

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!**

# Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren  
Telefon: 05825 / 83 13 93  
Fax: 05825 / 98 57 45  
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **014-2024**

Datum: 12.08.2024

## GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Lehrte  
Geschäftsbuchnummer: **11 K 4/24**  
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerung  
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes Grundstück  
Adresse: 31275 Lehrte – Aligse, Siekfeldstraße 20  
Grundbuch: Aligse Blatt: 542 Lfd.-Nr.: 1  
Gemarkung: Aligse Flur: 2 Flurstück(e): 173/12  
Wertermittlungsstichtag: 06.08.2024  
Verkehrswert: **320.000,00 €**



Grundstücksgröße: 724 m<sup>2</sup>  
Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
Gebäudetyp: Voll unterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausbaubares Dachgeschoss  
Baujahr: 1966 / 2014 / 2016  
Bauweise: Massivbauweise  
Wohnfläche: ca. 272,7 m<sup>2</sup> (ohne Räume im DG)  
Zustand: Überwiegend im Rohbau  
Nebengebäude: Doppelgarage

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 5 (NUR ZUR ANSICHT)

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zuzüglich 8 Anlagen mit 22 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

## HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

## Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

*Das Objekt ist nicht vermietet. Die Räume im Erdgeschoss und die Garage werden durch die Miteigentümerin genutzt. Die übrigen Räume sind nicht bewohnbar.*

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

*Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.*

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

*Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.*

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

*Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.*

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise. Allerdings wurde das Objekt nach Umbau und Erweiterung bauordnungsrechtlich als „Einfamilienhaus“ genehmigt, obwohl es sich vor Ort als ein Objekt mit möglichen drei Wohneinheiten darstellt. Eine Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 215/30 der Flur 2 in der Gemarkung Aligse, die wegen einer Einhaltung der maximal zulässigen GFZ von 0,4 gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1962 erforderlich ist, ist nicht vorhanden. Für eine Nutzungsänderung zu einem Mehrfamilienhaus wäre diese aber erforderlich, so dass eine Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich ist. Da sich der Ausbau des Dachgeschosses noch im Rohbau befindet, wird das Objekt wie ein Gebäude ohne ausgebautes Dachgeschoss bewertet. Die für eine Nutzung als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ erforderliche Baugenehmigung bedarf dieser Baulast nicht, da gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1962 ein nicht ausgebautes Dachgeschoss nicht mit auf die GFZ anzurechnen ist.*

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

*Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der in der Bauakte vorhandene Energieausweis ist abgelaufen.*

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

*Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.*

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

*Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.*

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen .....	4
<b>2.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....	10
3.3	Garage .....	14
3.4	Außenanlagen.....	15
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung .....	17
4.3	Sachwertermittlung .....	19
4.4	Vergleichswertermittlung.....	26
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lehrte Schlesische Straße 1 31275 Lehrte		
Auftragseingang:	18.05.2024		
Geschäfts-Nr.:	<b>11 K 4/24</b>		
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.		
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.		
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes Grundstück		
Adresse:	31275 Lehrte – Aligse, Siekfeldstraße 20		
Grundbuch:	Aligse	Blatt: 542	Lfd.-Nr. 1
Gemarkung:	Aligse	Flur: 2	Flurstück: 173/12 Fläche: 724 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.		
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	06.08.2024		
Anmerkung:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.		

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 07.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.05.2024
- Grundbuchauszug vom 13.05.2024 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Auskunft der Stadt Lehrte zum Baulastenverzeichnis (Schreiben vom 18.06.2024)

- Einsichtnahme in den Denkmaltatlas Niedersachsen.de (denkmaltatlas.niedersachsen.de am 30.05.2024)
- Auskunft der Stadt Lehrte zum Bauplanungsrecht (Internetrecherche vom 12.06.2024, E-Mail vom 14.06.2024)
- Auskunft der Stadt Lehrte zur beitragsrechtlichen Situation (Schreiben vom 13.06.2024)
- Bereitstellung der Bauakte durch die Stadt Lehrte (persönlich abgeholt am 18.06.2024). Hieraus wurden folgende Unterlagen kopiert:
  - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für ein Zweifamilienhaus mit Garage in Aligse vom 29.05.1965
  - Baugenehmigungsantrag für den Neubau eines Zwei-Familienwohnhauses mit Doppelgarage vom 18.06.1965
  - Baubeschreibung und Berechnung (umbauter Raum, Wohn-/Nutzflächen etc.) für ein Zweifamilienwohnhaus vom Juni 1965
  - Bauschein vom 08.06.1966 für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage
  - Nachtrags-Bauschein vom 12.12.1966 für eine geänderte Ausführung der Decken
  - Energieausweis mit Ergebnisbericht vom 07.03.2014
  - Angabe der Gebäudeklasse, Baubeschreibung und Berechnungen (Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze, GRZ, GFZ etc.) für einen Anbau und Neubau – Wintergarten, Dachgeschoss und Garage vom 20.02.2014
  - Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für einen Anbau und Neubau – Wintergarten, Dachgeschoss und Garage vom 16.03.2014
  - Ansichten, Grundrisse und Schnitte für einen Anbau und Neubau – Wintergarten, Dachgeschoss und Garage vom 21.07.2014
  - Baugenehmigung vom 15.09.2014 für Anbau und Neubau eines Wintergartens, Dachgeschoss und Garage
  - Ansichten, Grundriss und Schnitte für einen Umbau des Dachgeschosses vom 07.11.2016
  - Angabe der Gebäudeklasse, Baubeschreibung und Berechnungen (Wohn-/Nutzfläche, Stellplätze, GRZ, GFZ etc.) für den Umbau des vorhandenen Dachgeschosses vom 01.12.2016
  - Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für den Umbau des vorhandenen Dachgeschosses vom 13.12.2016
  - Baugenehmigung vom 02.02.2017 für den Umbau des vorhandenen Dachgeschosses
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2023) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Region Hannover
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lehrte (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Aligse (ca. 1.700 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Lehrte (ca. 2 km südlich), Burgdorf (ca. 5 km nordwestlich), Peine (ca. 20 km südöstlich)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 15 km westlich)  <u>Bundesstraßen:</u> B443 von Burgdorf nach Lehrte  <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A2; Anschlussstelle Lehrte (ca. 1 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Aligse, Bahnlinie Lehrte – Celle, S-Bahn-Halt  <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 18 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Siedlungsgebiet aus den 60er Jahren; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsmitte ca. 300 m</li><li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km (Lehrte)</li><li>• Schulen ca. 650 m (Grundschule)</li><li>• Kindertagesstätte ca. 650 m</li><li>• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 300 m (Bus) bzw. ca. 500 m (Bahn)</li><li>• Verwaltung ca. 2,8 km (Rathaus Lehrte)</li></ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Erhöhte Beeinträchtigung durch Bahnverkehr (Entfernung zur Bahnlinie < 30 m)
Topografie:	Eben

#### 2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Aligse als Dorf mit eingeschränkter örtlicher Versorgungsfunktion nördlich der Kernstadt Lehrte wird als "mittlere bis gute Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb von Aligse wird auf Grund der Nähe zur Bahnlinie und der Lage in einem älteren Wohngebiet lediglich als "einfache bis mittlere Wohnlage" beurteilt.

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 52 m
Tiefe:	ca. 14,5 – 29 m
Grundstücksgröße:	724 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)</li><li>• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)</li></ul>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung, einseitiger Gehweg, eingeschränkte Parkmöglichkeiten)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Garage wurde auf der Grundstücksgrenze errichtet.</li><li>• Der Grenzabstand zum Flurstück 215/30 der Flur 2 in der Gemarkung Aligse wird unterschritten und durch eine Baulast gesichert.</li></ul>
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablageung bzw. Rüstungsaltlast kartiert ( <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT</a> ) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 13.05.2024 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Aligse, Blatt 542, keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan "An der Schule", in Kraft getreten am 26.10.1964, folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl)
- Baugrenze (4,0 m von der Straße)

Hinweis:

**Es ist die BauNVO 1962 anzuwenden!**

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern sich nicht offensichtlich erkennbare Widersprüche ergeben.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Einrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit möglichen drei Wohneinheiten, von denen nur eine eingeschränkt nutzbar ist, und einer Garage bebaut.
- Auf dem Grundstück sind zwei Stellplätze für Pkw in einer Garage angelegt.
- Das Objekt ist nicht vermietet. Die Räume im Keller- und Erdgeschoss und die Garage werden genutzt. Die Räume im Ober- und Dachgeschoss sind nicht bewohnbar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 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. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Insbesondere wurde – soweit augenscheinlich möglich – geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Freistehendes Wohnhaus (voll unterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausbaubares Dachgeschoss)

Baujahr: Gemäß Bauakte:  
1966 Neubau eines Zweifamilienhauses  
2014 Anbau und Neubau einzelner Gebäudeteile  
2016 Umbau Dachgeschoss

Modernisierungen: Es wurde mit einer Modernisierung begonnen, nach der dem Objekt der Modernisierungsgrad "umfassend modernisiert" zuzuordnen wäre. Die Maßnahmen wurden aber nicht zum Abschluss gebracht.

Energieeffizienz: In der Bauakte befindet sich ein Energieausweis vom 07.03.2014, der somit am Wertermittlungsstichtag abgelaufen ist. Demnach soll der Endenergiebedarf nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen 41,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen, was einer Energieeffizienzklasse "A" entspricht.

Barrierefreiheit: Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.

Erweiterungsmöglichkeiten: Das Dachgeschoss ist für einen Ausbau vorbereitet und es liegt auch eine Genehmigung für einen Ausbau vor, allerdings gilt diese nur, wenn das Objekt als Einfamilienhaus genutzt wird. Die Genehmigung wurde erteilt, obwohl die erforderliche Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück nicht vorlag. Da es sich um einen begünstigenden Verwaltungsakt handelt, hat dieser trotz des Fehlers Bestand, wenn das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt wird. Bei einer Nutzungsänderung (z.B. Mehrfamilienhaus) besteht kein Anspruch, dass dieser Fehler Bestand hat und es muss davon

ausgegangen werden, dass ein Ausbau ohne Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück nicht möglich ist. Da der Sachverständige sich an die rechtlichen Begebenheiten zu halten hat, kann er das Objekt nur so bewerten, dass ein **Dachgeschossausbau dieses Gebäudes auf dem Bewertungsgrundstück nicht zulässig** ist.

Außenansicht: Weiße Putzfassade; anthrazitfarbenes Dach; weiße Fenster

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### **Vorbemerkungen:**

Das Objekt verfügt über mögliche drei Wohneinheiten, allerdings befindet sich die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss, was aber bei einem Ausbau zu einer Überschreitung der zulässigen GFZ führt, da gemäß der BauNVO 1962 die Grundfläche von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss mit auf die GFZ anzurechnen sind. In der Folge können die Räume nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet werden und das Objekt nur mit zwei Wohneinheiten bewertet werden. Die **Wohnfläche** von **rd. 272,7 m<sup>2</sup>** wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Das Treppenhaus als Verkehrsfläche ist nicht mit auf die Wohnfläche anzurechnen und wurde daher auch nicht aufgemessen, so dass keine Fläche ermittelt werden kann.
- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen. Sie wurden auch nicht aufgemessen, sondern die Maße ungeprüft aus den vorhandenen Unterlagen entnommen.
- Die Räume 1 der Wohnungen 1 + 2 liegen zwar außerhalb der Wohnungen, werden aber mit auf die Wohnfläche der Wohnungen angerechnet, da unterstellt wird, dass ein Zugang von den Räumen 2 geschaffen werden kann.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.

#### **Kellergeschoss:**

Treppenhaus	<i>keine Fläche ermittelt</i>
Keller 1	rd. 33,5 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Flur	rd. 7,0 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 2	rd. 20,2 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 3	rd. 26,5 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 4	rd. 19,7 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizung	rd. 13,5 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Dusche	rd. 5,8 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 5	rd. 8,3 m <sup>2</sup> (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

#### **Erdgeschoss:**

Treppenhaus *keine Fläche ermittelt*

<u>Wohnung 1</u>	rd. 136,2 m <sup>2</sup> :
Raum 1	rd. 33,3 m <sup>2</sup>
Küche	rd. 17,2 m <sup>2</sup>
Raum 2	rd. 20,2 m <sup>2</sup>
Raum 3	rd. 47,2 m <sup>2</sup>
Raum 4	rd. 13,4 m <sup>2</sup>
Bad	rd. 6,1 m <sup>2</sup>

#### **Obergeschoss:**

Treppenhaus *keine Fläche ermittelt*

<u>Wohnung 2</u>	rd. 136,5 m <sup>2</sup> :
Raum 1	rd. 33,3 m <sup>2</sup>
Küche	rd. 16,2 m <sup>2</sup>
Raum 2	rd. 20,5 m <sup>2</sup>
Raum 3	rd. 46,8 m <sup>2</sup>

Raum 4 rd. 13,5 m<sup>2</sup>  
Bad rd. 6,2 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus *keine Fläche ermittelt*

„Wohnung 3“	rd. 112,1 m <sup>2</sup> :	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Raum 1	rd. 28,3 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Balkon 2	rd. 5,7 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet, üblich davon 25 %)
Raum 2	rd. 48,2 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Balkon 1	rd. 18,7 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet, üblich davon 25 %)
Raum 3	rd. 10,9 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Raum 4	rd. 8,0 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Raum 5	rd. 10,5 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller:

- Kellerwände: Massiv
- Bodenbelag: Beton, Fliesen
- Wandbekleidung: Mauerwerk mit Putzanstrich
- Deckenbekleidung: Rohdecke mit Anstrich
- Kellertüren: Metalltüren
- Kellerfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Umfassungswände: Massiv, Putz mit Anstrich, Wärmedämmverbundsystem, gute Wärmedämmung (2014)

Innenwände: Massiv

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe vom Keller- bis ins Dachgeschoss: Betonkonstruktion; Stufen aus Beton mit Steinzeug; Geländer aus Metall/Holz

Hauseingang: Eingangstür aus Holz; Eingangspodest; Eingangsüberdachung; Türöffner mit Gegensprechanlage

Dach: Satteldach; Wellblechplatten auf Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum gedämmt; gute Wärmedämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung (Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter); je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Telefon- und (vermutlich) Fernsehkabelanschluss

Heizung: Zentralheizung mit Pellets als Brennstoff (geplant); Fußbodenheizung; Solarthermie-Anlage zur Brauchwassererwärmung (geplant), derzeit über elektrischen Boiler

Lüftung: Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (geplant)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung 1

Bodenbeläge: Mittlere Ausstattung (Laminat, Fliesen)

Wandbekleidungen: Mittlere Ausstattung (Rauputz, einfache Tapeten, Strukturtapeten mit Anstrich, Fliesen in der Küche 2,0 m hoch, im Bad raumhoch)

Deckenbekleidungen: Mittlere Ausstattung (Rauputz)

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen; gute Beschläge

Türen: Einfache Füllungstüren aus Holz, teilweise mit Lichtausschnitt; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

Sanitäre Installation: Übliche Wasser- und Abwasserinstallation; Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken, Urinal (mittlere Armaturen, mittlere Ausstattung); Küchenanschlüsse; Waschmaschinenanschluss im Keller

Grundrissgestaltung: Bedingt zweckmäßig, da sich der Raum 1 außerhalb der Wohnung befindet.

#### 3.2.5.2 Wohnung 2

Bodenbeläge: Nicht vorhanden (Rohbau)

Wandbekleidungen: Nicht vorhanden (Rohbau)

Deckenbekleidungen: Nicht vorhanden (Rohbau)

Fenster: *Siehe Wohnung 1*

Türen: *Siehe Wohnung 1*

Sanitäre Installation: Übliche Wasser- und Abwasserinstallation; Bad mit WC, Waschbecken (einfache Armaturen, einfache Ausstattung)

Grundrissgestaltung: Bedingt zweckmäßig, da sich der Raum 1 außerhalb der Wohnung befindet.

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Eingangspodest, Eingangsüberdachung, Balkon 2 (voll überdacht, massive Brüstung), Balkon 1 (teilweise überdacht, massive Brüstung), Schornstein (außenliegend, Edelstahl, nur für Heizung)

Besondere Einrichtungen: Keine

Besonnung und Belichtung: Ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt:

- Dachterrasse nicht fachgerecht ausgeführt (mangelnde Abdichtung, fehlende Notentwässerung etc.)
- Gebäude nur zu 70 % erstellt (Eingangsbereich nicht saniert, Treppenhaus nicht saniert; Wohnung 1: Raum 1 im Rohbau und außerhalb der Wohnung, Durchgangshöhe der Türen < 2,0 m; Wohnung 2: Raum 1 außerhalb der Wohnung; Räume im Rohbau; Dachgeschoss: Räume im Rohbau, bei Mängel und Schäden unberücksichtigt, weil kein Ausbau unterstellt)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck. Am Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude nur zu ca. 70 % fertig gestellt. Wenn das Gebäude vollständig hergestellt ist, sollte es mindestens über eine Ausstattungsstandardstufe für Ein-/Zweifamilienhäuser (Stufen von 1,0 bis 5,0) von 4,0 verfügen. Allerdings ist eine Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer entsprechenden Baugenehmigung erforderlich, weil das Objekt über zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten verfügt. Diese Nutzungsänderung ist jedoch - anders als ein Ausbau des Dachgeschosses - auf dem Bewertungsgrundstück realisierbar.

### 3.3 Garage

Gebäudeart: Freistehende Doppelgarage (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 2014 (gemäß Bauakte)

Nutzung: 2 Pkw-Stellplätze

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Massiv, verputzt

Dach: Flachdach mit Abdichtung

Eingänge: Eingangstür aus Kunststoff

Tore: Sektionaltore mit elektrischem Antrieb (Durchfahrt)

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Ausstattungsmerkmale: Strom (Unterverteilung, Starkstrom)

Bodenbelag: Beton

Besondere Bauteile: Keine

Besondere Einrichtungen: Keine

Mängel und Schäden: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin festgestellt:

- Fehlender Innenputz
- Bodenbelag nicht glatt

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Die Ausstattungsstandardstufe wird für eine Garage (Stufen von 3,0 bis 5,0) mit 4,0 beurteilt.

### 3.4 Außenanlagen

Umfang:

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigungen
- Gartenanlage und Bepflanzungen
- Einfriedungen

Mängel und Schäden: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin festgestellt:

- Wege-, Hofbefestigungen und Terrasse nur provisorisch
- Gartenanlage und Bepflanzung fehlen
- Einfriedung unvollständig (Einfriedung zum Flurstück 215/30 der Flur 2 in der Gemarkung Aligse fehlt)

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind unvollständig und machen einen vernachlässigten Eindruck.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

##### 4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

##### Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut ist. Das Wohngebäude wurde mit drei in sich geschlossenen Wohneinheiten errichtet, obwohl nur eine Baugenehmigung für eine Nutzung als Einfamilienhaus vorliegt. Diese Nutzung kann jedoch auf Grund der Größe des Objektes nicht als Folgenutzung unterstellt werden. Bei Erteilung der Baugenehmigung für den Ausbau des

Dachgeschosses wurde eine Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück unterstellt, die nicht eingetragen ist (fehlerhafter begünstigender Verwaltungsakt). Da das Dachgeschoss sich im Rohbau befindet und unterstellt werden muss, dass der Bauordnungsbehörde bei der Beantragung einer von einem Einfamilienhaus abweichenden Nutzung der Fehler bezüglich der Baulast nicht erneut unterläuft, kann auf dem Bewertungsgrundstück alleine kein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken realisiert werden, so dass nur zwei Wohneinheiten möglich sind. Das Bewertungsobjekt wird daher wie ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes Grundstück bewertet.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Zweifamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

### **Vergleichswertverfahren**

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

### **Ertragswertverfahren**

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt auch für das hier vorliegende Objekt eingeschränkt, da die zweite Wohneinheit in der Regel unter Renditegesichtspunkten mit erworben wird. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

### **Schlussfolgerung**

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

## **4.2 Bodenwertermittlung**

### **4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

#### 4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m <sup>2</sup>	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,80	E3
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 144,00 €/m <sup>2</sup>	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	724	× 0,97	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,95	E6
<b>Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>			= 132,70 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>	= 132,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 724 m <sup>2</sup>	
<b>Beitragsfreier Bodenwert</b>	= 96.074,80 €	
	<b>rd. 96.100,00 €</b>	

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

##### E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 7) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

##### E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (Bodenrichtwerte in Niedersachsen werden jährlich neu veröffentlicht) keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage in der Nähe der Bahnlinie in einem älteren Siedlungsgebiet und der Orientierung des Grundstücks nach Osten wird als einfache Lage innerhalb der Richtwertzone beurteilt, für die ein Abschlag von 20 % (= Korrekturfaktor 0,80) vorgenommen wird.

#### E4

Auf diesen an die Lage angepassten abgabefreien Bodenwert (Lagewert) ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens, ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der Lagewert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

#### E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für größere Grundstücke geringere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 8), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen.

#### E6

Das Bewertungsgrundstück hat einen ungünstigen Zuschnitt, was zu einer Beeinträchtigung der Ausnutzung des Grundstücks führt. Nach sachverständigem Ermessen wird hierfür ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

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

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. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungsstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden

(vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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.

#### 4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	880,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	702,34 m²	52,13 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	4.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	622.059,20 €	25.283,05 €
<b>Baupreisindex (BPI) 06.08.2024 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.109.131,55 €	45.079,68 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.109.131,55 €	45.079,68 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre	60 Jahre
• Faktor	x	0,7857	0,8571
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	871.444,66 €	38.637,79 €

<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>910.082,45 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>11.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>921.082,45 €</b>
<b>Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>96.100,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.017.182,45 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,52</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>475.934,87 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>53.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert (zusätzlich marktangepasst)</b>	=	<b>475.934,87 €</b>

<b>Vorläufiger Sachwert (zusätzlich marktangepasst)</b>	=	<b>475.934,87 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>145.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>330.934,87 €</b>
	rd.	<b>331.000,00 €</b>

#### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Allgemeiner Hinweis

Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

##### Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungsstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der LGM 2022 NDS), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe:	4,0 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	100,0	880,00
5	1.100,00	0,0	0,00

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

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Ausstattungsstandardstufe:	4,0 (Stufen von 3,0 bis 5,0)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €	keine zu berücksichtigen
Besondere Bauteile		
- Eingangspodest	3.000,00 €	pauschal
- Eingangsüberdachung	1.000,00 €	pauschal
- Schornstein (Heizung)	0,00 €	in NHK enthalten
- Balkon 1	0,00 €	keine Wohnfläche
- Balkon 2	0,00 €	keine Wohnfläche
Besondere Einrichtungen	0,00 €	keine zu berücksichtigen
<b>Summe</b>	<b>4.000,00 €</b>	

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

### Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRf verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 21)

Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze aus Anlage 1

ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. 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 Unterhaltungszustaus 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)

Das 1966 errichtete Ursprungsgebäude wurde umgebaut, erweitert und modernisiert. Ausgehend von den bis jetzt durchgeführten und den noch durchzuführenden Modernisierungen, ergibt sich ein Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ mit 18 bis 20 Modernisierungspunkten. Dem Ursprungsgebäude werden dabei 20 Modernisierungspunkte zugeordnet. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Gebäudealter von (2024 – 1966 =) 58 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 58 Jahre =) 12 Jahren und auf Grund der 20 Modernisierungspunkte ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 50 Jahren**. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag für das Ursprungsgebäude ein **fiktives Baujahr** (2024 – 20 Jahre =) **2004**. Durch die Anbauten von 2014 und den Neubau des Dachgeschosses 2016 ergibt sich ein gewichtetes fiktives Baujahr des Gesamtgebäudes von **2009**. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Gebäudealter von (2024 – 2009 =) 15 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 15 Jahre =) 55 Jahren.

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus  $RND/GND$  und entspricht der linearen Alterswertminderung.

### Außenanlagen (§37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wege-, Hofbefestigungen und Terrasse	5.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	1.000,00 €
- Einfriedungen	3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>11.000,00 €</b>

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

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird

erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. 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 Sachwerte“ (= 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.

In den GMD NDS 2024 ist ein Sachwertfaktor für Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt sich in der Region Hannover zum Stichtag 01.10.2023 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.020.000,00 €, einem Bodenwertniveau von 144,00 €/m<sup>2</sup>, einer Ausstattungsstandardstufe von 4,0, einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren und einem Energiebedarf von 41 kWh/m<sup>2</sup>a ein Sachwertfaktor von 0,52. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung zunächst als geeignet beurteilt.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf einen Wertermittlungsstichtag 01.10.2023. Gemäß der in den GMD NDS 2024 veröffentlichten Preisentwicklung für Eigenheime, sind die Preise in Niedersachsen weiter gesunken, so dass ein weiterer Abschlag von 10 % = rd. 53.000,00 € vorgenommen wird.

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

Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. 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 bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Wert einfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Werteinfluss	Begründung
Mängel und Schäden – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	- 128.000,00 €	
• Dachterrasse nicht fachgerecht ausgeführt	- 3.000,00 €	B1
• Gebäude unvollständig	- 125.000,00 €	B2
<b>Übertrag</b>	<b>- 128.000,00 €</b>	

<b>Übertrag</b>		<b>- 128.000,00 €</b>	
Sonstige Besonderheiten – Einfamilienhaus		- 5.000,00 €	
• Baugenehmigung für Nutzungsänderung	- 5.000,00 €		B3
Mängel und Schäden – Garage		- 4.000,00 €	
• Fehlender Innenputz	- 3.000,00 €		B4
• Bodenbelag nicht glatt	- 1.000,00 €		B4
Mängel und Schäden – Außenanlagen		- 8.000,00 €	
• Wege-, Hofbefestigungen u. Terrasse nur provisorisch	- 5.000,00 €		B5
• Gartenanlage und Bepflanzung fehlen	- 1.000,00 €		B5
• Einfriedung unvollständig	- 2.000,00 €		B5
<b>Summe</b>		<b>- 145.000,00 €</b>	

*Begründung für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

**B1**

Obwohl die Balkone als nicht wertbeeinflussend beurteilt wurden, wird der nicht fachgerecht ausgeführte Balkon 1 wertmindernd berücksichtigt, da es Undichtigkeiten in der darunterliegenden Decke des Raumes 3 der Wohnung 2 gibt. Der Ansatz erfolgt pauschal.

**B2**

Das Objekt befindet sich im Rohbau. Um den vorhandenen Gebäudeanteil zu ermitteln, wurde auf die in Anlage 2 der SW-RL veröffentlichten Bauteile und ihre Anteile am Gesamtobjekt zurückgegriffen. Im vorliegenden Fall wurde der vorhandene Anteil am Gebäude wie folgt auf 70 % geschätzt:

Bauteil (Gebäudestandard Anlage 2 der SW-RL)	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Erläuterung
	NHK	Whg1	Whg 2	Insgesamt	
- Außenwände	23,0 %	100,0 %	100,0 %	23,0 %	E1
- Dach	15,0 %	100,0 %	100,0 %	15,0 %	E1
- Fenster und Außentüren	11,0 %	90,0 %	90,0 %	9,9 %	E2
- Innenwände und -türen	11,0 %	75,0 %	25,0 %	5,5 %	E3
- Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	75,0 %	75,0 %	8,3 %	E4
- Fußböden	5,0 %	90,0 %	0,0 %	2,3 %	E5
- Sanitäreinrichtungen	9,0 %	100,0 %	30,0 %	5,9 %	E6
- Heizung	9,0 %	25,0 %	0,0 %	1,1 %	E7
- Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	25,0 %	0,0 %	0,8 %	E8
Summe der Bauteile eines Gebäudes	100,0 %			71,8 %	
				<b>70,0%</b>	

Erläuterungen zur Schätzung der Anteile der Bauteile

E1	Dach und Außenwände sind vollständig hergestellt, weshalb der Anteil mit 100 % angesetzt wird.
E2	Fenster wurden erneuert, aber die Haustür noch nicht, weshalb der Anteil auf 90 % geschätzt wird.
E3	In der Wohnung 1 sind im Raum 1 die Innenwände nicht verputzt und die Türen zu niedrig, so dass der Anteil auf 75 % geschätzt wird. In der Wohnung 2 befinden sich mehrere Räume im Rohbau und auch die Innentüren sind noch zu erneuern, so dass der Anteil auf 25 % geschätzt wird.
E4	Decken und Treppen sind vorhanden. Allerdings muss das Treppenhaus noch saniert werden, so dass der vorhandene Anteil auf 75 % geschätzt wird.
E5	Der Anteil der vorhandenen Fußböden wird in der Wohnung 1 mit 90 % und in der Wohnung 2 mit 0 % geschätzt. Bei der Wohnung 2 können die vorhandenen Fußböden wegen der zu unterstellenden Fußbodenheizung nicht genutzt werden.
E6	Sanitäreinrichtungen sind in der Wohnung 1 vollständig und in der Wohnung 2 nur provisorisch eingebaut. Da aber noch nicht eingebaute Sanitärobjekte vorhanden sind und Anschlüsse bereits eingebaut wurden, wird der vorhandene Anteil in der Wohnung 2 auf 30 % geschätzt.
E7	In der Wohnung 1 ist die Fußbodenheizung eingebaut. Ein Wärmeerzeuger fehlt, weshalb der Anteil auf 25 % geschätzt wird. In der Whg 2 ist keine Heizung vorhanden, weshalb hier 0 % angesetzt werden.

E8	Sonstige Ausstattungen (z. B. elektrische Anlage) sind in der Wohnung 1 teilweise vorhanden, weshalb der Anteil auf 25 % geschätzt wird. In der Wohnung 2 ist nichts diesbezügliches vorhanden.
----	---

Für die Wertminderung wegen des unvollständigen Gebäudes ist der Gebäudesachwert des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit dem fehlenden Anteil von (100 % - 70 % =) 30 % zu multiplizieren und die entsprechende Marktanpassung anzubringen. Da der Sachwertfaktor < 1,00 ist, wird dieser angewandt. Da die zusätzliche Marktanpassung ebenfalls zu berücksichtigen ist, wird ein Sachwertfaktor von 0,47 verwendet.

<b>Vorläufiger Gebäudesachwert des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung</b>		<b>871.444,66 €</b>
<b>Fehlender/nicht zu berücksichtigender Anteil</b>	x	<b>30 %</b>
<b>Sachwert des fehlenden Anteils</b>	=	<b>261.433,40 €</b>
<b>Gebäudewertfaktor</b>	x	<b>0,47</b>
<b>Wertminderung wegen Rohbau</b>	=	<b>122.873,70 €</b>
	rd.	<b>125.000,00 €</b>

### B3

Für eine Nutzungsänderung ist ein Bauantrag mit entsprechenden Unterlagen und Berechnungen zu stellen. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird aus den geschätzten Kosten von mindestens rd. 5.000,00 € abgeleitet.

### B4

Die Wertminderung wegen der Mängel und Schäden an der Garage wurde pauschal geschätzt. Es wurde darauf geachtet, dass die Wertminderung nicht größer ist als der Werteinfluss des Gebäudes.

### B5

Die Wertminderung der unvollständigen Außenanlagen wurde pauschal geschätzt.

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichswertverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

#### 4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
<b>Abgabenfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.422,00 €/m <sup>2</sup>	E1

II. Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.10.2023	06.08.2024	x 1,00	E2
Haustyp	EFH	ZFH	x 0,95	E3
Bauweise	Massiv	Massiv	x 1,00	E3
Keller	vorhanden	vorhanden	x 1,00	E3
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150,0	272,7	x 0,67	E3
Ausstattungsstandard	3,0	4,0	x 1,14	E3
Energiebedarf [kWh/m <sup>2</sup> a]	150	41	x 1,06	E3
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	700	724	x 1,00	E3
Anzahl Garagen	1	2	x 1,01	E3
<b>Vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			= 1.881,50 €/m <sup>2</sup>	

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger relativer Vergleichswert	=	1.881,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	x	272,7 m <sup>2</sup>
Vorläufiger absoluter Vergleichswert	=	513.085,05 €
Zu-/Abschläge absolut	-	10.000,00 €
Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert	=	503.085,05 €
Marktübliche Zu-/Abschläge	-	50.000,00 €
Vorläufiger zusätzlich marktangepasster Vergleichswert	=	453.085,05 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	145.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	308.085,05 €
	rd.	<u>308.000,00 €</u>

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

##### E1

Der Vergleichsfaktor wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2024 abgeleitet. Dabei ergibt sich bei einem Bodenwertniveau von rd. 144,00 €/m<sup>2</sup> und einem (fiktiven) Baujahr 2009 ein Vergleichsfaktor von rd. 2.422,00 €/m<sup>2</sup>, der sich auf die Region Hannover ohne die Landeshauptstadt Hannover bezieht.

##### E2

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.10.2023. Auf Grund eines weiteren Absinkens der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser müsste hier eine Anpassung vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, so dass hier keine Anpassung erfolgt.

### E3

Der so ermittelte Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2024 an die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Abweichungen bei der Gebäudeart, (EFH mit ELW = ZFH statt EFH => 0,95), der Wohnfläche (272,7 m<sup>2</sup> statt 150 m<sup>2</sup> => 0,67), der Ausstattungsstandardstufe (4,0 statt 3,0 => 1,14), dem Energiebedarf (41 kWh/m<sup>2</sup>a statt 150 kWh/m<sup>2</sup> => 1,06) und der Anzahl der Garagen (Doppelgarage statt Garage => 1,01) vorgenommen.

### E4

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen das übliche Maß von 3 % unterschreitenden Anteil an Zuschlägen, besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen, die keinen Einfluss auf die Wohnfläche haben, so dass hier in Anlehnung an den Werteinfluss im Sachwertverfahren ein Abschlag von 10.000,00 € vorzunehmen ist.

### E5

Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren die besondere Lage auf dem Grundstücksmarkt durch einen zusätzlichen Abschlag berücksichtigt und ein Abschlag von 50.000,00 € (rd. -10 %) vorgenommen.

### E6

Im Vergleichswertverfahren sind dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wie im Sachwertverfahren.

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

<b>Sachwert</b>	<b>rd. 331.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>rd. 308.000,00 €</b>

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens abzuleiten (siehe § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt durch eine entsprechende Gewichtung der Verfahrensergebnisse, die von folgenden zwei Faktoren abhängig ist:

- Objektart (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- Datenqualität (Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten).

Durch die Gewichtung der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse kann ein gewogenes Mittel errechnet werden, aus dem dann der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten standen in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung, so dass bezüglich der Qualität der Daten dem Sachwert das Gewicht 1,00 zugeordnet wird. Insgesamt erhält das Sachwertverfahren somit das Gewicht 1,00.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben. Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als gut beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren, aber nicht für alle Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität das Gewicht 1,00 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,75 zugeordnet.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[331.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 308.000,00 \text{ €} \times 0,75] \div 1,75 = \underline{\underline{321.000,00 \text{ €}}}$$

#### 4.5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 320.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes Grundstück				
Adresse:	31275 Lehrte – Aligse, Siekfeldstraße 20				
Grundbuch:	Aligse	Blatt:	542	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Aligse	Flur:	2	Flurstück:	173/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

**320.000,00 €**

**in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Wieren, den 12.08.2024

---

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode  
von der Ingenieurkammer Niedersachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO:</b>	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>ZVG:</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
<b>ImmoWertV 21:</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
<b>SW-RL:</b>	Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
<b>VW-RL:</b>	Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
<b>EW-RL:</b>	Ertragswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
<b>WertR:</b>	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
<b>WMR:</b>	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
<b>WoFIV:</b>	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
<b>GEG:</b>	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
<b>NBauO:</b>	Niedersächsische Bauordnung
<b>NKAG</b>	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Schmitz/Krings u.a.: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018
- [5] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.06.2024) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Innenfotos
- Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 8: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



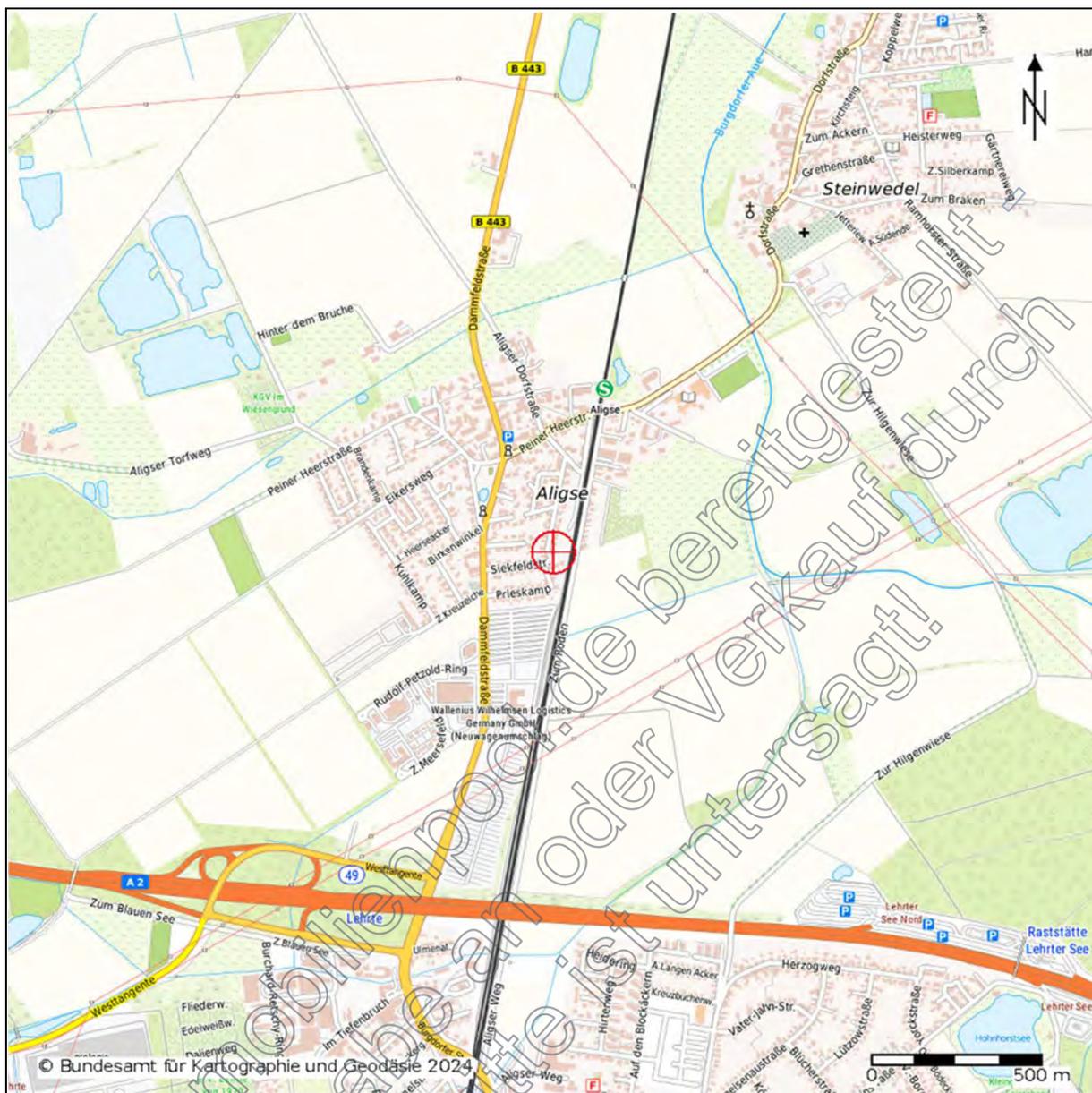
**Quelle:** TopPlus-Web-Open  
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022  
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

**Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 07.08.2024

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240807-28856-122200

## Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



**Quelle:** TopPlus-Web-Open  
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022  
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

**Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 07.08.2024

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240807-28856-122200



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11

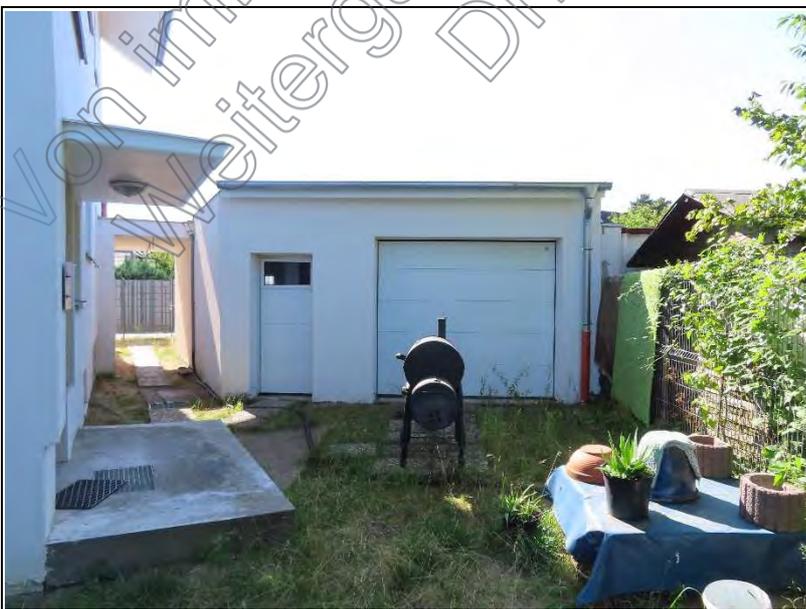


Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



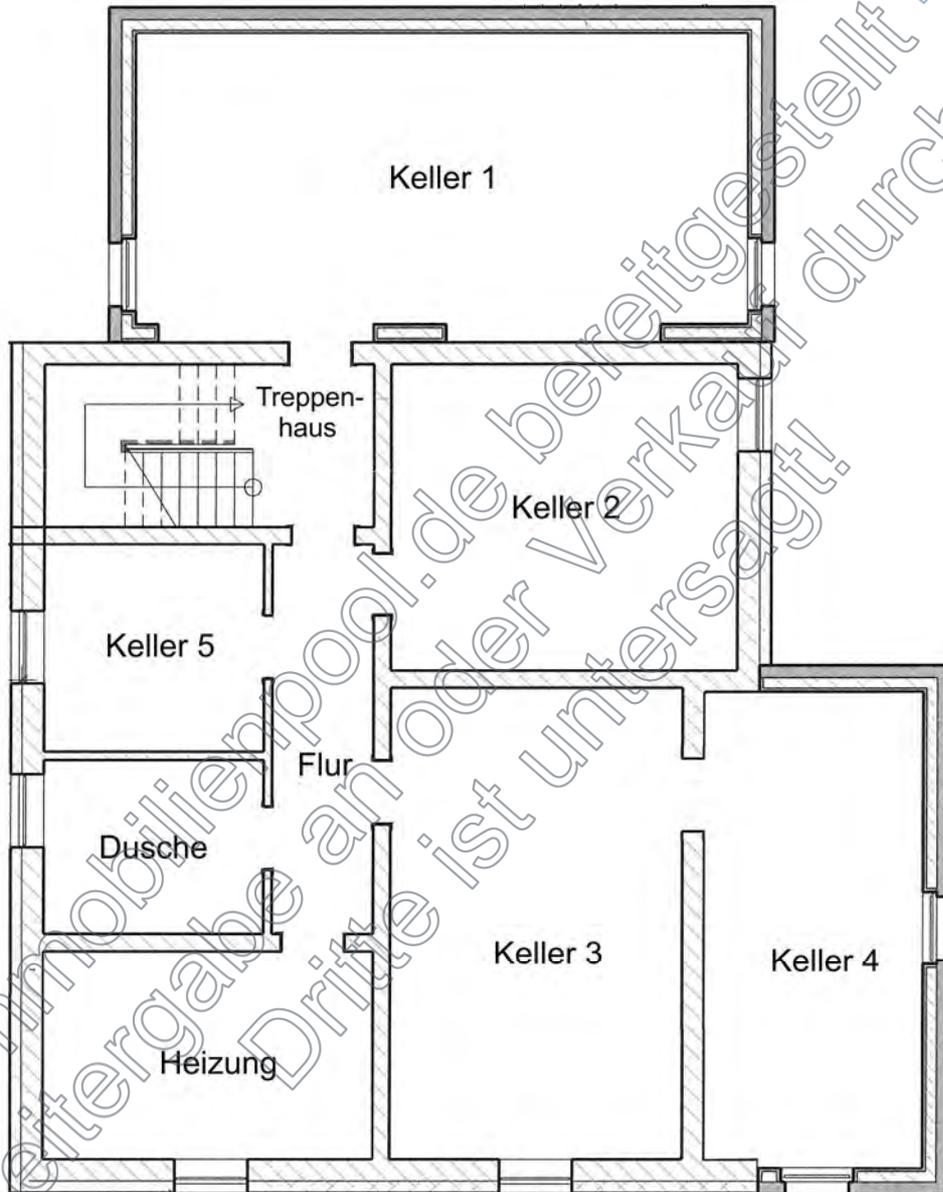
Bild 17



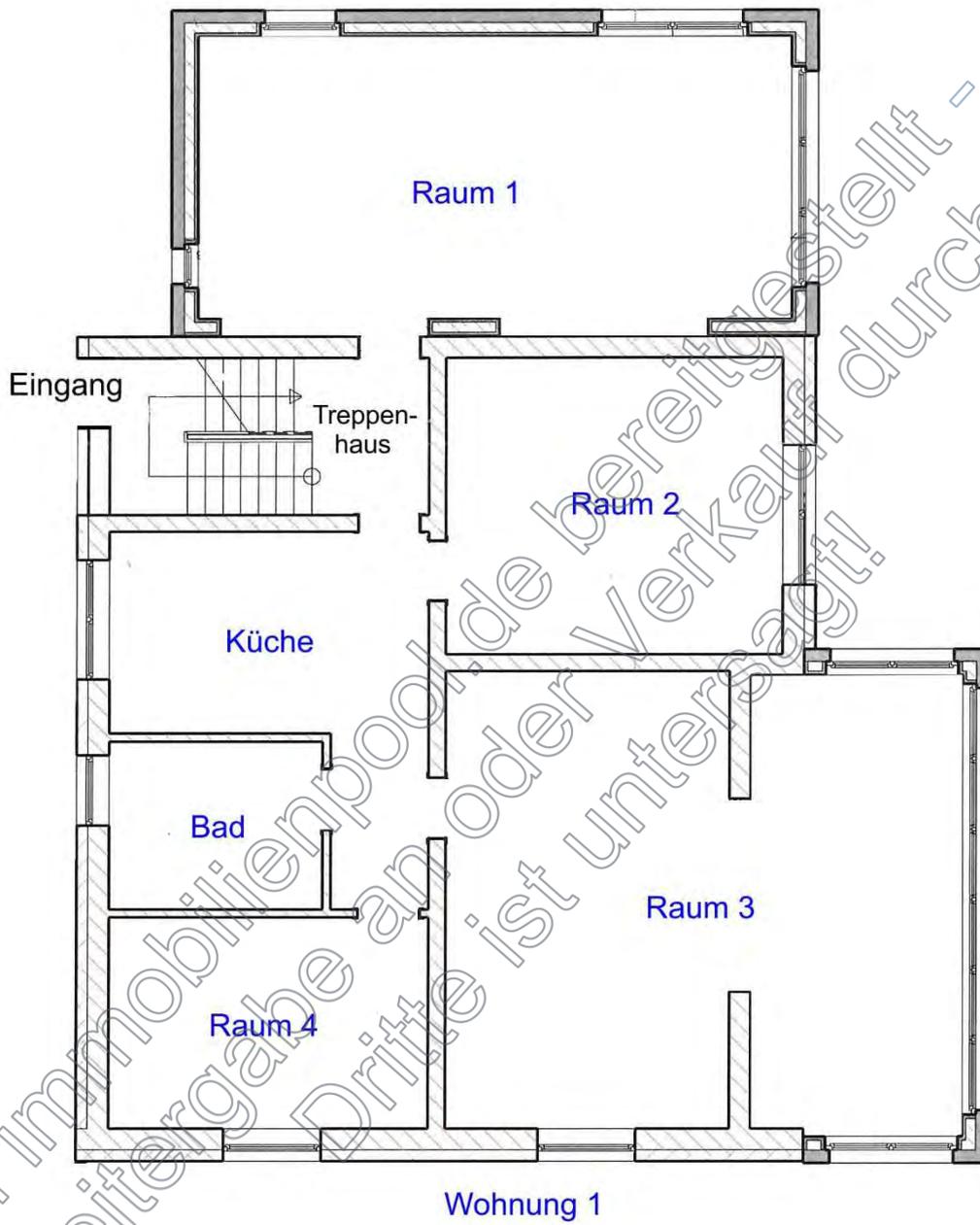
Bild 18

**Grundrisse** (Skizzen ohne Maßstab)

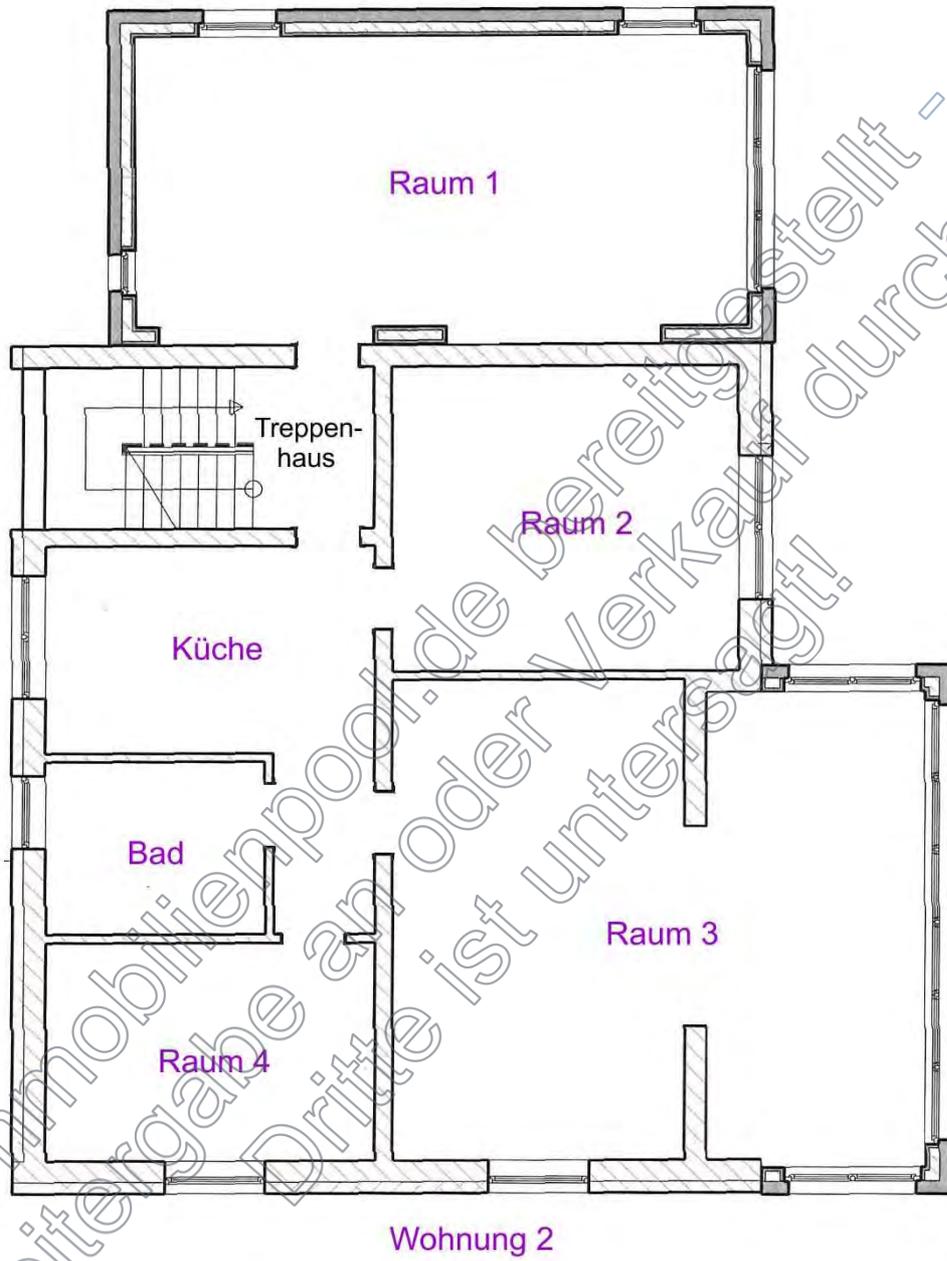
Kellergeschoss



Erdgeschoss

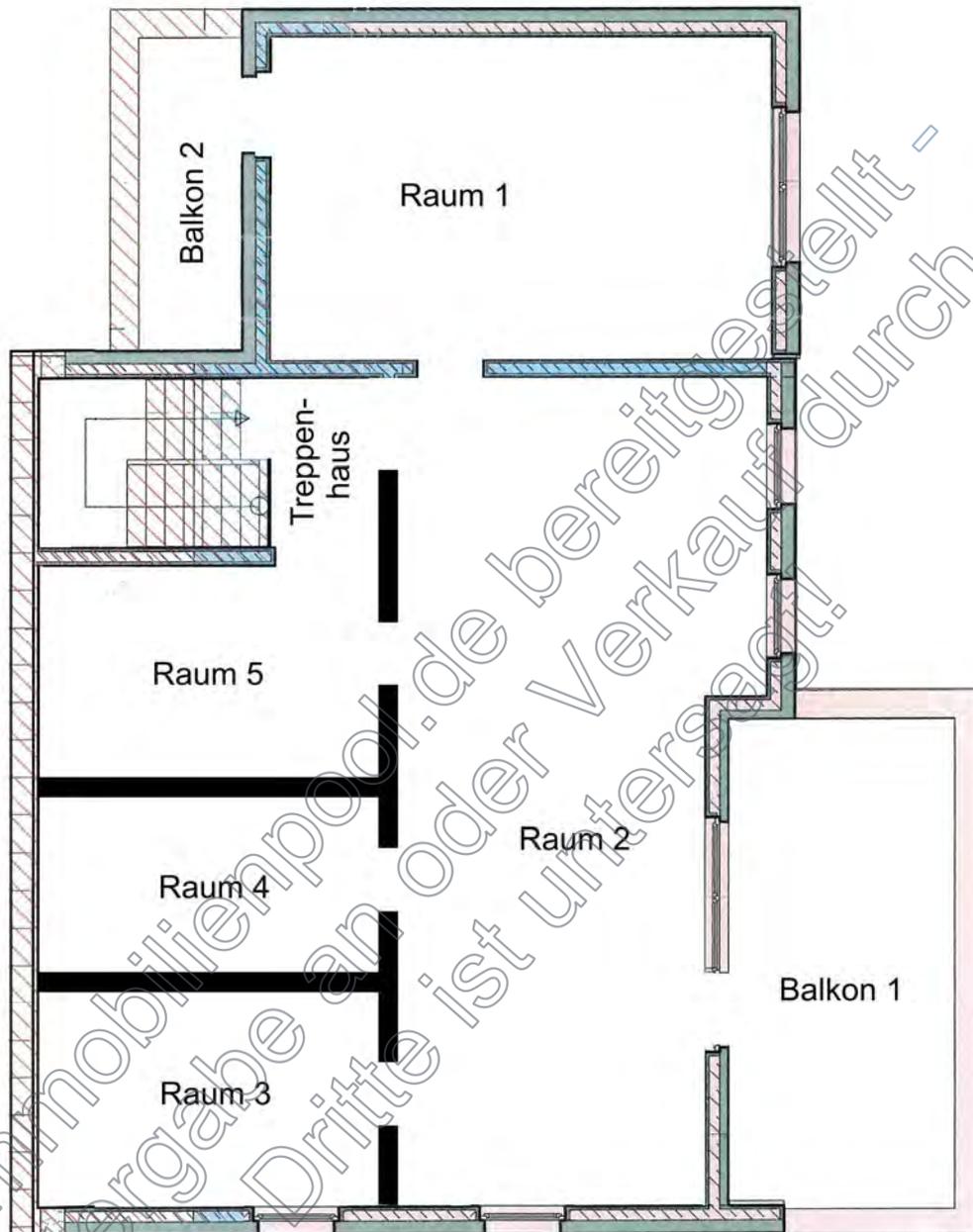


Obergeschoss



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

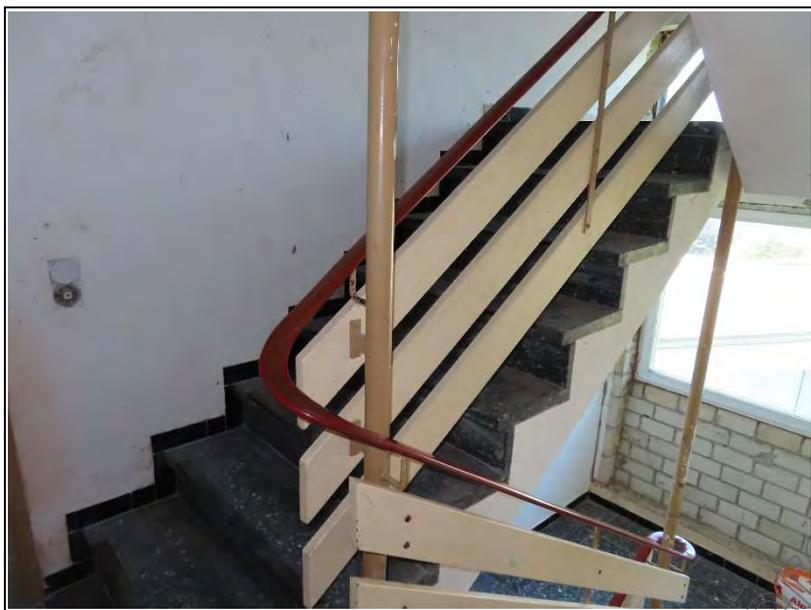
Dachgeschoss



**Hinweis:**

Räume im Dachgeschoss sind keine Aufenthaltsräume (siehe § 20 Abs. 2 BauNVO 1962)!

Innenfotos



OG – Treppenhaus



OG – Raum 1



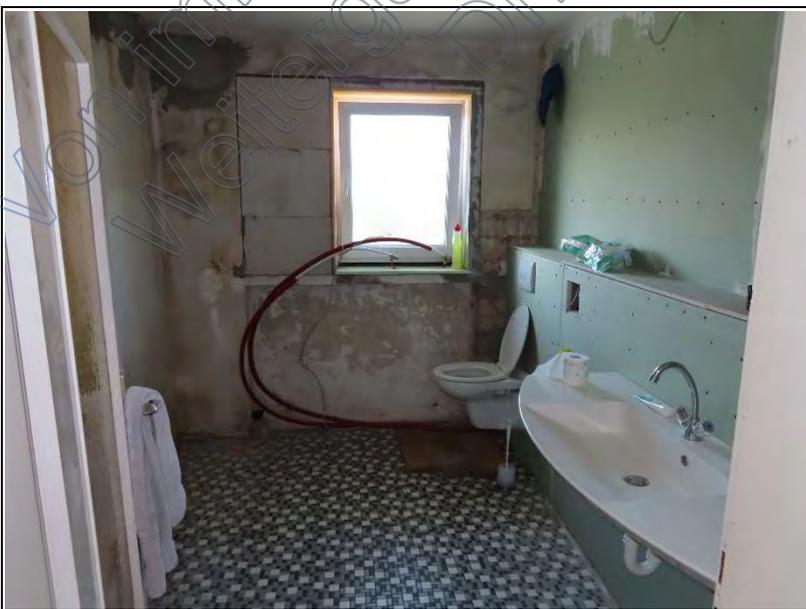
OG – Küche



Bild 4



OG – Raum 3



OG – Bad



DG – Treppenhaus



DG – Raum 1



DG – Balkon 2



DG – Raum 2



DG – Balkon 1



DG – Raum 4

## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04301861

Bodenrichtwert: 180 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0430001wflac.pdf>

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Letzte Datenaktualisierung am: 26.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.39911&lng=9.977&zoom=15.96&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

## 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<sup>[1]</sup> 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<sup>[2]</sup> 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>

## Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

## Umrechnungstabelle: 0430001

## Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. f750)

Der Bodenwert von Baugrundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst.

Bei den Baugrundstücken der ausgewählten Bodenrichtwertzone kann die nachfolgende Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, **die eine nicht teilbare Einheit bilden**, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen angewendet werden.

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient		
200	1,122	<b>Beispiel:</b>	
300	1,065		120
400	1,026	Bodenrichtwert	-----
500	1,000		W EFH f750
600	0,984		
700	0,975	Fläche des Richtwertgrundstücks	750 m <sup>2</sup>
800	0,969		
900	0,964	individuelle Grundstücksfläche	1100 m <sup>2</sup>
1000	0,955		
1100	0,942		
1200	0,920	individueller Bodenwert (1100 m <sup>2</sup> )	$120 \text{ €/m}^2 * 0,942$
1300	0,887		----- = rd. <b>116 €/m<sup>2</sup></b>
1400	0,843		0,972
1500	0,785		