

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!**

Betriebswirt (VWA)

MARCUS LEITHOLD

Mitglied im BVS

Frist not	EINGEGANGEN	Met.
	08. Jan. 2024	Komm.
	Collegium Rechtsanw. Weissenhof-Ring & Partner mbB	Wirt.
	Rechtsanwälte / Fachanwälte	Verf.
		Stell.

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER HANNOVER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE BEGUTACHTUNG VON VERSICHERUNGSSCHÄDEN

LEINWEG 17 30916 ISERNHAGEN / HANNOVER

TEL. (0511) 735884

FAX (0511) 735881

e-mail : svleithold@t-online.de

www.leithold-sv.de

Az. : 11 K 5 / 23 (Amtsgericht Lehrte)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus und PKW-Garage bebaute Grundstück
in 31275 Lehrte, Am Schnittgraben 6**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag
04.12.2023 ermittelt mit rd.

419.000,- €

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, 4 Ausfertigungen erhält die Auftraggeberin, das Original-Exemplar verbleibt im hiesigen Büro.

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3 - 4
1.4	Beantwortung der Fragen lt. Auftragsschreiben	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den eingeholten Informationen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12 - 13
3.3	Außenanlagen	13
3.4	PKW-Garage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.2	Verfahrenswahl zur Ermittlung des Bodenwerts	14 - 15
4.2.3	Verfahrenswahl zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15
4.3	Bodenwertermittlung	16 - 18
4.4	Sachwertermittlung	
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19 - 20
4.4.2	Sachwertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21 - 25
4.5	Vergleichswertermittlung	
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Vergleichswertberechnung	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28 - 29
4.6.5	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30 - 31
6	Verzeichnis der Anlagen	32

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts :	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und PKW-Garage
Objektadresse :	Am Schnittgraben 6, 31275 Lehrte / Arpke
Grundbuchangaben :	Amtsgericht Lehrte Grundbuch von Arpke Blatt 1774, lfd. Nr. 1
Katasterangaben :	Gemarkung Arpke, Flur 4 Flurstück 28/19
Grundstücksgröße :	482,- m ²
Energieausweis :	Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
Anmerkung :	Eine Zwangsversteigerung fällt nicht unter die im § 79 GEG genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Daher muss bei einer Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin :	Amtsgericht Lehrte Schlesische Str. 1, 31275 Lehrte Auftrag vom 09.11.2023 (Datum des Auftragsschreibens) Geschäftsnummer 11 K 5 / 23
Eigentümer lt. Grundbuch :	Siehe sep. Seite

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung :	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag :	04.12.2023
Tag der Ortsbesichtigung :	04.12.2023
Teilnehmer am Ortstermin :	Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 vom Ortstermin am 04.12.2023 unterrichtet. Anwesend waren : Siehe sep. Seite

1.3.1 Urheberrecht

Das Gutachten ist ausschließlich für den auf Seite 3 genannten Zweck und Auftraggeber/in bestimmt; eine anderweitige Verwendung oder nicht sachbezogene Weitergabe bedarf meiner ausdrücklichen Zustimmung.

Vervielfältigungen des Gutachtens, auch auszugsweise, sind nicht gestattet, außer zu Gerichtszwecken in dem v. g. Verfahren.

1.3.2 Haftung

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

1.3.3 Unterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Einsicht in die baubehördliche Bauakte 20.11.2023;
- Bauunterlagen aus behördlicher Akte (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Baubeschreibung, und Anzeige der Fertigstellung;
- handgefertigte Skizze vom DG;
- Grundbuchauszug vom 09.11.2023;
- Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 vom 21.11.2023;
- Bodenrichtwertkartenauszug des zuständigen Gutachterausschusses Hameln-Hannover zum Stichtag 01.01.2023;
- auszugsweise Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Lehrte;
- schriftliche Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation durch die Stadtverwaltung Lehrte vom 01.12.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Lehrte vom 20.11.2023;
- am Stichtag aktuelle Grundstücksmarktdaten 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für die Region Hannover;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Region Hannover vom 23.11.2023;
- eigene Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen (Anlage 8 + 8.1).

1.4 Beantwortung der Fragen lt. Auftragsschreiben

- 1.4.1 Die Namen der Mieter / Pächter ? *Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümerin zu 2.1 selbst genutzt.*
- 1.4.2 Verwalter gem. WEG ? *Keine Fremdverwaltung.*
- 1.4.3 Wird ein Gewerbebetrieb geführt ? *Nein.*
- 1.4.4 Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden? *Nein.*
- 1.4.5 Besteht ein Verdacht auf Hausschwamm ? *Augenscheinlich nein.*
- 1.4.6 Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ? *Es besteht eine Baulast zu Lasten des Bewertungsobjektes mit dem Wortlaut :*
„Die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten sind verpflichtet zu dulden, dass auf ihrem Grundstück Am Schnittgraben 6 -Gemarkung Arpke, Flur 4, Flurstück 28/19- innerhalb der Fläche, die auf dem anliegenden Lageplan farblich dargestellt und mit einer Breite von 0,32 m sowie einer Länge von 3,80 m angegeben ist, die Entsorgungsleitungen zugunsten der Nachbargrundstücke Lehrte, An der Rampe 3, -Gemarkung Arpke, Flur 4, Flurstücke 28/20, 28/18,- erfolgt, und dass die erforderlichen Reparatur- und Erhaltungsarbeiten jederzeit ausgeführt werden können.
- 1.4.7 Liegt ein Energieausweis vor ? *Nein; siehe Seite 3, Zif. 1.1.*
- 1.4.8 Sind Altlasten bekannt ? *Lt. schriftl. Auskunft der Region Hannover vom 23.11.2023 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um keine altlastenverdächtige Fläche.*
- 1.4.9 Kampfmittel ? *Gem. Telefonat mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.01.2018 würde die Bearbeitungszeit 14 Wochen dauern. Aus diesem Grund wurde keine Auskunft eingeholt.*

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen.
Ort und Einwohnerzahl:	Region Hannover, Stadt Lehrte, Ortsteil Arpke mit ca. 2.900 Einwohnern.
Überörtliche Anbindung und Entfernungen :	BAB 2 Anschlussstelle Lehrte-Ost ca. 5 km. BAB 7 Anschlussstelle Kreuz Hannover-Ost über die BAB 2 ca. 8 km.
Flughafen :	Langenhagen ca. 30 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum unmittelbaren Stadtzentrum Lehrte ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Lehrte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahn) in der Nähe; einfache Wohnlage. Stadtzentrum und Hauptbahnhof Hannover ca. 25 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise; 1- bis 1 1/2-geschossig. Gegenüber Silo-Gebäude.
Beeinträchtigungen:	Geräuschbeeinträchtigungen durch die ca. 30 m südlich verlaufende Bahnlinie.
Topografische Grundstückslage:	Ebene Fläche.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront und Tiefe:	Breite ca. 27 m, Tiefe ca. 18 m.
Grundstücksgröße:	482,- m².
Form :	Nahezu rechteckiges Grundstück; regelmäßiger Grenzverlauf.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Wohn- Gewerbestraße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, öffentl. asphaltierte Fahrbahn ohne gesonderte Gehwege.
Hausanschlüsse :	Elt und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	An der Süd- und Ostseite diesseitige Garagen-Grenzbebauung; sonst keine nachbarlichen Gebäude-Zusammenhänge.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation, insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten :	Gem. Seite 5 Zif. 1.4.8 handelt es sich um keine altlastenverdächtige Fläche.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 09.11.2023 vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuches folgende Eintragungen : a) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen aller Art, die von Bahnanlagen oder dem Bahnbetrieb erfolgen); b) Zwangsversteigerungsvermerk.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk hinsichtlich Bodenordnungsverfahren eingetragen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es wurden diesbezüglich keine Nachforschungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. Seite 5 Zif. 1.4.6 des GA besteht eine Eintragung.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gem. schriftlicher Auskunft des zuständigen Bauamtes der Stadtverwaltung Lehrte liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb eines Bebauungsplanes :

Die Regelung erfolgt gem. § 34 (1) BauGB (Baugesetzbuch), darin heißt es u. a.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. ...das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der angefertigten Bauzeichnungen sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Lehrte vom 01.12.2023 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den eingeholten Informationen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben ggf. von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümerin zu 2.1 genutzt.

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 Feststellungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich 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.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	2006, gem. Anzeige über die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens vom 18.09.2006.
Modernisierungen:	Keine.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine.
Außenansicht:	Allseitig Wärmedämm-Verbundsystem mit Putz und Anstrich.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Büro, Bad, Schlafzimmer, Flur, Ankleidezimmer, sep. Toilette, Diele und Hauswirtschaftsraum.

Dachgeschoss :

4 Zimmer, Bad und Flur.

Gem. Anlage 8 beträgt die Wohnfläche ca. 163,74 m².

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fundamente:	Massiv.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Im EG massiv, im DG Metallständerwerk mit beidseitiger Gipskarton-Beplankung.
Geschossdecken:	Holzbalken.
Treppen :	Vom EG bis DG freitragende Holz-Bolzentreppe mit Holzgeländer.
Hauseingang:	Kunststoffrahmen-Haustür mit unterer Kunststoff- und oberer Glasfüllung mit Sprossenteilung.
Dach:	Holz-Walmdach mit Betonpfannen-Eindeckung.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung vom öffentlichen Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Zweckmäßig.
Heizung:	Erdwärmepumpe (von 2006); im gesamten EG (außer Büro) Fußbodenheizung, im DG in allen Räumen Plattenheizkörper.
Warmwasserversorgung:	In Verbindung mit der Erdwärmepumpe.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge :	Im EG in der Küche, im Bad, in der sep. Toilette und in der Diele Fliesen, sonst in allen Räumen Laminat. Im DG im Bad kein Oberbelag, sonst in allen Räumen Laminat.
Wandbekleidungen :	
Wohn- und Schlafräume :	Im EG Putz und Anstrich, im DG Tapete und Anstrich.
Küche :	Im Bereich des Herdes Holzplatte, sonst im Arbeitsbereich Glasplatte, an den restlichen Wandflächen Putz und Anstrich.
Bäder WC :	Im EG in der sep. Toilette im Bereich des Waschbeckens und der Toilette Fliesen, sonst Putz und Anstrich. Im EG Bad im Bereich der Sanitärobjekte Fliesen, sonst Putz und Anstrich. Im DG Bad im Bereich des Waschbeckens und der Toilette Fliesen, sonst befinden sich die Wände im Rohbau-Zustand.
Deckenbekleidungen :	Im EG in allen Räumen Holzpaneele mit Einbauspot, im DG Tapete und Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoglas; an allen Fenstern Kunststoff-Rolläden, an den Terrassentüren mit E-Antrieb, sonst mit manuellem Antrieb.
Türen:	Zum Wohnzimmer Ganzglastür, sonst Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung.
Sanitäre Installation:	Zweckmäßige Wasser- und Abwasserinstallation.
Bäder / WC :	Im EG sep. Toilette und Waschbecken sowie Bad mit Dusche, Badewanne, Toilette und 2 Waschbecken. Im DG Bad Toilette und Waschbecken, das restliche Bad befindet sich im Rohbau.
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Im Wohnzimmer Kaminofen. Lt. Auskunft des Eigentümers zu 2.2 werden die Photovoltaikanlage, die Einbruchmeldeanlage und das Kamerasystem ausgebaut bzw. demontiert und bleiben daher im Gutachten unberücksichtigt.
Küchenausstattung :	Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie Elt-Geräten (aus 2006).
Besonnung und Belichtung:	Gut.
Bewertungsobjekt Am Schnittgraben 6, 31275 Lehrte	

Bauschäden und Baumängel:

- a) Der Rollladen an einer Terrassentür lässt sich nicht mehr einwandfrei öffnen;
- b) das Bad im DG befindet sich im Rohbau;
- c) im DG ist die Tapete in den Kehlen zwischen den Wänden und Decken z. T. eingerissen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist bis auf die v. g. Mängel gut.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungs- Entwässerungsanlagen vom öffentlichen Netz zu den Hausanschlüssen;
- Zufahrt und Zuwegung mit Betonpflaster;
- Terrasse mit Betonpflaster;
- straßenseitige Einfriedung mit Betonelementen, darauf Sicherheitsglasscheiben zwischen Niro-Stützen;
- Garten mit Büschen und Rasen.

3.4 PKW-Garage

Massivbauweise; Holz-Flachdach mit Abdichtung; Kunststoff-Sektionaltor mit E-Antrieb.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und PKW-Garage bebaute Grundstück zum Wertermittlungstichtag 04.12.2023 ermittelt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird „Der Verkehrswert (Marktwert) 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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Grundsätzlich führen die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) in Deutschland zu angemessenen Wertermittlungsergebnissen.

Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb erforderlich, je nach Bewertungsaufgabe das bzw. die geeignetsten Wertermittlungsverfahren **auszuwählen** und anzuwenden.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert dabei auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen.

4.2.2 Verfahrenswahl zur Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksform

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts **liegt ein vom Gutachterausschuss geeigneter**, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Dieser wurde 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. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.3 Verfahrenswahl zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Dies trifft jedoch nicht auf das Bewertungsobjekt zu, da bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern keine Rendite-Überlegungen angestellt werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens erscheint aus diesem Grund nicht marktkonform.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dieses trifft für die zu bewertende Grundstücksart zu, es handelt sich daher um ein **typisches Sachwertobjekt**.

Darüber hinaus stehen insbesondere die erforderlichen Daten wie Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren in guter Qualität zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wird daher im vorliegenden Bewertungsfall **vorrangig herangezogen**.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten, sodass Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten Kaufpreise bekannt sind. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

In den Grundstücksmarktdaten 2023 für die Region Hannover wurden aus 937 Kauffällen Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Lageklasse und Baujahr ermittelt. Daher wird das indirekte **Vergleichswertverfahren stützend als zweites Verfahren angewendet**.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	482 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	170,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	04.12.2023	x 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	E02
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 170,00 €/m ²	E03
Fläche (m ²)	500	482	x 1,00	E04
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	x 1,00	E05
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 170,00 €/m ²	
noch ausstehende Abgaben			0,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 170,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	170,00 €/m ²	
Fläche	x	482 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		<u>81.940,00 €</u>	

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 insgesamt **81.940,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01:

Lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Region Hannover sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2023 keine wesentlichen Bodenwertveränderungen eingetreten.

E02:

Die Lage des Bewertungsobjekts innerhalb der angrenzenden Bodenrichtwertzone entspricht der durchschnittlichen Lage aller Grundstücke.

E03:

Auf diesen lageangepassten abgabenfreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Sachwertfaktor.

E04:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht nahezu der Größe des Richtwertgrundstücks. Aus diesem Grund ist eine Anpassung nicht notwendig.

E05:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben.

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard, (Standardstufe),
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten geeigneten Kaufpreisen 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.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. 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 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 Sachwert ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	PKW-Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	270,16 m²	42,63 m²
Baupreisindex (BPI) 04.12.2023 (2010 = 100)	177,85	177,85
Regionalfaktor	1,0	1,0
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	987,00 € / m² BGF	365,00 € / m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.755,38 € / m² BGF	649,15 € / m² BGF
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	474.233,46 €	27.673,26 €
• Zu-/Abschläge	---	---
• besondere Bauteile	---	---
• besondere Einrichtungen	---	---
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	474.233,46 €	27.673,26 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	wie Wohnhaus
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre	
• prozentual	24,29 %	
• Betrag	115.191,31 €	6.721,83 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	359.042,15 €	20.951,43 €
• besondere Bauteile	---	---
• besondere Einrichtungen	6.000,00 €	---
Gebäudewert (inkl. BNK)	365.042,15 €	20.951,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	385.993,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 18.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.493,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 81.940,00 €
vorläufiger Sachwert	486.433,58 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 0,92
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	447.518,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Mängel	- 9.000,00 €
Abschlag	- 22.375,94 €
(marktangepasster) Sachwert	416.142,95 €
	rd. 416.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundfläche (Bruttogrundfläche-BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden :

- Bereich a : überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b : überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c : nicht überdeckt.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von den in den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteilen** (z. B. besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere (Betriebs) Einrichtungen) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK (NHK 2010 nach ImmoWertV 2021 „Immobilienwertermittlungsverordnung“) für freistehende Einfamilienhäuser ist aus Anlage 4 der v. g. Verordnung entnommen :

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gebäudeart: Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Gebäudetyp: gem. NHK 2010 : 1.21

Ermittlung des Kostenkennwertes

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte f. Gebäudetyp 1.21	790 €/m ² BGF	875 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.215 €/m ² BGF	1.515 €/m ² BGF
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	231 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15 \% \times 875 \text{ € / m}^2 + 0,5 \times 15 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	141 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 875 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	96 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 875 \text{ € / m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	47 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	90 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 + 0,5 \times 9 \% \times 1.215 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	100 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 1.005 \text{ € / m}^2 \text{ BGF} =$	60 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	987 €/m² BGF

Baupreisindex (§ 36 ImmoWertV)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall sind keine diesbezüglichen Anpassungen erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Neuwert (inkl. BNK)
---	---
Summe	---

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1] angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen	2.000,00 €
Einbauküche	4.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK nach Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Gesamtnutzungsdauer

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte Hannover hat in seinem Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt und auf Grundlage dieses Modells Sachwertfaktoren ermittelt.

Um die Modellkonformität einzuhalten, wird die v. g. Gesamtnutzungsdauer dem Gutachten zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. 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 Unterhaltungszustands 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 nachstehend beschriebene Ermittlungsmodell angewendet.

Das 2006 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Aus diesem Grund tritt keine Verjüngung ein.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem Gebäudealter (17 Jahre) resultiert eine Restnutzungsdauer von 53 Jahren:

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach der linearen Abschreibung. Diese wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet :

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Daraus folgt für das Bewertungsobjekt

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = 24,29 \%$$

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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	Zeitwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Zuwegung und Zufahrt	5.000,00 €
Terrasse	5.000,00 €
Einfriedung	6.000,00 €
Gartenanlage	500,00 €
Summe	18.500,00 €

Standardstufe

Gem. Seite 22 des GA Ermittlung des Kostenkennwertes ergeben sich folgende Anteile für die in Ansatz gebrachten Standardstufen.

Stufe 2	=	0,210	=	0,420
" 3	=	0,745	=	2,235
" 4	=	0,045	=	0,180
Standardstufe			=	<u>2,835</u>

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover hat zu dem hier zu bewertenden Objekt (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht.

Marktanpassung gem. Grundstücksmarktdaten 2023

vorläufiger Sachwert 486.433,58 €
 - Bodenrichtwertniveau 170,- € / m²
 - Restnutzungsdauer 53 Jahre
 - Standardstufe 2,835
 Marktanpassungsfaktor

0,92

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel	
• defekter Rollladen	- 500,00 €
• Bad im DG ausbauen	- 8.000,00 €
• Rissbildung in den Kehlen	- 500,00 €
Summe	- 9.000,00 €
Abschlag	
Die Zahlen der Grundstücksmarktdaten 2023 basieren auf Zahlen von der Mitte des Vorjahres (2022). Die Immobilienpreise in der Region Hannover sind seitdem um ca. 5 % gesunken. Daher wird der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert (447.518,89 €) und der ermittelte marktangepasste vorläufige Vergleichswert (467.816,64 €) um 5 % reduziert.	
447.518,89 € ./. 5 %	- 22.375,94 €
467.816,64 € ./. 5 %	- 23.390,83 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in § 24-26 ImmoWertV beschrieben. Es handelt sich dabei um ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken auf der Grundlage von Kaufpreisen für Grundstücke, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

In der Fachliteratur und in der Wertermittlungspraxis wird unterschieden zwischen

- direktem bzw. unmittelbarem Preisvergleich und
- indirekten bzw. mittelbarem Preisvergleich.

Im vorliegenden Fall wird der indirekte Preisvergleich gewählt, da der Gutachterausschuss Hannover aus einer hinreichenden Anzahl von Kaufpreisen normierte Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke in Abhängigkeit von Alter und Lage abgeleitet hat.

Demnach hat das normierte Ein- oder Zweifamilienhaus folgende Eigenschaften :

Wohnfläche	= 150 m ²
Unterkellerung	= vollständig
Gebäudekonstruktion	= massiv
Standardstufe	= 3,0
Grundstücksgröße	= 700 m ²
Anzahl der Garagen	= 1

Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind mit geeigneten Zu- und Abschlägen, welche im Grundstücksmarktbericht grafisch dargestellt sind, zu berücksichtigen.

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis[2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

4.5.2 Vergleichswertberechnung

Gem. Grundstücksmarktdaten 2023 vom Gutachterausschuss sind aus der Kaufpreissammlung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Hannover folgende normierte Wohnflächenpreise ermittelt worden :

Durch Einstufung in die entsprechende Baujahrsgruppe bei dem vorliegenden Bodenrichtwertniveau von 170,- € / m² ergibt sich ein Basiswert von **3.400,- € / m²**.

4.5.2.1 Zu – oder Abschläge

Basiswert abgeleitet aus Grundstücksmarktdaten je m² 3.400,00 €

Wohnfläche (abweichend v. 150 m²) 163,74 m² x 0,96

Standardstufe (abweichend v. 3) 2,835 x 0,97

Grundstücksgröße (abweichend v. 700 m²) 482 m² x 0,94

Haustyp Einfamilienhaus x 1,00

Unterkellerung nicht vorhanden x 0,96

Gebäudekonstruktion massiv x 1,00

Garage vorhanden x 1,00

2.857,07 €

Vorläufiger Vergleichswert

163,74 m² Wohnfläche x 2.857,07 € / m² 467.816,64 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 467.816,64 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel - 9.000,00 €

Abschlag - 23.390,83 €

4.5.2.2 Vergleichswert

= 435.425,81 €

rd. 435.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Sachwertobjekt zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig aus den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Marktverhaltens (welche Preise wurden für ähnliche Objekte in der Vergangenheit erzielt) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 416.000,00 €
der Vergleichswert mit	rd. 435.000,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 0,50 (c) und dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (Darstellung des Basiswertes in einer Spanne, Zu- und Abschläge z. T. durch Abgreifen aus einer Grafik) und für die Sachwertermittlung in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, Normalherstellungskosten und örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,40 (d) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Vergleichswertverfahren das Gewicht	0,50 (c)	x 0,40 (d)	= 0,200 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	x 0,90 (b)	= 0,900 .

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

$[435.000,- € \times 0,20 + 416.000,- € \times 0,90] : 1,10 = \text{rd. } \underline{\underline{419.000,- €}}$

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **416.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **435.000,00 €**.

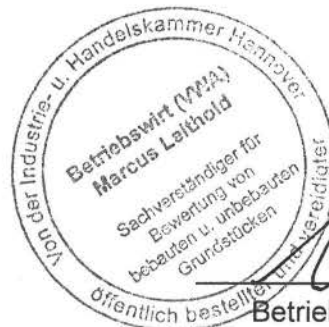
Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und PKW-Garage bebaute Grundstück in 31275 Lehrte, Am Schnittgraben 6

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 mit rd.

419.000,00 €

in Worten: vierhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.



[Handwritten Signature]

Betriebswirt M. Leithold

Isernhagen, den 21. Dezember 2023

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. März 2023 (BGBl. I S. 2023)

GEG :

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18 a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S.) geändert worden ist.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Sprengnetter – Books – Online – Wissensdatenbank, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Kleiber / Simon / Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ Bundesanzeiger Verlag Köln, 6. Auflage 2010
- [6] **Ross / Brachmann:** „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ Theodor Oppermann Verlag Hannover, 29. Auflage 2005
- [7] **Simon / Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ Luchterhand Verlag, Neuwied 8. Auflage 2005
- [8] **Sandner / Weber:** „Lexikon der Immobilienwertermittlung“ Bundesanzeiger Verlag Köln 2007
- [9] **Grundstücksmarktdaten 2023** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

5.3 Verwendete fachspezifische Software

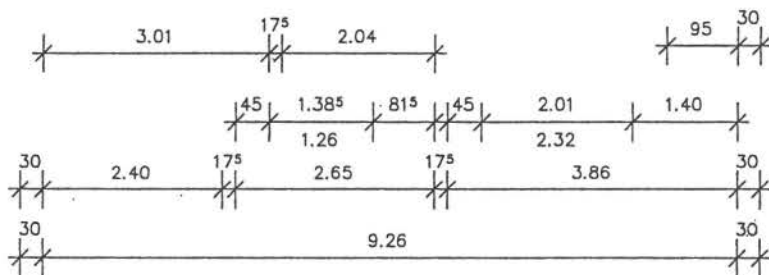
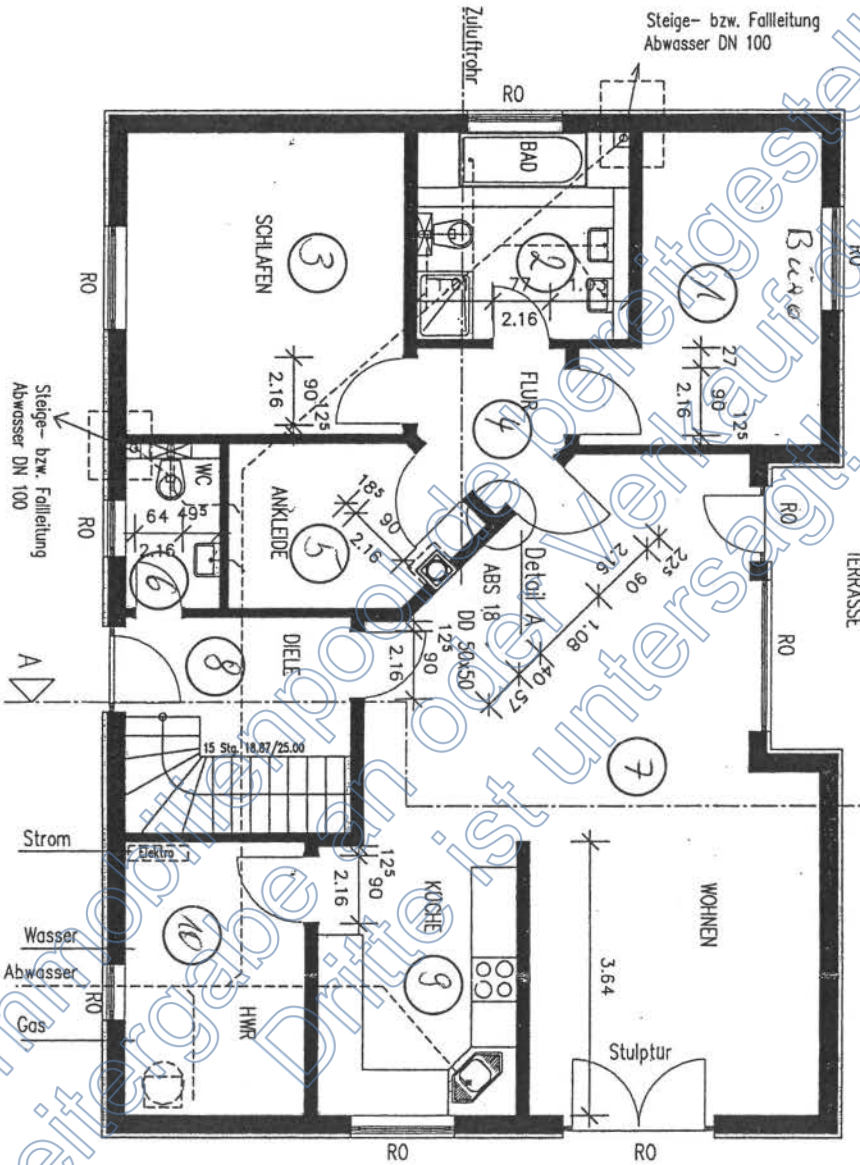
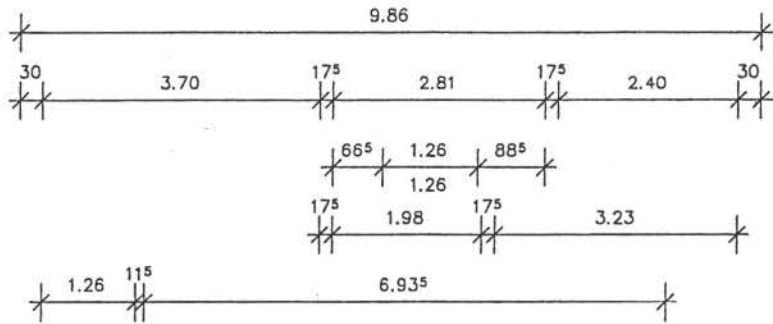
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter – ProSa, Version 34.0“ (Stand 2023) erstellt.

Anlagen

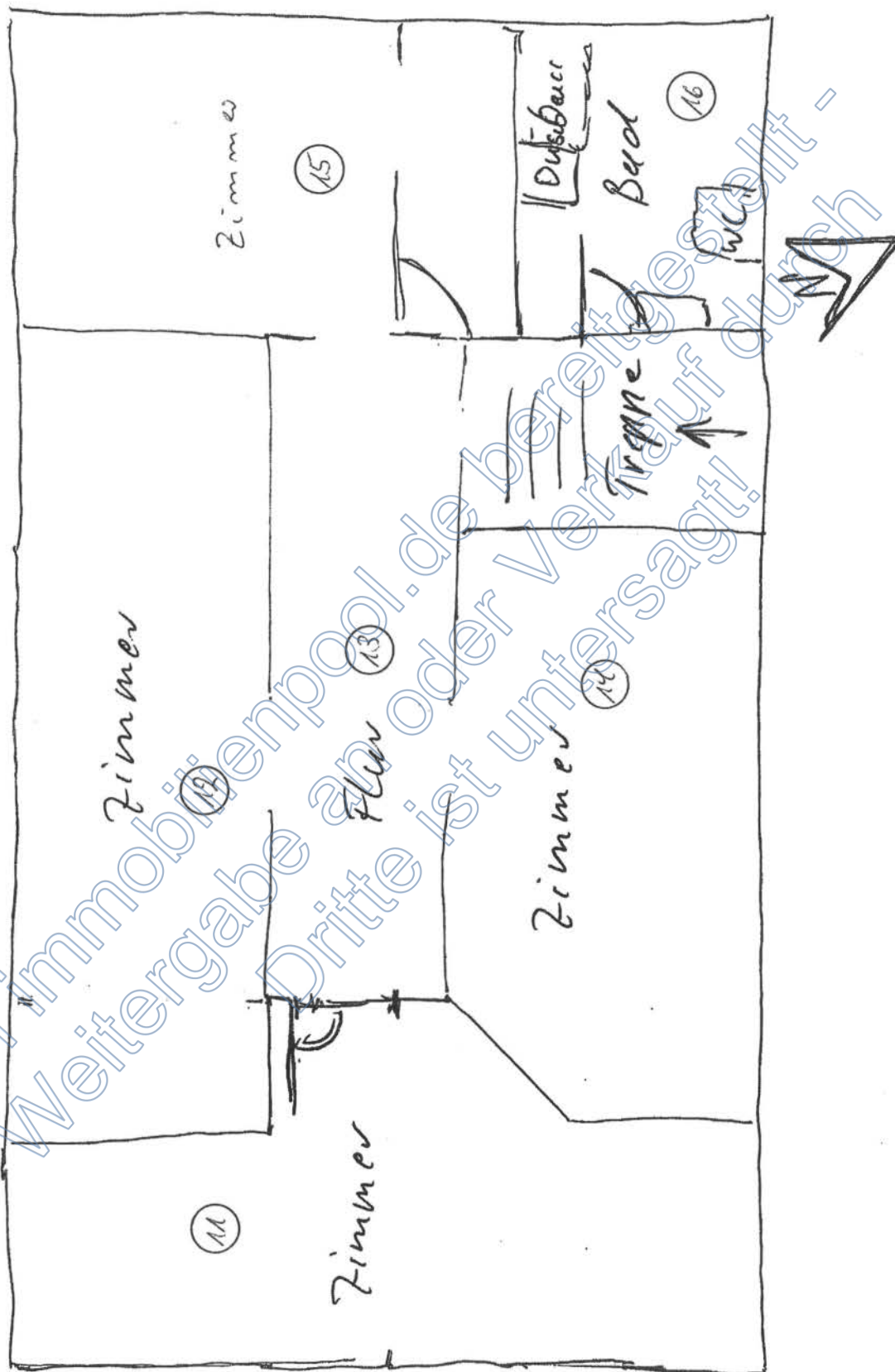
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Landkarte	1 : 300.000
Anlage 2:	Auszug aus der Stadtkarte	1 : 26.400
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 : 1.000
Anlage 4 :	Grundriss vom EG	1 : 100
Anlage 5 :	Skizze " DG	ohne Maßstab
Anlage 6 :	Höhenschnitt	1 : 100
Anlage 7 :	Grundriss PKW-Garage	1 : 100
Anlage 8 :	Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche	
Anlage 9 :	Foto 1, Nord- und Ostseite " 2, Süd- und Westseite	
Anlage 10 :	" 3, Wohnzimmer " 4, Küche	
Anlage 11 :	" 5, Bad im EG " 6, Bad im DG	

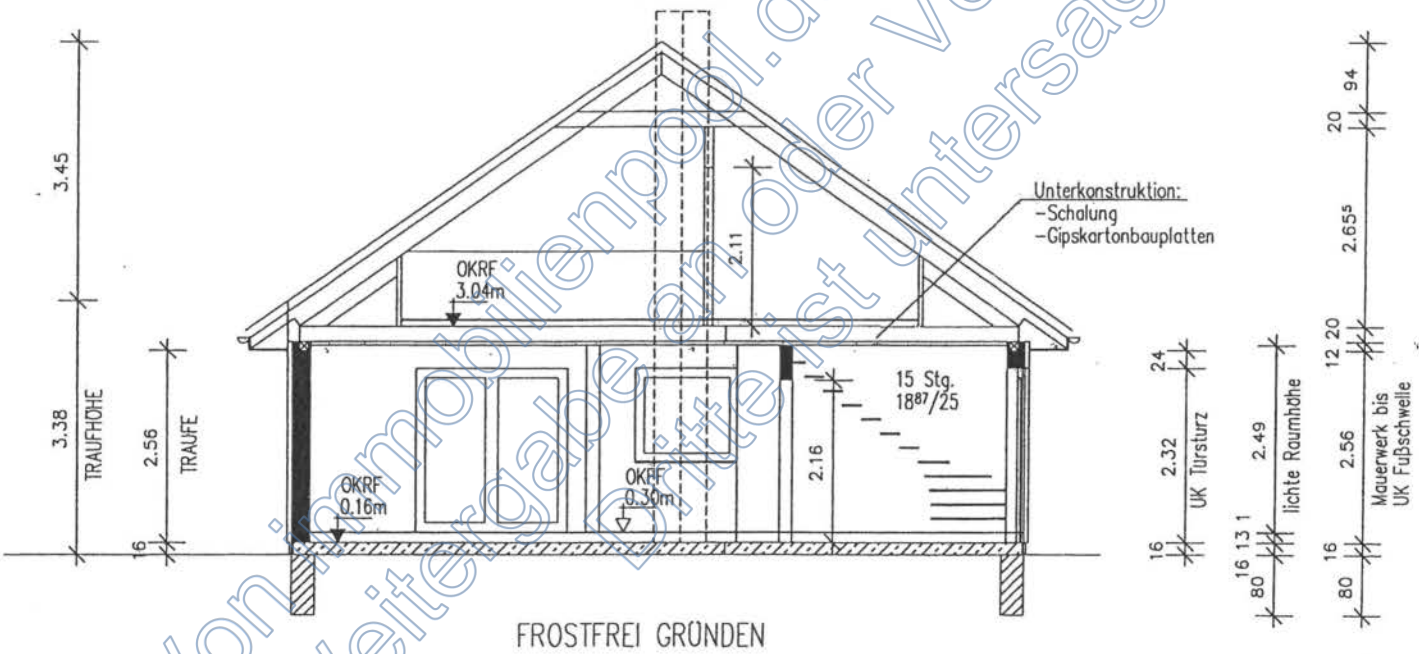


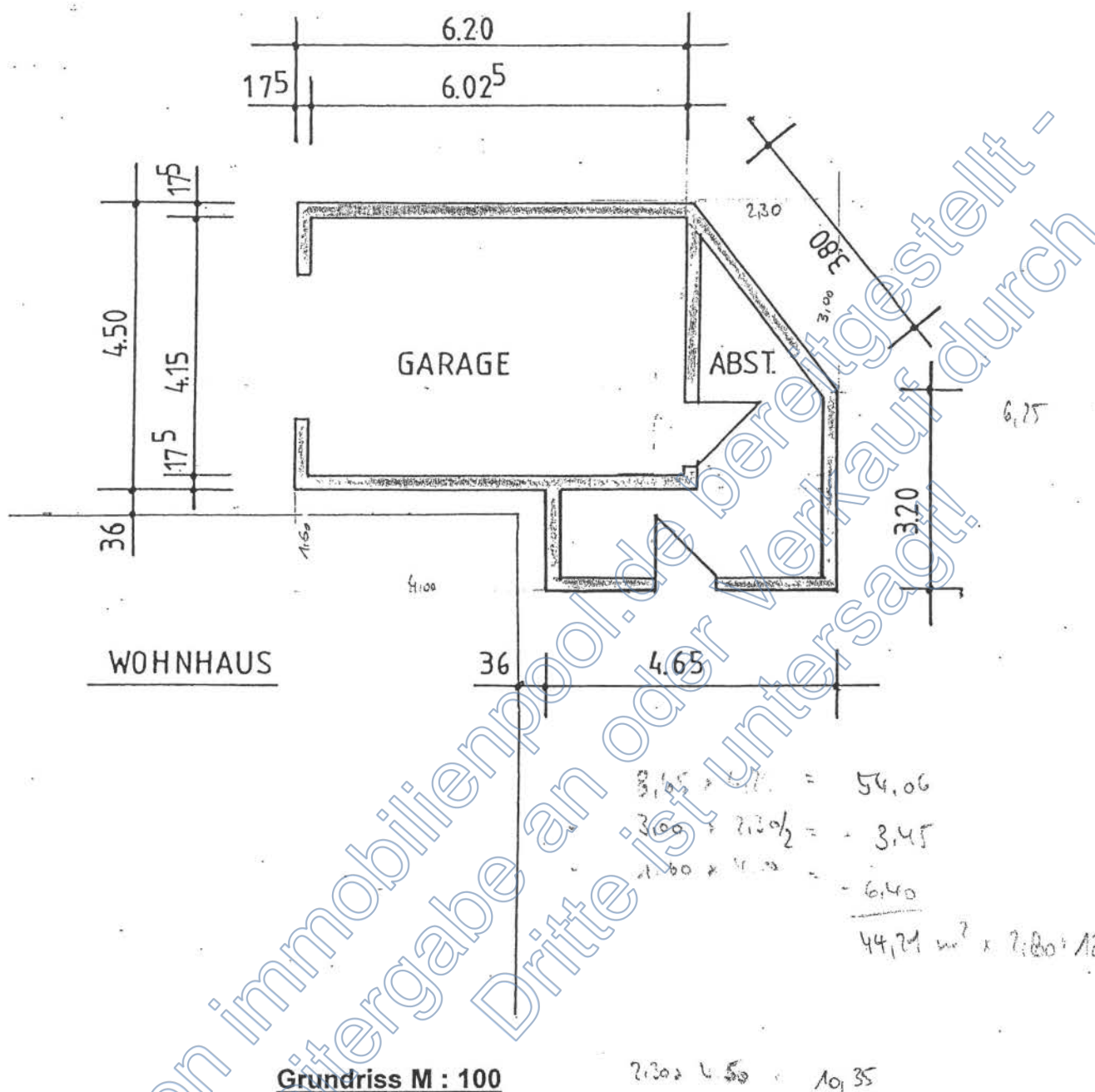
- Bodwand-WC, 1 Wuschbecken mit Ablage (das 2. Wuschbecken mit Ablage ist vertraglich vereinbart), Dusche 90x120cm
- Wanne 170x75 (Ablage für Wanne ist vertraglich vereinbart)
- WC: Wand-WC, Wuschbecken
- Erdarbeiten lt. Leistungsbeschreibung
- Fliesenarbeiten ohne Einbauelemente in Küche



35° WALMDACH
(45° Walme)

DACHAUFBAU LT. STATIK
DACHÜBERSTAND 50 cm





Berechnung der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

Wohnfläche

Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen. Der Gewichtungsfaktor stellt den Wohnwert einzelner Räume dar.

Da die Berechnung auf Grundlage der Rohbaumaße erfolgt, wird ein Putzabzug von 3 % in Ansatz gebracht.

1	Büro	$2,40 \times 4,18$ $+ 0,83 \times 1,30 \times 1,00$	11,11 m ²
2	Bad	$2,77 \times 2,81 \times 1,00$	7,78 m ²
3	Schlafzimmer	$3,70 \times 4,03 \times 1,00$	14,91 m ²
4	Flur	$1,98 \times 2,22$ $- 0,92 \times 0,92 : 2$ $- 1,06 \times 1,06 : 2 \times 1,00$	3,41 m ²
5	Ankleidezimmer	$2,22 \times 3,44$ $- 1,08 \times 1,08 : 2$ $- 1,14 \times 1,14 : 2$ $- 0,23 \times 0,40 \times 1,00$	6,31 m ²
6	WC	$1,26 \times 2,22 \times 1,00$	2,80 m ²
7	Wohnzimmer	$3,86 \times 4,56$ $+ 2,32 \times 4,26$ $+ 2,25 \times 2,25 : 2$ $+ 2,01 \times 2,81$ $+ 0,92 \times 2,22 \times 1,00$	37,71 m ²
8	Diele	$2,87 \times 3,01$ $- 1,01 \times 2,40 \times 1,00$	6,21 m ²
9	Küche	$2,65 \times 3,58$ $+ 0,06 \times 2,04 \times 1,00$	9,61 m ²
10	HW-Raum	$2,40 \times 3,64 \times 1,00$	8,74 m ²
Rohbau-Grundfläche			108,59 m ²
./. 3 % Wandputz (§43/3 II. BV)			3,26 m ²
Summe			<u>105,33 m²</u>

Dachgeschoss

Für das Dachgeschoss hat keine Zeichnung aus der baubehördlichen Akte vorgelegen. Durch den Eigentümer zu 2.2 wurde eine handgefertigte Skizze zugesandt, in welche bei der Ortsbesichtigung die entsprechenden Maße eingetragen wurden. Da es sich somit um Fertigmaße handelt, braucht kein Putzabschlag vorgenommen zu werden. Der Gewichtungsfaktor stellt den Wohnwert einzelner Räume dar. Weiterhin handelt es sich bei der Wohnfläche um einen ca.-Wert.

11 Zimmer	3,92 x 6,90 x 1,00	27,05 m ²
12 Zimmer	2,35 x 4,65 x 1,00	10,93 m ²
13 Flur	1,35 x 3,37 x 1,00	4,55 m ²
14 Zimmer	2,96 x 3,89 x 1,00	11,51 m ²
15 Zimmer	3,01 x 3,59 x 1,00	10,81 m ²
16 Bad	2,73 x 2,99 x 1,00	<u>8,16 m²</u>
Grundfläche		73,01 m ²
abzügl. 20 % für Schrägflächen		<u>14,60 m²</u>
Summe		<u>58,41 m²</u>

Zusammenstellung

Erdgeschoss	105,33 m ²
Dachgeschoss	<u>58,41 m²</u>
Wohnfläche insgesamt	<u>163,74 m²</u>

Brutto-Grundfläche

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an DIN 277, Ausgabe 2/2005 (1987) aus Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen.

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigen jedoch nur die Brutto-Grundfläche (BGF) der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus

Erdgeschoss	9,86 m	x	13,70 m	Bereich a + b	135,08 m ²
Dachgeschoss, wie EG				a	<u>135,08 m²</u>
BGF (Bereich a + b) insgesamt					<u>270,16 m²</u>

PKW-Garage

Erdgeschoss	4,50 m	x	6,20 m	Bereich a	
	+ 2,30 m	x	3,00 m : 2	a	
	+ 3,20 m	x	4,65 m	a	
	- 1,50 m	x	2,40 m	a	
BGF (Bereich a + b) insgesamt					<u>42,63 m²</u>



Foto-Nr. 1



Foto-Nr. 2



Foto-Nr. 5



Foto-Nr. 6