K37/23 EG



Bild 01: Blick entlang der Glogauer Straße in Richtung Nordwesten (rechts). Das Bewertungsobjekt befindet sich mittig („hinter dem nachbarlichen Sichtschutzzaun“).



Bild 02: Blick entlang der Glogauer Straße in Richtung Südosten (links). Mitte rechts ist das **Einfamilienhaus** des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 03: Blick über die Glogauer Straße auf die Ostseite (mit geschlossenem Rolltor zur Kellergarage) des **Einfamilienhauses**.



Bild 04: Blick aus der Südostecke des Bewertungsflurstücks 851/382 auf die der Ostseite und die sich links anschließende Südseite des **Einfamilienhauses**.



Bild 05: Blick über die Südterrasse und entlang der Südseite des **Einfamilienhauses** in Richtung der westlichen Grundstücks- bzw. Gartenfläche des Bewertungsflurstücks 851/382.



Bild 06: Blick in entgegengesetzter Richtung und entlang der Südseite des **Einfamilienhauses** in Richtung der Glogauer Straße



Bild 07: Blick in und über die westliche Grundstücks- bzw. Gartenfläche des Bewertungsflurstücks 851/382. Rechts ist die Westterrasse zu sehen.



Bild 08: Blick über die Westterrasse auf die Westseite des **Einfamilienhauses**. Rechts schließt sich die Südseite an.



Bild 09: Blick aus der Nordwestecke des Bewertungsflurstücks 851/382 auf die Westseite und die *sich links anschließende* Nordseite (*Eingangsseite*) des **Einfamilienhauses**.



Bild 10: Blick auf und entlang der Nordseite des **Einfamilienhauses** in Richtung Hauseingangstür sowie in Richtung der westlichen Grundstücke- bzw. Gartenfläche. Links schließt sich die Ostseite an.

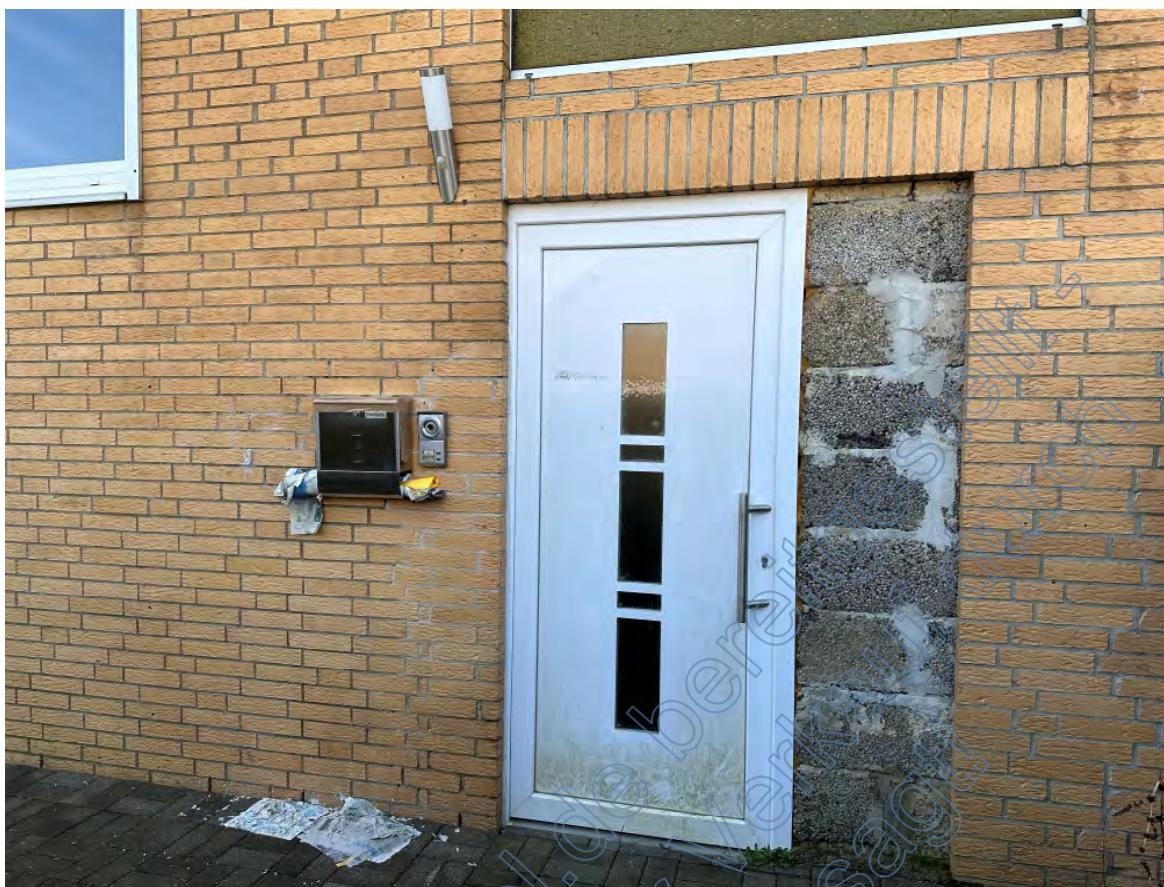


Bild 11: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür zum Eingangsflur des **Einfamilienhauses**.

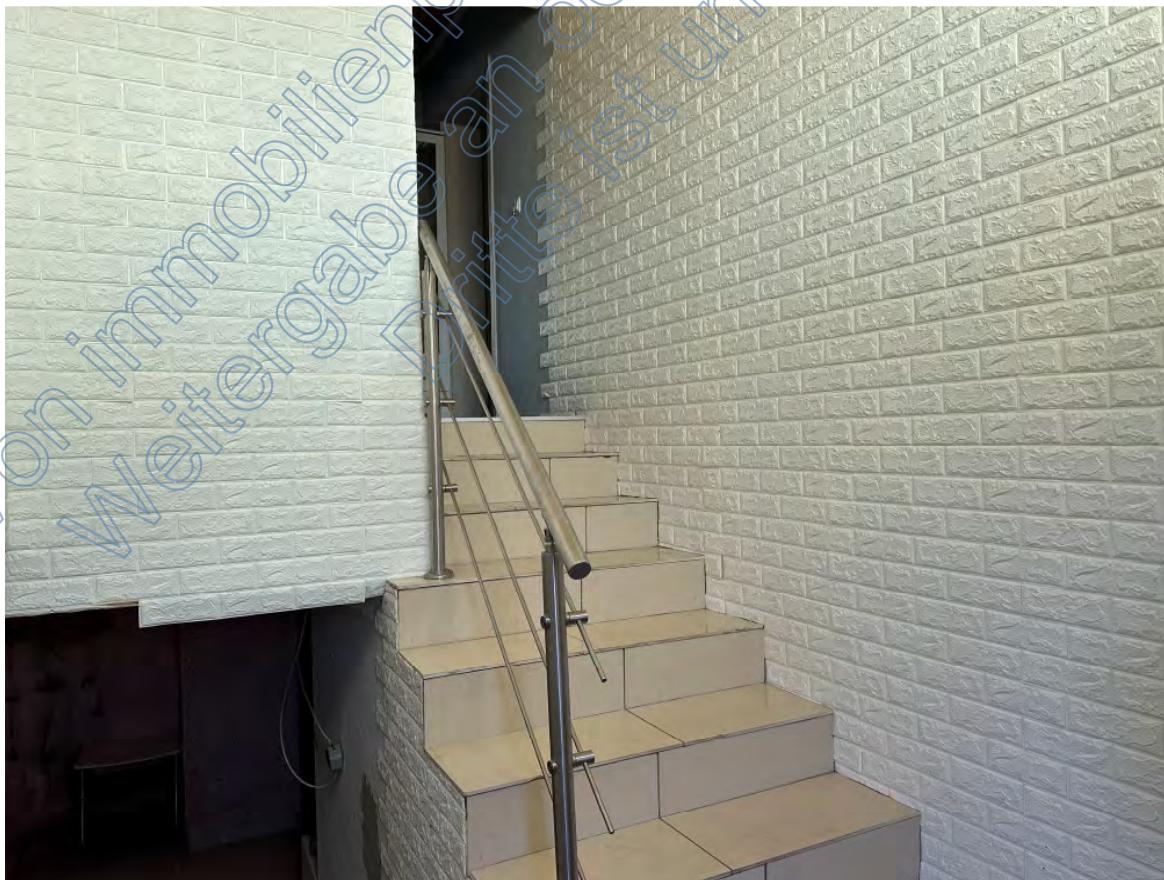


Bild 12: Ausschnitt – Eingangsflur Richtung Treppe zur Diele im Erdgeschoss
(**Einfamilienhaus Eingangsbereich Richtung EG**)



Bild 13: Ausschnitt – Treppendiele links mit offener Tür zum Ostflur
(Einfamilienhaus EG).

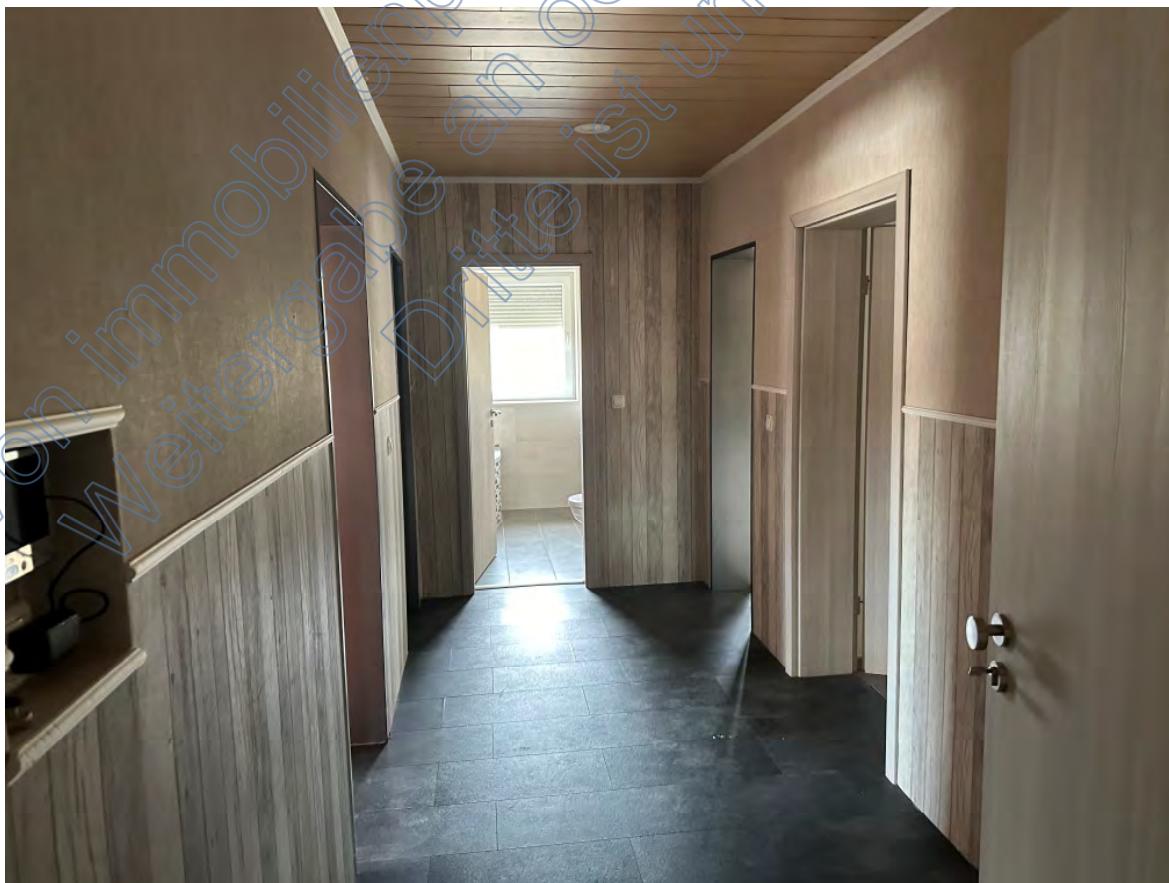


Bild 14: Ausschnitt – Ostflur Richtung offener Tür zum Bad 1
(Einfamilienhaus EG)

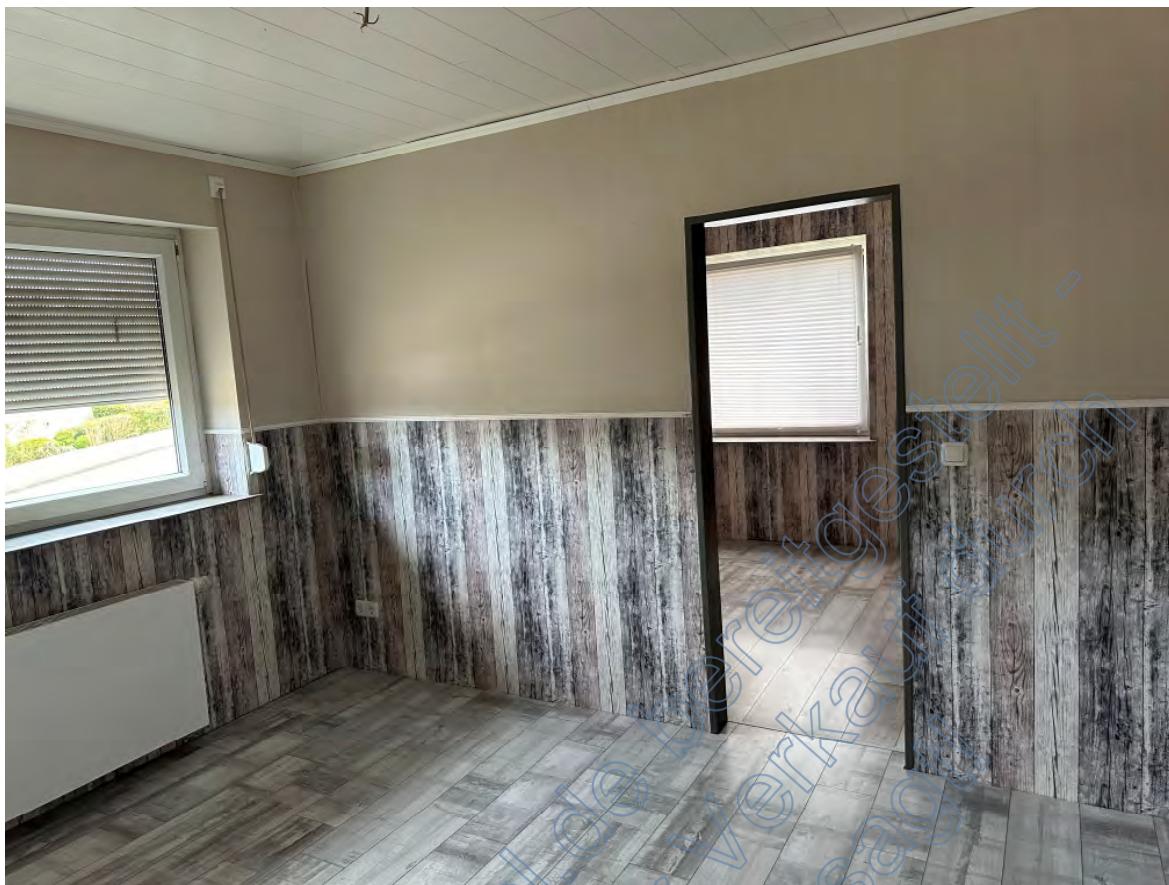


Bild 17: Ausschnitt – Essen Richtung offener Tür zur Küche
(**Einfamilienhaus EG**).



Bild 18: Ausschnitt – Küche
(**Einfamilienhaus EG**).

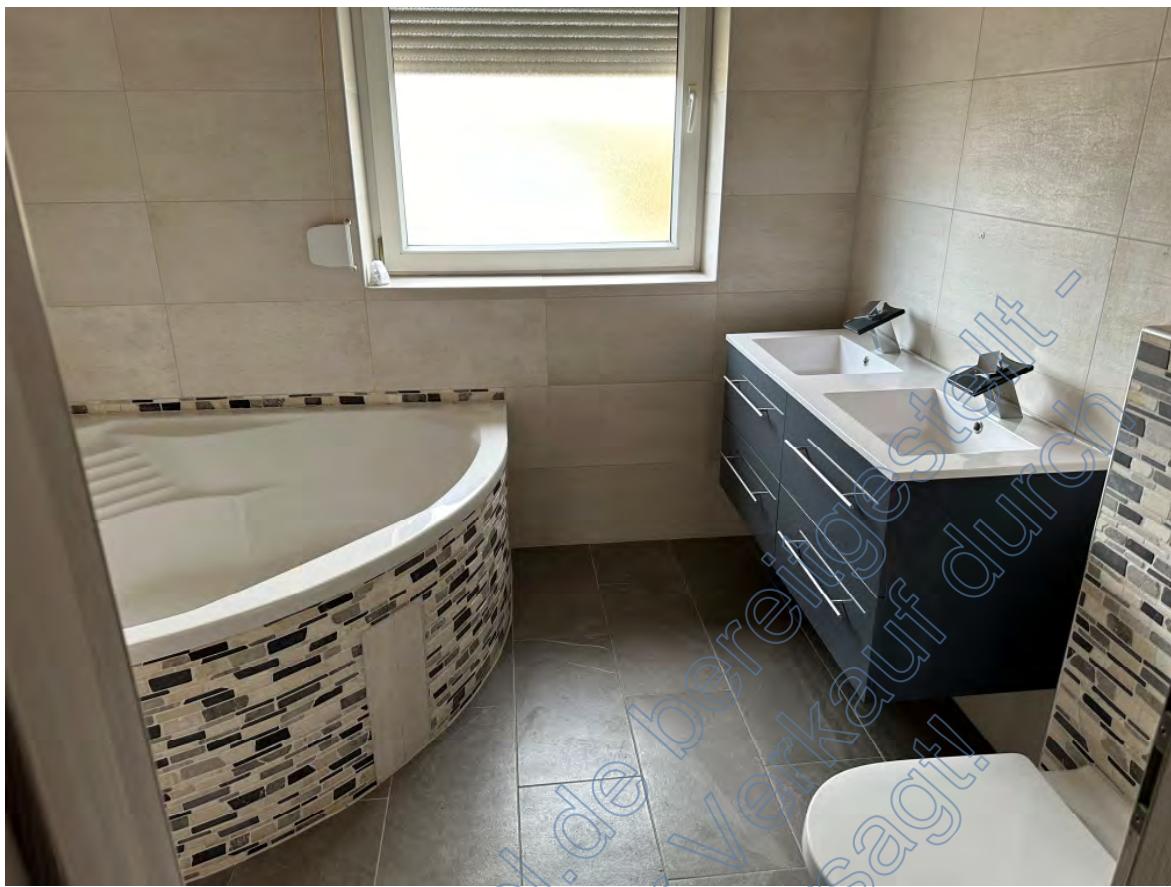


Bild 19: Ausschnitt – Bad 1
(**Einfamilienhaus EG**).



Bild 20: Ausschnitt – Zimmer 3 / Wohnen Richtung geschlossener Fenster und Fenstertür zur Südterrasse
(**Einfamilienhaus EG**).

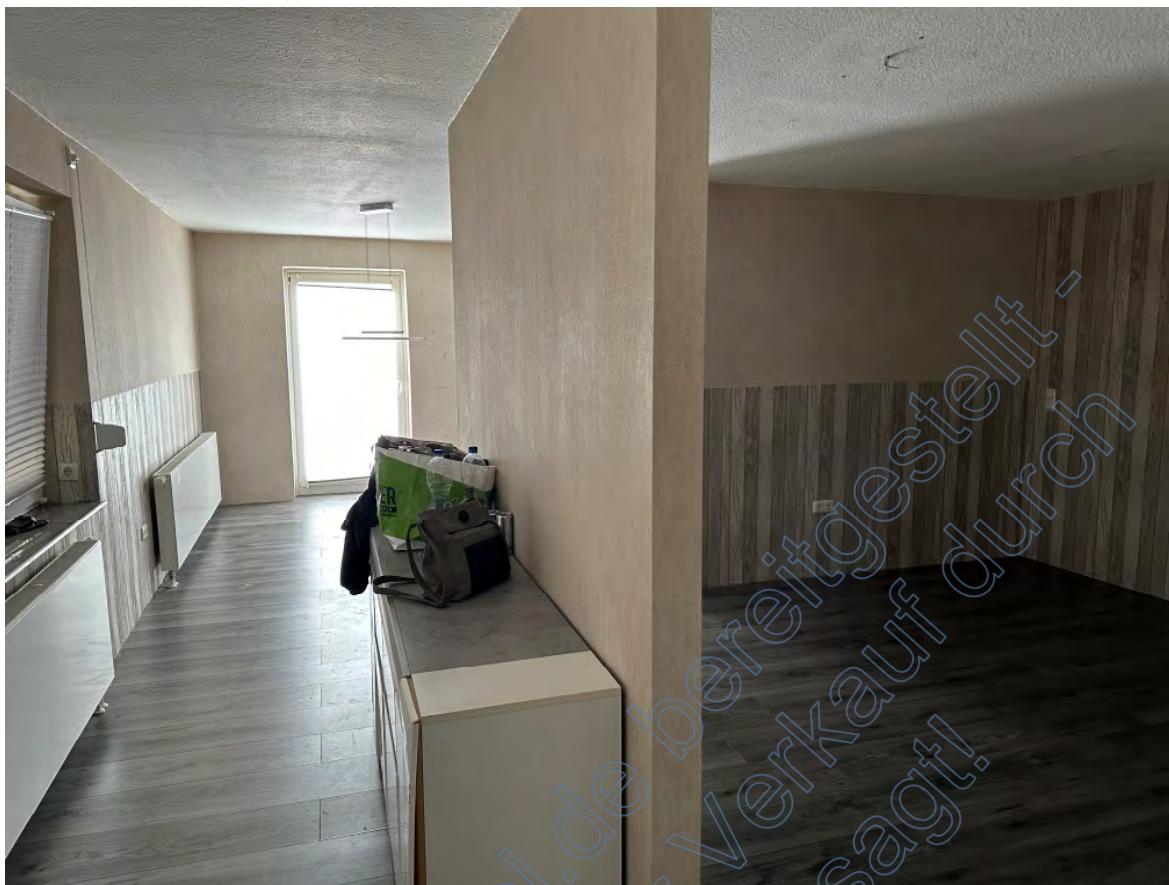


Bild 21: Ausschnitt – Durchgang Richtung Westküche
(Einfamilienhaus EG).

Rechts fällt der Blick in den Fernsehraum.

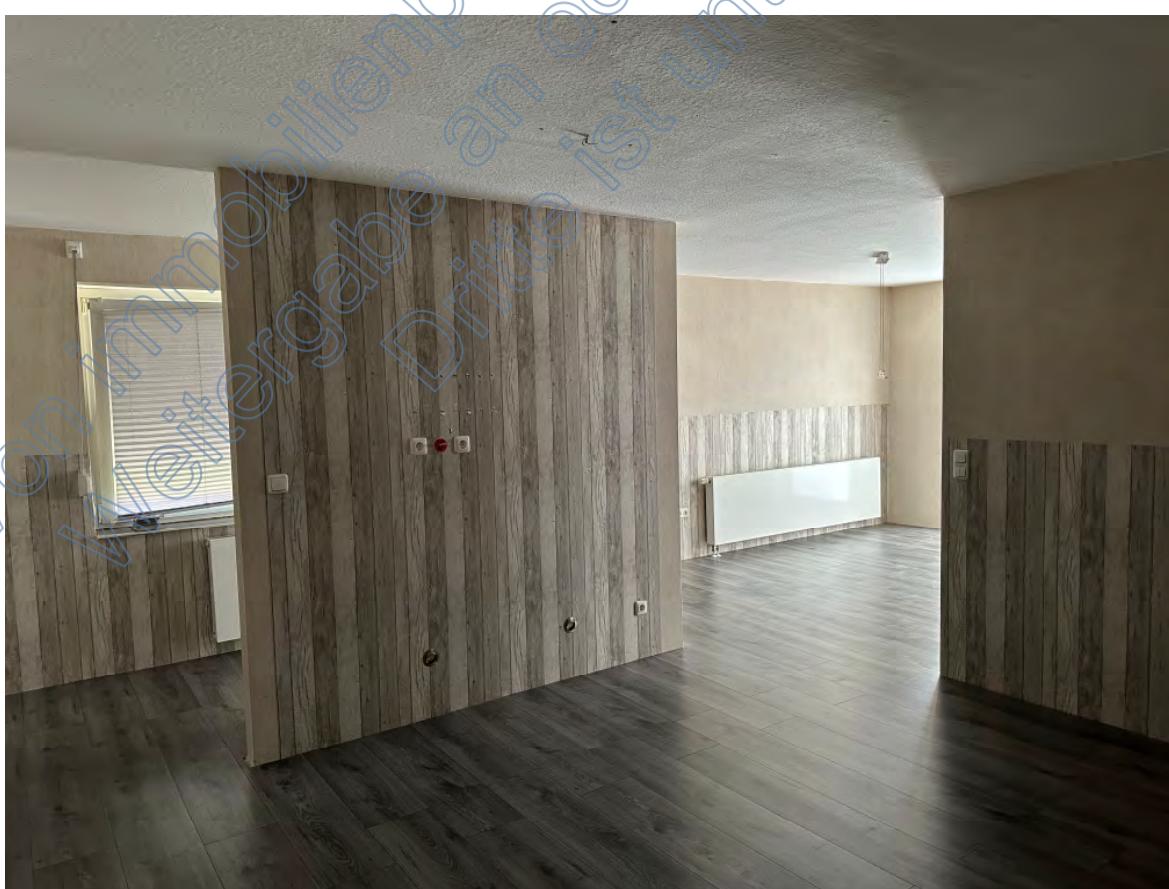


Bild 22: Ausschnitt – Fernsehraum Richtung „Fernsehwand“
(Einfamilienhaus EG)



Bild 23: Ausschnitt – Westküche
(**Einfamilienhaus EG**).

Links ist die geschlossene Fenstertür zur Westterrasse zu sehen.

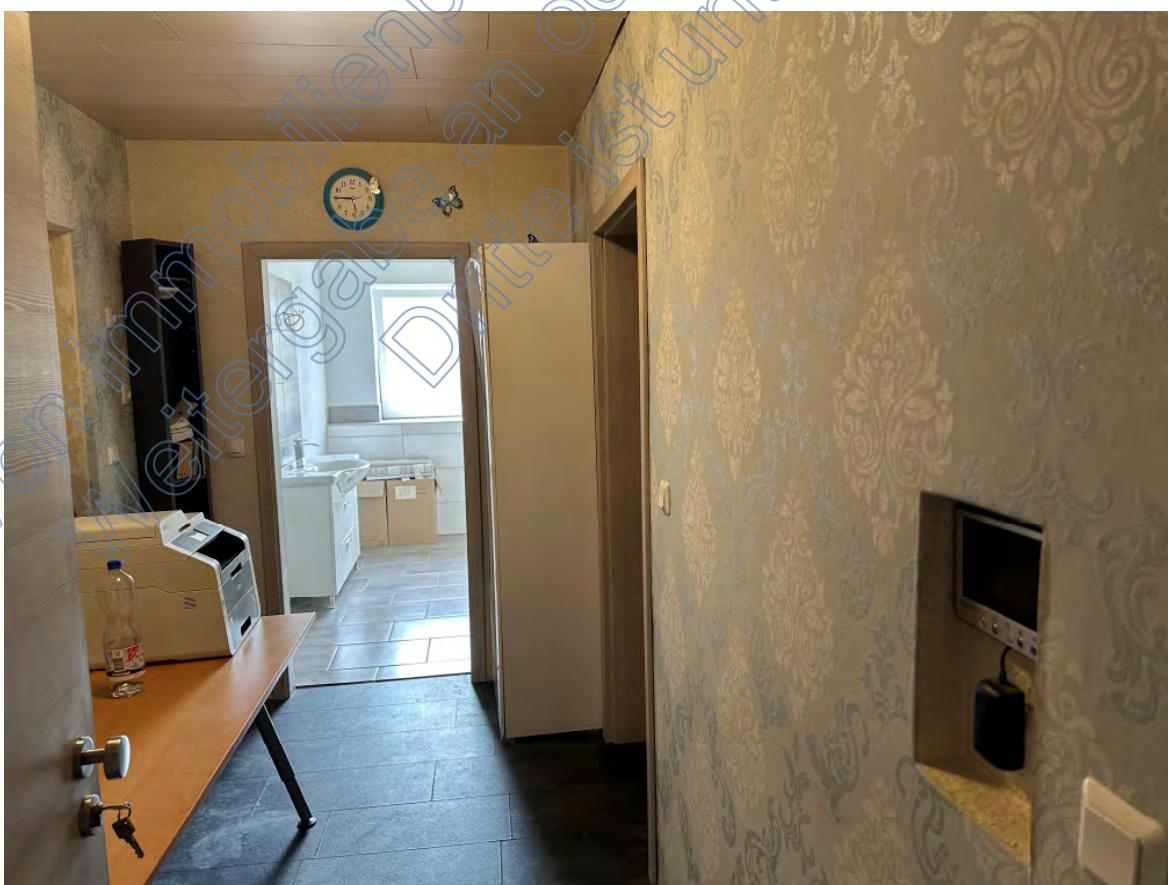


Bild 24: Ausschnitt – Westflur Richtung Bad 2
(**Einfamilienhaus EG**)



Bild 25: Ausschnitt – Zimmer 5 / Schlafen
(**Einfamilienhaus EG**).

Hinten links ist die Tür zum Schrankzimmer zu sehen.



Bild 26: Ausschnitt – Schrankzimmer
(**Einfamilienhaus EG**)



Bild 27: Ausschnitt – Bad 2 Richtung Handwaschbecken und WC-Becken
(**Einfamilienhaus EG**).

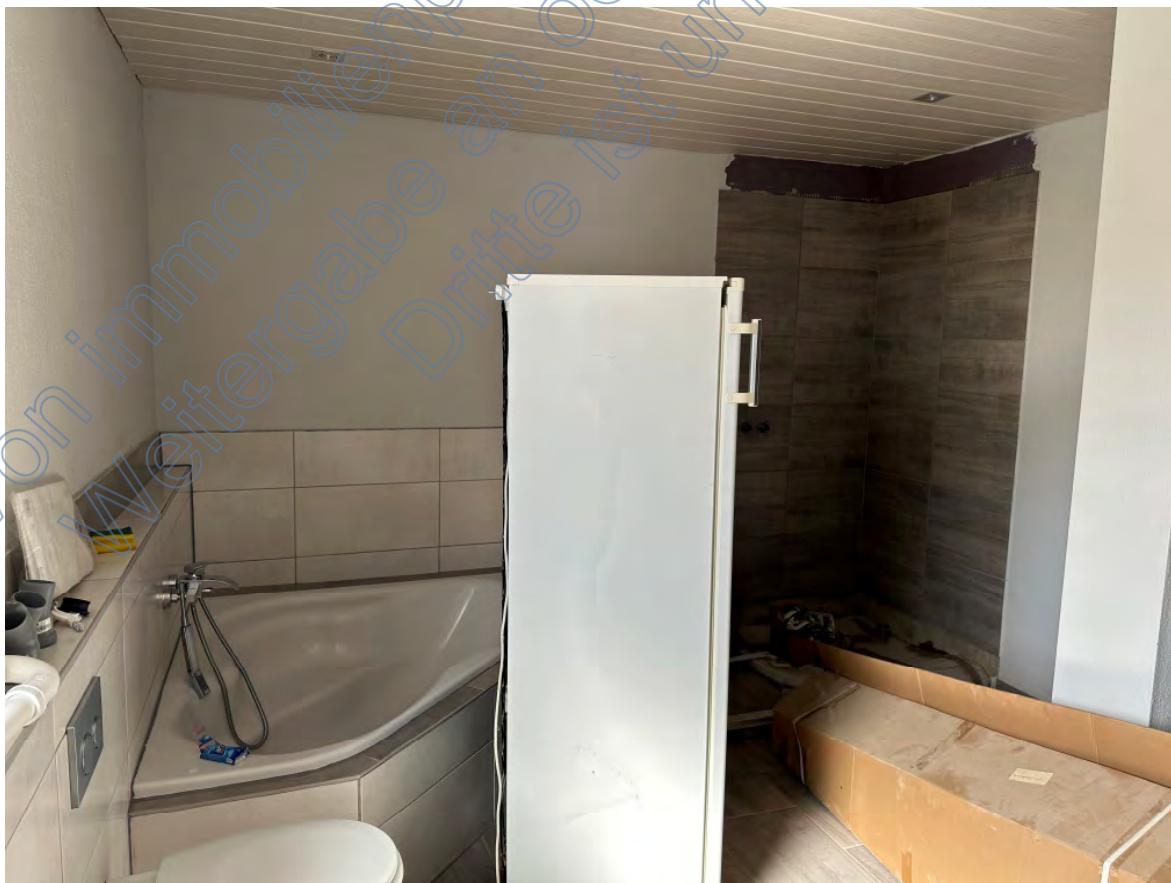


Bild 28: Ausschnitt – Südbad Richtung Eckbadewanne und „noch nicht fertiggestellter“ Dusche
(**Einfamilienhaus EG**).

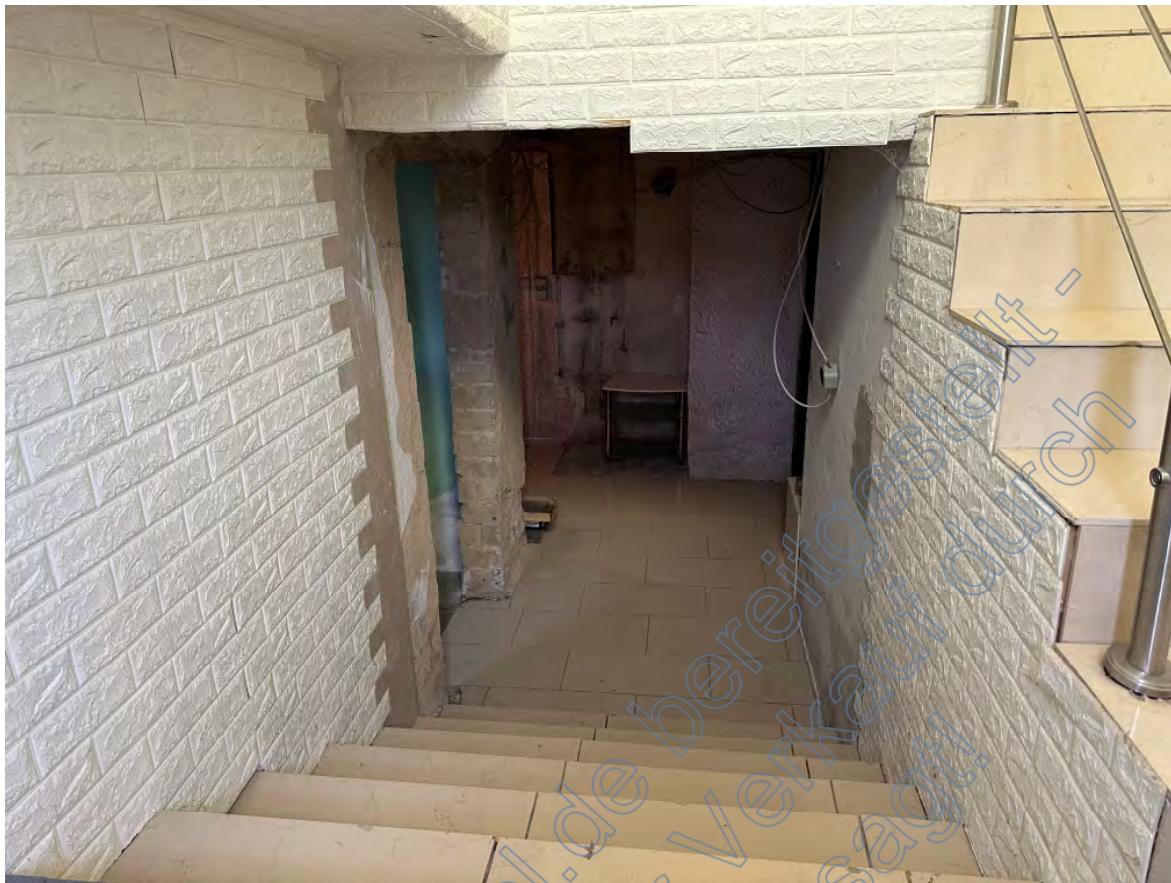


Bild 29: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerflur
(Einfamilienhaus Eingangsebene Richtung KG).

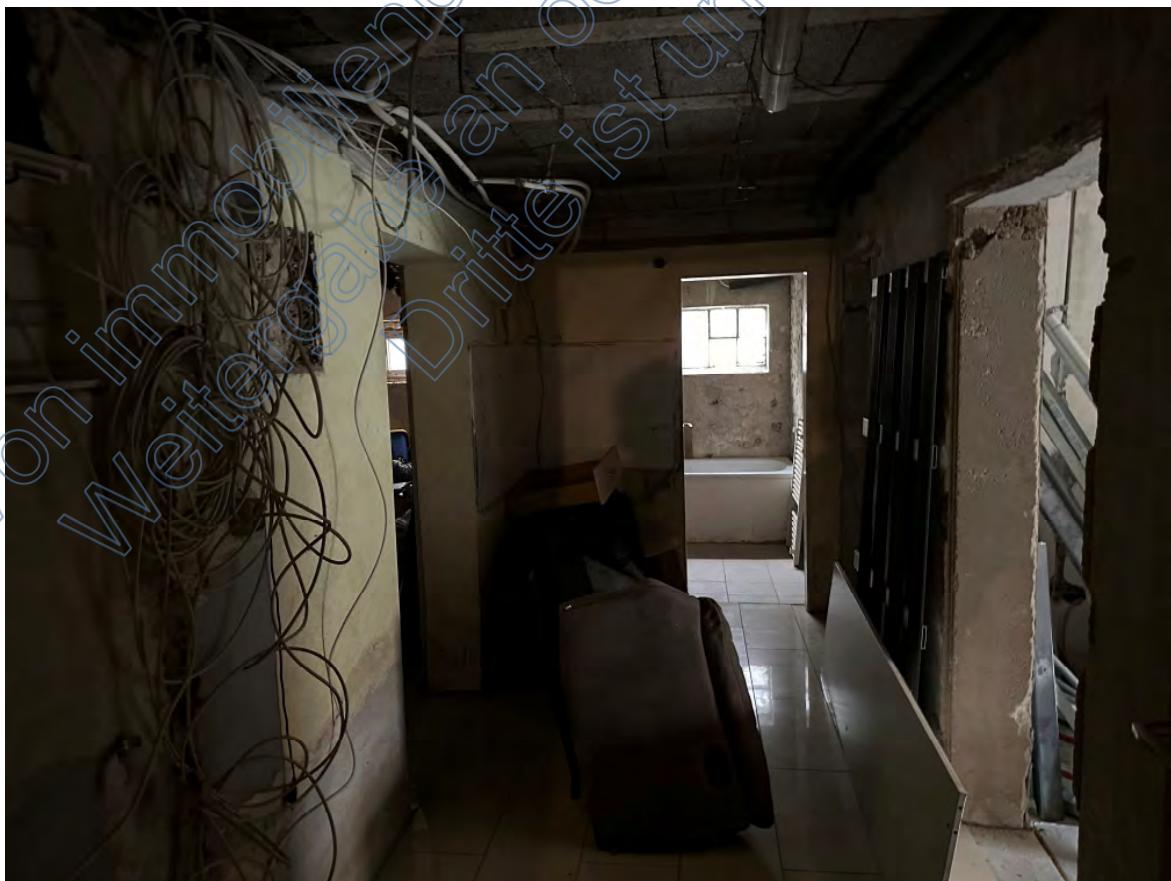


Bild 30: Ausschnitt – Kellerflur Richtung Kellerbad
(Einfamilienhaus KG)



Bild 31: Ausschnitt – Kellerraum 1
(**Einfamilienhaus KG**).

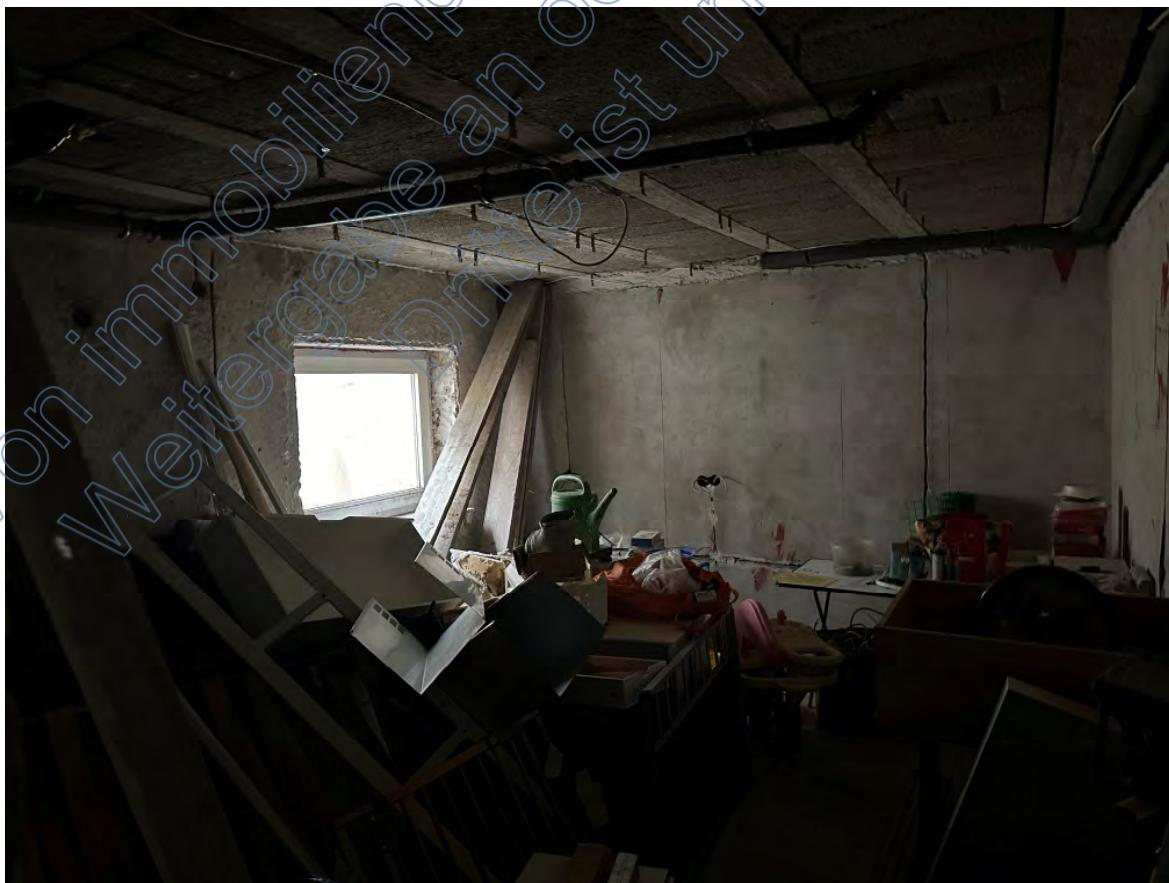


Bild 32: Ausschnitt – Kellerraum 2
(**Einfamilienhaus KG**).



Bild 33: Ausschnitt – Kellerbad
(**Einfamilienhaus** KG).



Bild 34: Ausschnitt – Kellerraum 3
(**Einfamilienhaus** KG).



Bild 35: Ausschnitt – Kellerraum 4 / Waschkeller
(Einfamilienhaus KG).

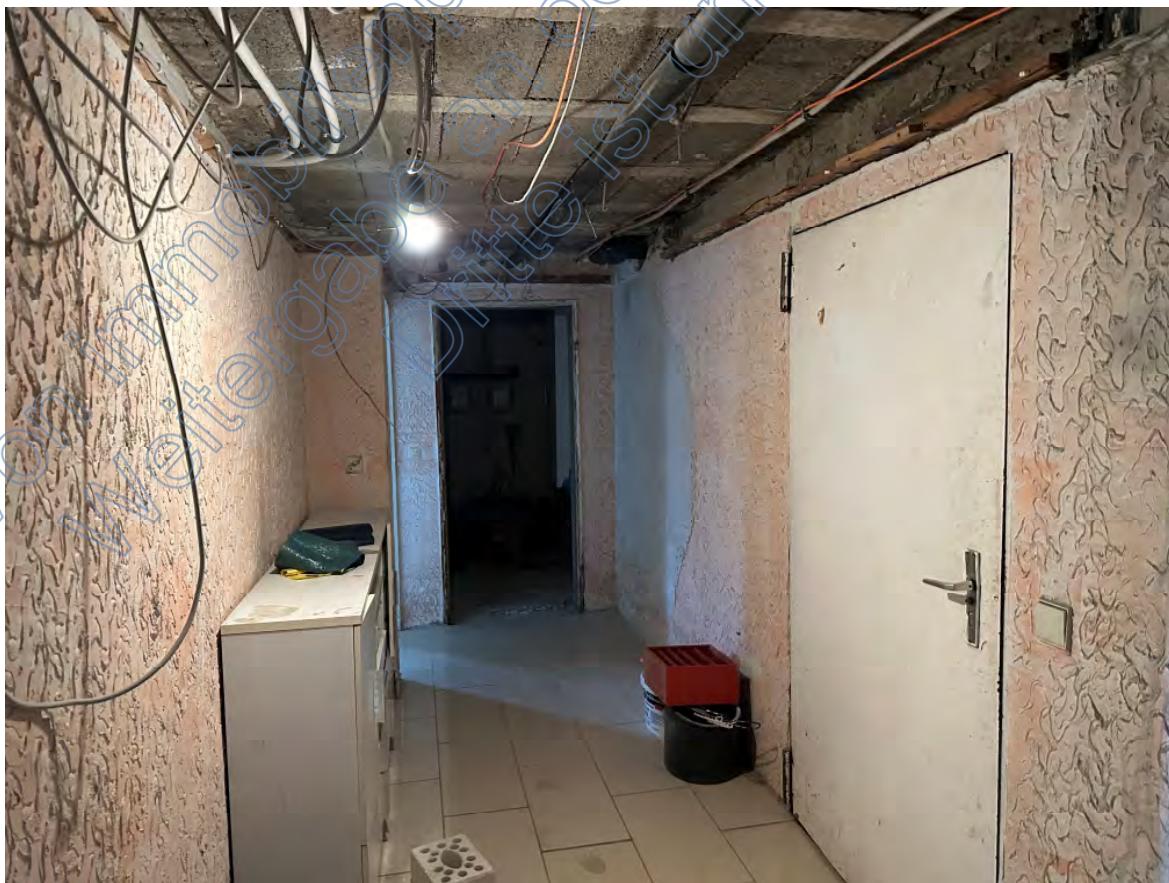


Bild 36: Ausschnitt – Kellerflur Richtung Hausanschlussraum
(Einfamilienhaus KG)



Bild 37: Ausschnitt – Kellerraum 5
(**Einfamilienhaus** KG).



Bild 38: Ausschnitt – Hausanschlussraum
(**Einfamilienhaus** KG)



Bild 39: Ausschnitt – Zählerschrank im Hausanschlussraum
(Einfamilienhaus KG).

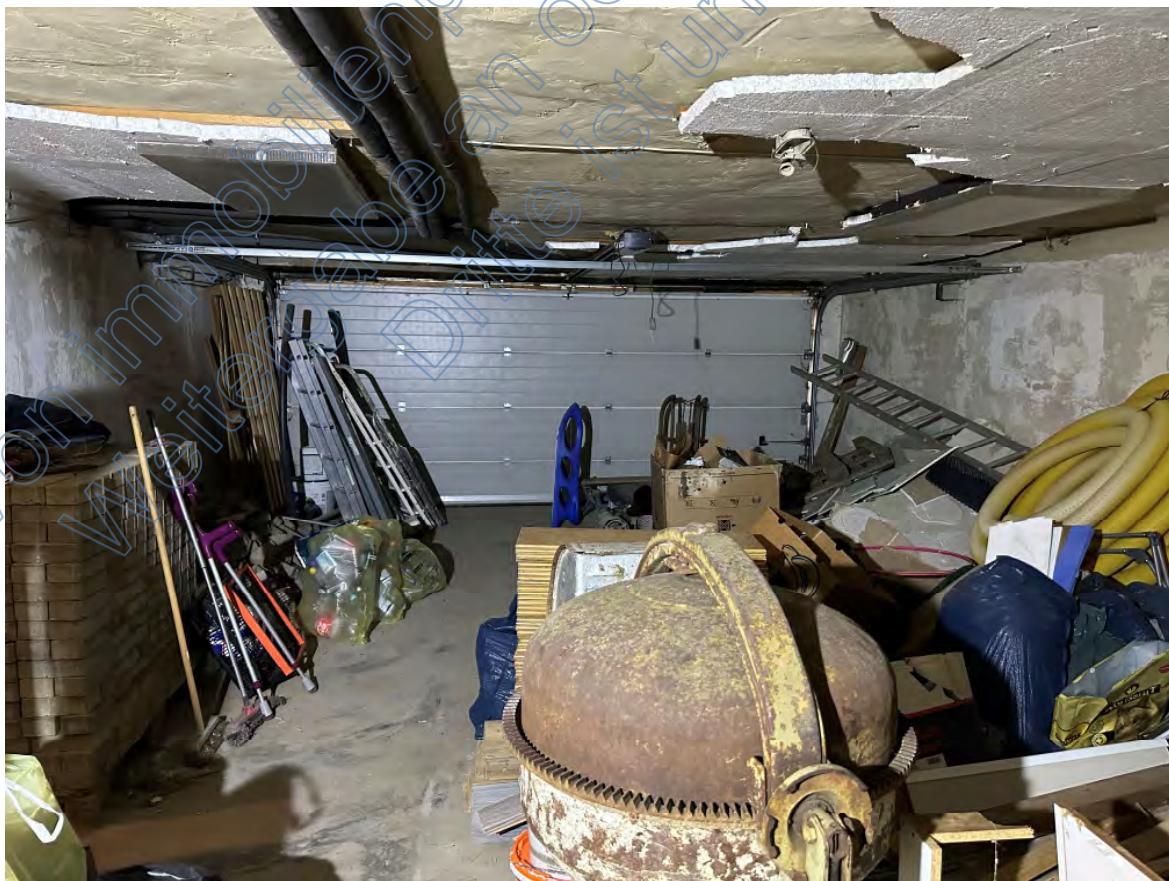


Bild 40: Ausschnitt – Kellergarage Richtung geschlossenem Rolltor
(Einfamilienhaus KG)



Bild 41: Ausschnitt – Kellerraum 6 / Heizungsraum
(**Einfamilienhaus KG**).



Bild 42: Ausschnitt – Warmwasserspeicher und Therme im Kellerraum 6
(**Einfamilienhaus KG**)