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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Betriebswirt (VWA) MARCUS LEITHOLD Mitglied im BVS

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

LEINEWEG 17 30916 ISERNHAGEN / HANNOVER TEL. (0511) 735884 FAX (0511) 735881
e-mail : svleithold@t-online.de www.leithold-sv.de

Az. : 11 K 6 / 24 (Amtsgericht Lehrte)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 31319 Sehnde, Kirchstr. 5

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

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag
11.09.2024 ermittelt mit rd.

878.000,- €

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 20 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 (Keller, 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	13
3.3	Außenanlagen	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 - 26
4.5	Vergleichswertermittlung	
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Vergleichswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29 - 30
4.6.5	Verkehrswert	30
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	31 - 32
6	**Verzeichnis der Anlagen**	33

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts :	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse :	Kirchstr. 5, 31319 Sehnde / Ilten
Grundbuchangaben :	Amtsgericht Lehrte Grundbuch von Ilten Blatt 1302, lfd. Nr. 6
Katasterangaben :	Gemarkung Ilten, Flur 1 Flurstück 158/11 und 160/2
Grundstücksgröße :	1.651,- m² (1.427+224)
Energieausweis :	Ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
Anmerkung :	Eine Zwangsversteigerung fällt nicht unter die im § 79 GEG genannten Ausstellunganlässe 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 07.05.- und 15.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens) Geschäftsnummer 11 K 6 / 24
Eigentümer lt. Grundbuch :	Siehe sep. Seite

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung :	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag :	11.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung :	11.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin :	Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 27.08.2024 vom Ortstermin am 11.09.2024 unterrichtet. Anwesend waren : Siehe sep. Seite

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 27.05.2024;
- Bauunterlagen aus behördlicher Akte (Grundrisse, Höhenschnitt, Baubeschreibung, und Gebrauchsabnahmeschein);
- Grundbuchauszug vom 07.05.2024;
- Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 vom 17.05.2024;
- Bodenrichtwertkartenauszug des zuständigen Gutachterausschusses Hameln-Hannover zum Stichtag 01.01.2024;
- auszugsweise Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Sehnde;
- schriftliche Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation durch die Stadtverwaltung Sehnde vom 22.05.2024;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Region Hannover vom 22.05.2024;
- am Stichtag aktuelle Grundstücksmarktdaten 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für die Region Hannover;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Region Hannover vom 22.05.2024;
- eigene Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen (Anlage 7 + 7.1).

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

1.4 Beantwortung der Fragen lt. Auftragsschreiben

1.4.1	Die Namen der Mieter / Pächter ?	*Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümerin 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 ?	*Nein.*
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 22.05.2024 wurde folgende Auskunft erteilt :*

Flurstück 160/2
In dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster liegen zum Abfragezeitpunkt für den genannten Bereich keine Informationen vor.

Flurstück 158/11
In dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster liegen zum Abfragezeitpunkt für den genannten Bereich keine Informationen vor.

Zum Standortschlüssel NLO 253.015.5.080.0063 ist ein Betrieb vermerkt

Betriebsbeschreibung/Branche	*Export von Industrieerzeugnissen sowie Import und Handel von Rohstoffen und Halbprodukten, soweit dies gesetzlich zulässig ist*
Hinweise zum Betriebszeitraum	*1994 bis 2004*
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.*

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen.
Ort und Einwohnerzahl:	Region Hannover, Stadt Sehnde, Ortsteil Ilten mit ca. 5.000 Einwohnern.
Überörtliche Anbindung und Entfernungen :	BAB 2 Anschlussstelle Kreuz Hannover-Ost über die BAB 7 ca. 10 km. BAB 7 Anschlussstelle Hannover-Anderten ca. 4 km.
Flughafen :	Langenhagen ca. 20 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum unmittelbaren Stadtzentrum Sehnde ca. 4 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortsteil; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe; einfache Wohnlage. Stadtzentrum und Hauptbahnhof Hannover ca. 20 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise; 1 ½-geschossig; z. T. Resthöfe. Nebenan Pfarrhaus und Kirche.
Beeinträchtigungen:	Geräuschbeeinträchtigungen durch die westlich am Grundstück verlaufende stark frequentierte Sehnder Str. B 65.
Topografische Grundstückslage:	Ebene Fläche.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront und Tiefe:	Breite ca. 33 m, Tiefe ca. 49 m.
Grundstücksgröße:	1.651,- m².
Form :	Nahezu rechteckig; regelmäßiger Grenzverlauf.

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

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Wohnstraße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, öffentl. gepflasterte Fahrbahn ohne gesonderte Gehwege.
Hausanschlüsse :	Gas, Elt und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	An allen Seiten Grenzabstand, 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 eine altlastenverdächtige Fläche.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abt. II des Grundbuches folgende Eintragung : 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.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es liegt eine schriftliche Auskunft vom 22.05.2024 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die zuständige Baubehörde der Region Hannover vor; es enthält keine 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 Sehnde 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 Sehnde vom 22.05.2024 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschliessungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabenfrei.

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

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 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 Ortsbesichtigung 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. 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.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, I-geschossig, Flachdach.
Baujahr:	1979; gem. Gebrauchsabnahmeschein vom 02.03.1979.
Modernisierungen:	- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (ca. 2010); - Modernisierung der Fenster und Außentüren (ca. 2010); - Modernisierung von Bädern (ca. 2010); - Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Wände, Treppen) (ca. 2010); - wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (Ausbau des Schwimmbades zu Wohnräumen) (ca. 2010).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Lt. Auskunft der Eigentümerin liegt eine Baugenehmigung für eine Aufstockung vor.
Außenansicht:	Allseitig weiße Klinker.

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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss
Hobby- bzw. Partykeller, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, Zimmer und Abstellraum, weiterhin Heizungsraum und Öltankraum.

Erdgeschoss
Wohnzimmer, Ankleidezimmer, Büro, 2 Bäder, sep. Toilette, Garderobe, 2 Küchen, Esszimmer, Windfang, Schlafzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer und Flur, weiterhin PKW-Doppelgarage.

Gem. Anlage 7 beträgt die Wohnfläche ca. 275,05 m² (dabei wurden die Kellerräume mit dem Faktor 0,5 angesetzt).

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

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fundamente:	Massiv.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv.
Geschossdecken:	Massiv.
Treppen :	Vom EG bis EG Betontreppe, darauf Epoxidharz mit Granulat, Niro-Geländer und Niro-Handlauf.
Hauseingang:	Kunststoff-Haustür mit Glasausschnitt und zwei Seitenteilen. Zur PKW-Garage Kunststoff-Sektionaltor mit E-Antrieb.
Dach:	Holzbalken-Flachdach mit Wärmedämmung und Abdichtung.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung vom öffentlichen Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Zweckmäßig. Das Gebäude ist alarmgesichert.
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Kessel von 2003); im KG Plattenheizkörper, im Bad Röhrenheizkörper als Handtuchtrockner; im EG in allen Räumen Fußbodenheizung, im Bad (Raum Nr. 22) zusätzlich Röhrenheizkörper als Handtuchtrockner, weiterhin im Schlafzimmer und Kinderzimmer ein zusätzlicher Plattenheizkörper. Dazu 5 Stück Kunststoff-Öltanks mit jeweils 2.000 l Inhalt.
Warmwasserversorgung:	Durch sep. ca. 150 l Warmwasserspeicher.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge :	Im KG im Schlafzimmer Teppichboden, im Abstellraum und im Hobbyraum PVC-Belag, sonst in allen Räumen Fliesen. Im EG im Büro PVC-Belag, im Schlafzimmer Teppichboden, im Flur Vinylbelag, sonst in allen Räumen Fliesen.
Wandbekleidungen :	
Wohn- und Schlafräume :	Wohnzimmer sog. Stucco-Veneziano (gespachteltes Marmormehl), sonst teils Putz und Anstrich, z. T. Tapete.
Küchen :	In einer Küche (Raum Nr. 14) im Arbeitsbereich Granitplatte, sonst Putz und Anstrich. In der weiteren Küche (Raum Nr. 17), im Arbeitsbereich Edelstahl-Mosaikfliesen, sonst gemusterte Tapete.
Bäder WC :	Im KG Bad raumhoch Fliesen. Im EG in einem Bad (Raum Nr. 11) Fliesen ca. 1,50 m hoch, darüber gemusterte Tapete. Im weiteren Bad (Raum Nr. 22) im Bereich der Dusche raumhoch-, sonst ca. 1,20 m hoch Fliesen, darüber Putz und Anstrich. In der sep. Toilette teils Fliesen-Kleinmosaik, z. T. Putz und Anstrich.
Deckenbekleidungen :	Im Esszimmer und in der Küche sichtbare Deckenbalken, dazwischen Putz und Anstrich, sonst teils Putz und Anstrich, z. T. Holzpaneele.
Fenster:	Im KG Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben-Isoglas. Im EG Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Isoglas.
Türen:	Im KG Holz-Innentüren mit Stahlumfassungszargen. Im EG vom Windfang zum Wohnzimmer Ganzglastür, sonst weiß lackierte Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung sowie Rundbogen.
Sanitäre Installation:	Zweckmäßige Wasser- und Abwasserinstallation.
Bäder / WC :	Im KG Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken. Im EG ein Bad (Raum Nr. 11) mit Badewanne, Toilette und 2 Waschbecken. Ein weiteres Bad (Raum Nr. 22) mit Acryl-Eckbadewanne mit Whirlvorrichtung, bodengleicher Raindance-Dusche, Toilette und 2 Waschbecken. Weiterhin sep. Toilette und Waschbecken.
Grundrissgestaltung :	Großzügig und zweckmäßig.

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Auf der Dachfläche Solaranlage für die Pool-Beheizung.
Besondere Einrichtungen:	a) Im KG im Hobbyraum Bartresen aus holländischem Klinker; b) im Heizungsraum Grundwasserpumpe für die Gartenbewässerung; c) im Wohnzimmer sog. Grundofen.
Küchenausstattung :	a) Im KG in der Bar Einbauküche mit Elt-Geräten und Gasherd; b) im EG (Raum Nr. 14) Einbauküche mit Unter-, Ober- und Hochschränken sowie Elt-Geräten und Granitarbeitsplatte; c) im EG (Raum Nr. 17) weitere Einbauküche mit Unter- Ober- und Hochschränken sowie Elt-Geräten und Gasherd.
Besonnung und Belichtung:	Gut.
Bauschäden und Baumängel:	Im KG Schlafzimmer an der Decke Spuren von Feuchtigkeit. Die Ursache ist behoben, es sind noch die Malerarbeiten notwendig.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist bis auf den v. g. Mangel gut.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungs- Entwässerungsanlagen vom öffentlichen Netz zu den Hausanschlüssen;
- Zufahrt und Zuwegung mit wasserdurchlässigem Betonpflaster;
- Eingangspodest und Hauseingangstreppe mit gestrichenem Betonwerkstein, Niro-Geländer und beidseitigem Niro-Handlauf;
- an der hälftigen Terrasse Alu-Konstruktion, Eindeckung mit UV-undurchlässigen Acryl-Doppelstegplatten, weiterhin senkrechte Kunststoff-Vorhänge mit E-Antrieb;
- an der anderen Terrassenhälfte Markise mit E-Antrieb;
- Terrasse mit Betonpflaster, darauf Außenteppichboden;
- Poolanlage;
- Holz-Gartenhaus für Gartengeräte und Pumpe für den Pool;
- Wegeflächen mit Betonpflaster;
- gemauerte Tresenanlage mit Natursteinplatte;
- Holz-Carport mit Schuppen;
- Einfriedung mit Holz-Bretterzaun, davor Sichtschutz;
- Garten mit Bäumen, Büschen, Rasen und Teichanlage.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 Wertermittlungsstichtag 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 2024 für die Region Hannover wurden aus 840 Kauffällen Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Lageklasse und Baujahr ermittelt. Daher wird das indirekte **Vergleichswertverfahren stützend als zweites Verfahren angewendet.**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 **245,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.651 m²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	245,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**245,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.09.2024	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,00	E02
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	245,00 €/m²	E03
Fläche (m²)	500	1.651	×	0,785/1,000	E04
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00	E05
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	192,33 €/m²	
noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	**192,33 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	**192,33 €/m²**	
Fläche	×	1.651 m²	
abgabenfreier Bodenwert		**317.536,83 €**	

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 insgesamt **317.536,83 €**.

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

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01:
Lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Region Hannover sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2024 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 Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) größere Größe wird mittels Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht vom Gutachterausschuss Hannover, auf das Bewertungsobjekt angepasst.

Richtwert-Basisfaktor	1,000 bei	500 m²
Anpassungsfaktor	0,785 bei	1.651 m²

Anmerkung : Die Tabelle mit den Umrechnungsfaktoren endet bei einer Grundstücksgröße von 1.500 m² mit dem Faktor 0,785. Dieser Wert wird dem Gutachten zu Grunde gelegt.

E05:
Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück.

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

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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	680,46 m²
Baupreisindex (BPI) 11.09.2024 (2010 = 100)	182,77
Regionalfaktor	1,0
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.048,00 € / m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.915,43 € / m² BGF
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude	1.303.373,50 €
• Zu-/Abschläge	- - -
• besondere Bauteile	4.000,00 €
• besondere Einrichtungen	- - -
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.307.373,50 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
• prozentual	42,86 %
• Betrag	560.340,28 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	747.033,22 €
• besondere Bauteile	- - -
• besondere Einrichtungen	69.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	816.033,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**816.033,22 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**40.801,66 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		**856.834,88 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**317.536,83 €**
vorläufiger Sachwert		**1.174.371,71 €**
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	**0,725**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**851.419,49 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Mängel	-	**1.000,00 €**
Zuschlag	+	**42.570,97 €**
(marktangepasster) Sachwert		**892.990,46 €**
	rd.	**893.000,00 €**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 „Immobilienwertermittlungsverordung") 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, unterkellert, I-geschossig, Flachdach
Gebäudetyp: gem. NHK 2010 : 1.03

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			1			5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6

Kostenkennwerte f. Gebäudetyp 1.03	705 €/m² BGF	785 €/m² BGF	900 €/m² BGF	1.085 €/m² BGF	1.360 €/m² BGF

Außenwände	1 x 23 % x 1.085 € / m² BGF =	250 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 900 € / m² + 0,5 x 15% x 1.085 €/m² BGF =	149 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 1.085 € / m² BGF =	119 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 1.085 € / m² BGF =	119 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 1.085 € / m² BGF =	119 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 900 € / m² BGF =	45 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1.085 € / m² BGF =	98 €/m² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 900 € / m² + 0,5 x 9% x 1.085 €/m² BGF =	89 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 900 € / m² + 0,5 x 6% x 1.085 €/m² BGF =	60 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	**1.048 €/m² BGF**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baupreisindex (§ 36 ImmoWertV)
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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)
Solaranlage	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

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)
Bartresen im KG	3.000,00 €
Grundofen im EG	15.000,00 €
Grundwasserpumpe	1.000,00 €
Einbauküche im KG	5.000,00 €
Einbauküche im EG Raum 14	40.000,00 €
Einbauküche im EG Raum 17	5.000,00 €
Summe	69.000,00 €

Baunebenkosten
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK nach Anlage 4 Nr. I.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.

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

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 Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungsstaus 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 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV 2021" Anlage 2) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
• Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3,0
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
• Modernisierung von Bädern	2,0
• Modernisierung des Innenausbaus	2,0
• wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0
Summe	11,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert" zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2024 – 1979 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren und auf Grund des Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert" folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 40 Jahre) = 30 Jahre und aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein <u>fiktives Baujahr (2024 – 30 Jahren =) 1994</u>.

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

$$\frac{70\ \text{Jahre} - 40\ \text{Jahre}}{70\ \text{Jahre}} \times 100 = 42{,}86\ \%$$

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

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)
Siehe Seite 13 Zif. 3.3	
5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen (816.033,22 €)	40.801,66 €
Summe	40.801,66 €

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

Stufe 3	=	0,20	= 0,60
" 4	=	0,80	= 3,20
Standartstufe			= 3,80

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 2024

vorläufiger Sachwert 1.174.371,71 €
- Bodenrichtwertniveau 245,- € / m²
- Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Standardstufe 3,80
- Energiebedarf pro Jahr 150 kWh / m² *

Marktanpassungsfaktor 0,48

Dieser geringe Marktanpassungsfaktor resultiert vermutlich daraus, dass nur eine eingeschränkte Anzahl an Kaufpreisen für hochwertige Immobilien bei einem geringen Bodenrichtwert vorliegen.
Aus diesem Grund wird der Marktanpassungsfaktor auf 0,725 geschätzt.

* Gem. Seite 3 Zif. 1.1 hat kein Energieausweis vorgelegen. Aus diesem Grund werden dem Gutachten 150 kWh / m² zugrunde gelegt.

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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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	
• Malerarbeiten im KG	- 1.000,00 €
Summe	- 1.000,00 €
Zuschlag	
Die Zahlen der Grundstücksmarktdaten 2024 basieren auf Zahlen von der Mitte des Vorjahres (2023). Die Immobilienpreise in der Region Hannover sind seitdem um ca. 5 % gestiegen. Daher wird der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert (851.419,49 €) und der ermittelte marktangepasste vorläufige Vergleichswert (775.475,97 €) um 5 % erhöht	
851.419,49 € + 5 %	+ 42.570,97 €
775.475,97 € + 5 %	+ 38.773,80 €

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

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. unmittelbaren 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 m²
Unterkellerung	= vollständig
Gebäudekonstruktion	= massiv
Standardstufe	= 3,0
Grundstücksgröße	= 700 m²
Anzahl der Garagen	= 1
Energiebedarf pro Jahr (kWh/m²)	= 150

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; WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

4.5.2 Vergleichswertberechnung

Gem. Grundstücksmarktdaten 2024 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 245,- € / m² ergibt sich ein Basiswert von **3.100,- € / m².**

4.5.2.1 Zu – oder Abschläge

Basiswert abgeleitet aus Grundstücksmarktbericht je m²			3.100,00 €
Wohnfläche (abweichend v. 150 m²)	275,05 m²	x	0,67
Standardstufe (abweichend v. 3)	3,80	x	1,12
Grundstücksgröße (abweichend v. 700 m²)	1.651 m²	x	1,20
Energiebedarf pro Jahr (abweichend v. 150 kWh/m²)	150 kWh/m² *	x	1,00
Haustyp	Einfamilienhaus	x	1,00
Unterkellerung	vorhanden	x	1,00
Gebäudekonstruktion	massiv	x	1,00
Garage	Doppelgarage vorhanden	x	1,01
			2.819,40 €

Vorläufiger Vergleichswert		
275,05 m² Wohnfläche x 2.819,40 € / m²		775.475,97 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		775.475,97 €
besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Mängel	-	1.000,00 €
Zuschlag	+	38.773,80 €
4.5.2.2 **Vergleichswert**	=	813.249,77 €
	rd.	**813.000,00 €**

* Gem. Seite 3 Zif. 1.1 hat kein Energieausweis vorgelegen. Aus diesem Grund werden dem Gutachten 150 kWh / m² zugrunde gelegt.

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

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. **893.000,00 €**
der **Vergleichswert** mit rd. **813.000,00 €** 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.

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

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 :
[813.000,- € x 0,20 + 893.000,- € x 0,90] : 1,10 = rd. **878.000,- €**

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. **893.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **813.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
31319 Sehnde, Kirchstr. 5

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 mit rd.

878.000,00 €

in Worten: achthundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Isernhagen, den 15. Oktober 2024

Betriebswirt M. Leithold

Von der Industrie- u. Handelskammer Hannover
Betriebswirt (VWA) Marcus Leithold
Sachverständiger für Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
Öffentlich bestellt und vereidigter

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

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 (BGB 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.

WoFlV:
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)

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Sprengnetter – Books – Online – Wissensdatenbank, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[4] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[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 2024** 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 2024) erstellt.

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

Anlagen

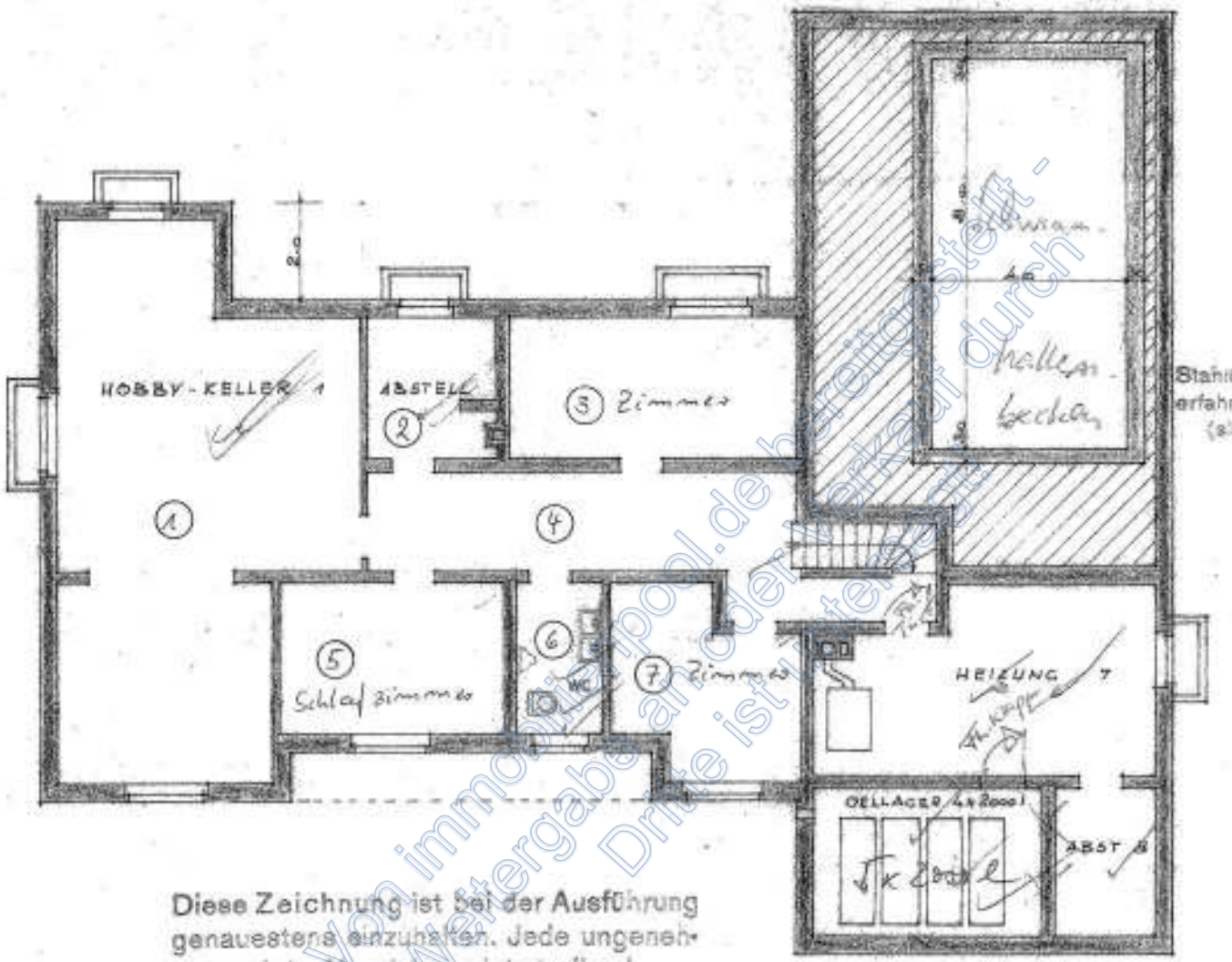
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

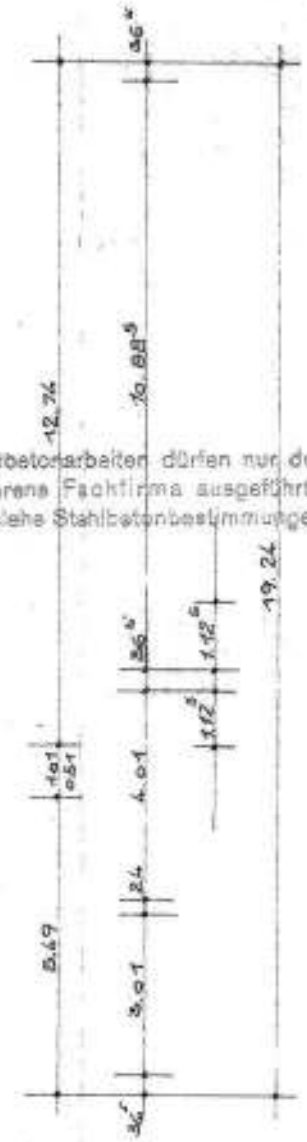
6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Landkarte	1 : 300.000
Anlage 2:	Auszug aus der Stadtkarte	1 : 17.500
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 : 1.000
Anlage 4 :	Grundriss vom KG	1 : 100
Anlage 5 :	" " EG	1 : 100
Anlage 6 :	Höhenschnitt	1 : 100
Anlage 7 :	Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche	
Anlage 8 :	Foto 1, Ostseite " 2, Westseite	
Anlage 9 :	" 3 + 4, Poolanlage	
Anlage 10 :	" 5 + 6, Hobby-Keller (Raum 1)	
Anlage 11 :	" 7, Schlafzimmer im KG (Raum 5)	
Anlage 12 :	" 8, Bad im KG (Raum 6)	
Anlage 13 :	" 9 + 10, Wohnzimmer im EG (Raum 8)	
Anlage 14 :	" 11, Wohnzimmer im EG (Raum 8)	
Anlage 15 :	" 12, Bad im EG (Raum 11)	
Anlage 16 :	" 13, Küche im EG (Raum 14)	
Anlage 17 :	" 14, " " " (Raum 17)	
Anlage 18 :	" 15, Bad im EG (Raum 22)	

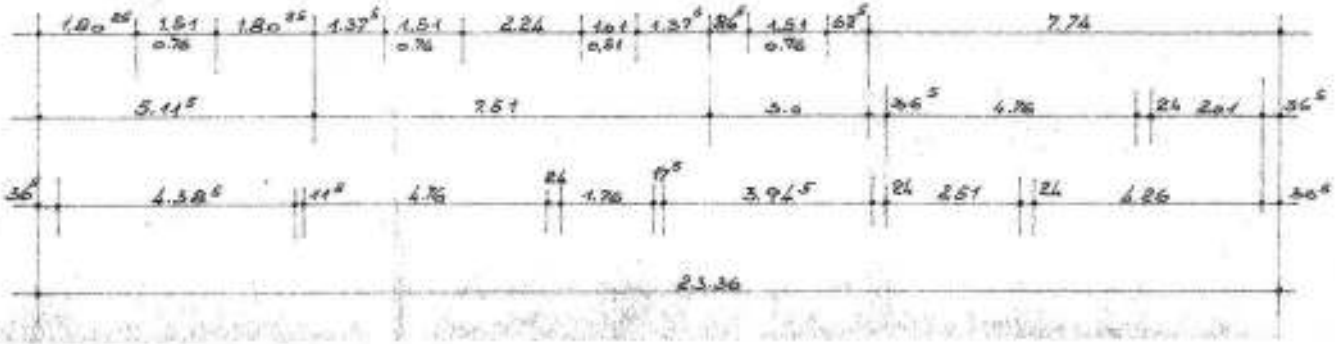
Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANLAGE 4





Stahlbetonarbeiten dürfen nur durch eine erfahrene Fachfirma ausgeführt werden. (siehe Stahlbetonbestimmungen § 5)



Diese Zeichnung ist bei der Ausführung genauestens einzuhalten. Jede ungenehmigte Abweichung ist strafbar!

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

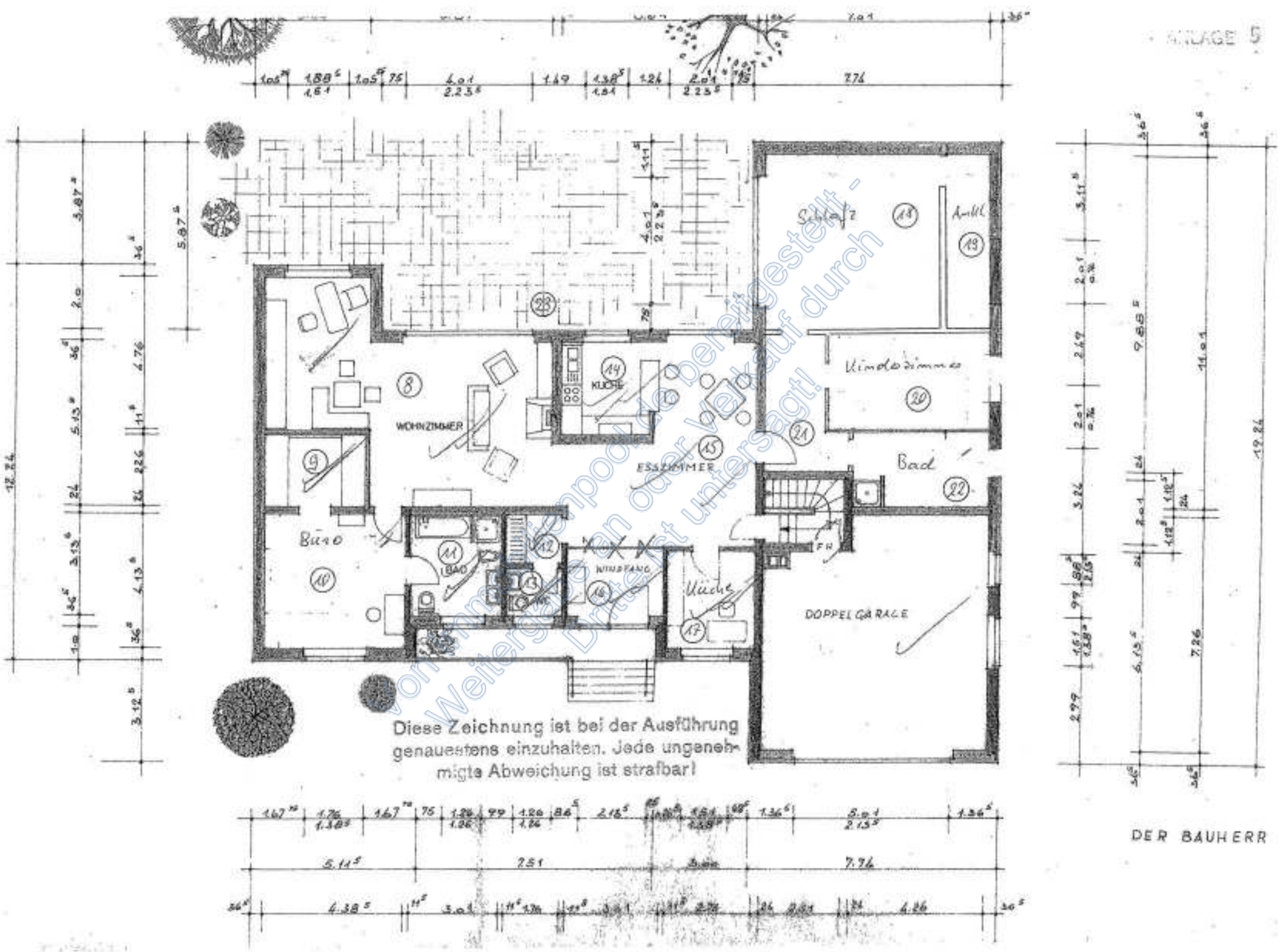
Die gep neh Sie Bau

DER BAUHERR

BAUHERR:

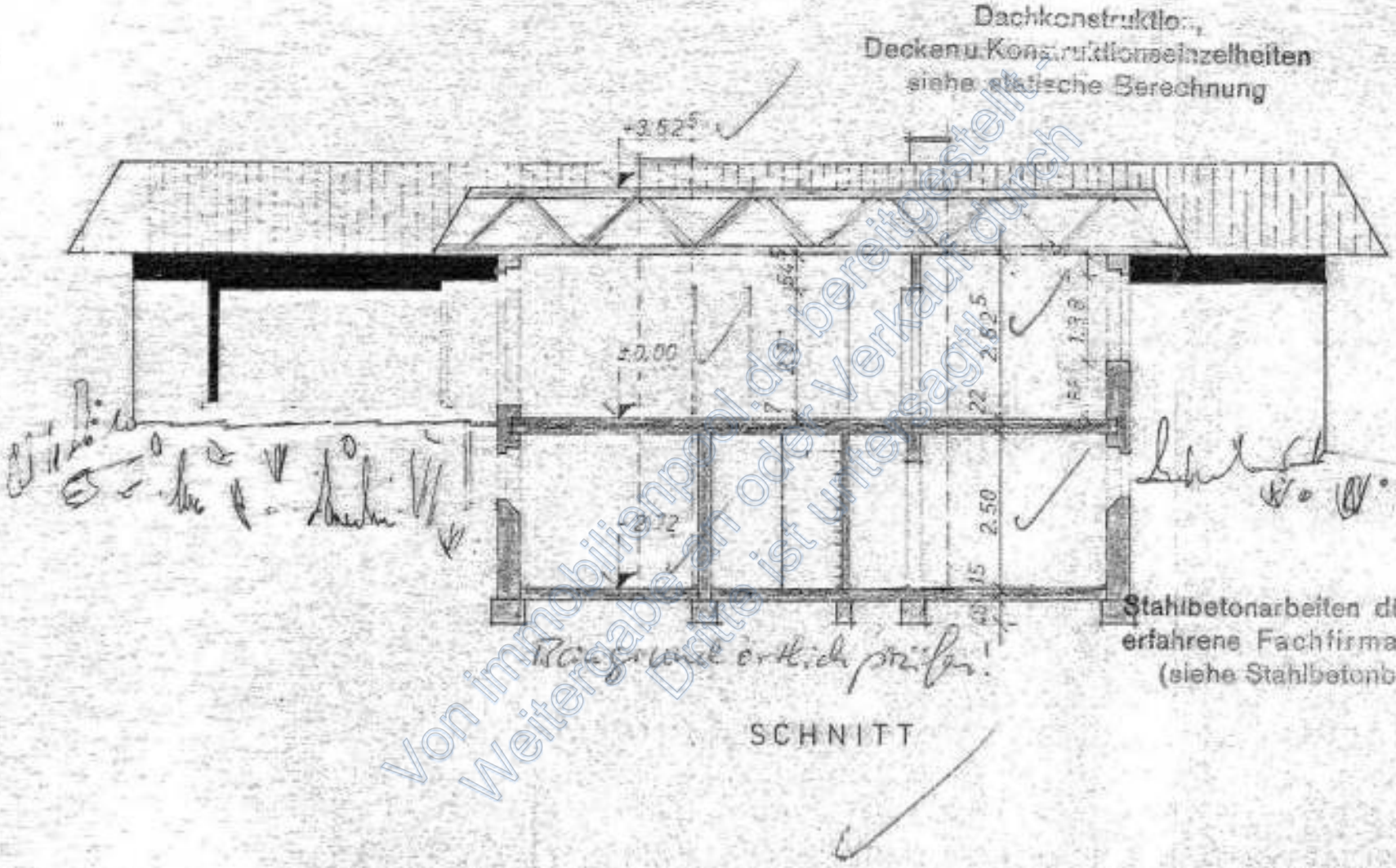
BAUORT:

ANLAGE 5



vorübergehend zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

DER BAUHERR



SCHNITT

Stahlbetonarbeiten dürfen nur durch eine erfahrene Fachfirma ausgeführt werden. (siehe Stahlbetonbestimmungen § 5)

DER BAUH

BAUHERR :

Diese Zeichnung ist bei der Ausführung genauestens einzuhalten. Jede ungenehmigte Abweichung ist strafbar!

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

Berechnung der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

Wohnfläche

Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen. Der Gewichtsfaktor stellt den Wohnwert einzelner Räume dar.
Wegen der unzureichenden Belichtung wird für die Kellerräume der Faktor 0,50 in Ansatz gebracht.
Da die Berechnung auf Grundlage der Rohbaumaße erfolgt, wird ein Putzabzug von 3 % in Ansatz gebracht.

Kellergeschoss

1	Hobbykeller	2,00 x 3,26 + 6,33 x 8,90 + 0,64 x 4,39 x 0,50	32,83 m²	
2	Abstellraum	2,64 x 2,89 - 0,30 x 0,50 x 0,50	3,74 m²	
3	Zimmer	2,89 x 5,89 x 0,50	8,51 m²	
4	Flur	2,01 x 8,76 x 0,50	8,80 m²	
5	Schlafzimmer	3,14 x 4,76 x 0,50	7,47 m²	
6	Bad	1,76 x 3,14 x 0,50	2,76 m²	
7	Kinderzimmer	3,14 x 3,97 - 1,10 x 1,80 + 1,00 x 2,70 x 0,50	6,59 m²	70,70 m²

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

Übertrag				70,70 m²
Erdgeschoss				
8 Wohnzimmer	3,26 x 4,76 + 5,13 x 5,88 x 1,00		45,68 m²	
9 Ankleidezimmer	2,26 x 3,00 x 1,00		6,78 m²	
10 Büro	4,14 x 4,39 x 1,00		18,17 m²	
11 Bad	3,01 x 3,14 x 1,00		9,45 m²	
12 Garderobe	1,50 x 1,76 x 1,00		2,64 m²	
13 WC	1,50 x 1,76 x 1,00		2,64 m²	
14 Küche	2,70 x 2,90 x 1,00		7,83 m²	
15 Esszimmer	3,20 x 6,30 - 0,50 x 1,30 + 3,10 x 3,20 x 1,00		29,43 m²	
16 Windfang	2,10 x 3,01 x 1,00		6,32 m²	
17 Küche	2,76 x 3,00 x 1,00		8,28 m²	
18 Schlafzimmer	5,40 x 5,40 x 1,00		29,16 m²	
19 Schrank	1,30 x 5,40 x 1,00		7,02 m²	
20 Kinderzimmer	3,00 x 5,00 x 1,00		15,00 m²	
21 Flur	1,90 x 4,20 + 0,70 x 1,20 x 1,00		8,82 m²	
22 Bad	2,30 x 4,20 x 1,00		9,66 m²	206,88 m²
Rohbau-Grundfläche				277,58 m²
/ 3 % Wandputz (§43/3 II. BV)				8,33 m²
Summe				269,25 m²
23 überd. Terrasse	2,00 x 11,60 x 0,25			5,80 m²
Wohnfläche insgesamt				**275,05 m²**

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

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

						Bereich	
Kellergeschoss		12,24 m	x	15,63 m		a + b	
	+	7,74 m	x	19,24 m		a	340,23 m²
Erdgeschoss, wie KG						a	340,23 m²
BGF (Bereich a + b) insgesamt							**680,46 m²**

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

Foto-Nr. 1

Foto-Nr. 2

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Foto-Nr. 3

Foto-Nr. 4

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