

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!**

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau bebaute Grundstück in
31275 Lehrte, Hasendamm 15**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag
09.09.2024 ermittelt mit rd.

77.000,- €

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insgesamt 17 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. Auftrags schreiben	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	
2.1	Lage	
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	
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
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	Zweifamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Anbau	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.2	Verfahrenswahl zur Ermittlung des Bodenwerts	17 - 18
4.2.3	Verfahrenswahl zur Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	18 - 20
4.4	Sachwertermittlung	
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21 - 22
4.4.2	Sachwertberechnung	22
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	24
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	24
4.5.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26 - 27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts :	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau
Objektadresse :	Hasendamm 15, 31275 Lehrte / Arpke
Grundbuchangaben :	Amtsgericht Lehrte Grundbuch von Arpke Blatt 1152, lfd. Nr. 6
Katasterangaben :	Gemarkung Arpke, Flur 2 Flurstück 70/2
Grundstücksgröße :	880,- 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 29.07.2024 (Datum des Auftragsschreibens) Geschäftsnummer 11 K 11/24
Eigentümer lt. Grundbuch :	siehe sep. Seite

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung :	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag :	09.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung :	09.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin :	Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 07.08.2024 vom Ortstermin am 29.08.2024 unterrichtet. Dieser wurde dann auf den 09.09.2024 verschoben. Anwesend waren : Siehe sep. Seite Dabei wurden die Wohnungen im EG und OG des Haupthauses nicht zugänglich gemacht.
Bewertungsobjekt Hasendamm 15, 31275 Lehrte	

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 Akte am 29.08.2024;
- Bauunterlagen aus behördlicher Akte (Teil-Grundrisse des Anbaus, Höhenschnitt des Anbaus);
- durch das Amtsgericht Lehrte wurde ein Wertgutachten des Architekten Hans Bleich vom 30.08.2005 zugesandt mit entsprechenden Grundrissen des Hauptgebäudes;
- Grundbuchauszug vom 29.07.2024;
- Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 vom 03.08.2024;
- Bodenrichtwertkartenauszug des zuständigen Gutachterausschusses Hameln-Hannover zum Stichtag 01.01.2024;
- auszugsweise Bebauungsplan der Stadtverwaltung Lehrte;
- schriftliche Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation durch die Stadtverwaltung Lehrte vom 15.08.2024;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Lehrte vom 29.08.2024;
- am Stichtag aktuelle Grundstücksmarktdaten 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für die Region Hannover;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Region Hannover vom 09.08.2024;
- eigene Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen (Anlage 7 + 7.1).

1.4 Beantwortung der Fragen lt. Auftragsschreiben

- | | | |
|-------|--|--|
| 1.4.1 | Die Namen der Mieter / Pächter ? | <i>Siehe sep. Seite.</i> |
| 1.4.2 | Verwalter gem. WEG ? | <i>Keine Fremdverwaltung.</i> |
| 1.4.3 | Wird ein Gewerbebetrieb geführt ? | <i>Nein.</i> |
| 1.4.4 | Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden? | <i>Nein.</i> |
| 1.4.5 | Besteht ein Verdacht auf Hausschwamm ? | <i>Augenscheinlich nicht.</i> |
| 1.4.6 | Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ? | <i>Nein.</i> |
| 1.4.7 | Liegt ein Energieausweis vor ? | <i>Nein; siehe Seite 3, Zif. 1.1.</i> |
| 1.4.8 | Sind Altlasten bekannt ? | <i>Lt. schriftl. Auskunft der Region Hannover vom 09.08.2024 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um keine altlastenverdächtige Fläche.</i> |
| 1.4.9 | Kampfmittel ? | <i>Gem. Telefonat mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.01.2018 würde die Bearbeitungszeit 14 Wochen dauern. Aus diesem Grund wurde keine Auskunft eingeholt.</i> |

Von 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 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.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise, 1- bis 1 ½-geschossig; weiterhin Resthöfe.
Beeinträchtigungen:	Keine störenden Geräusch- und/oder Geruchsbeeinträchtigungen.
Topografische Grundstückslage:	Ebene Fläche.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront und Tiefe:	Breite ca. 30 m i. M., Tiefe ca. 30 m i. M..
Grundstücksgröße:	880,- m².
Form :	Keine geometrische Form; unregelmäßiger Grenzverlauf.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Wohnstraße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, öffentl. asphaltierte Fahrbahn mit einseitigem Gehweg.
Hausanschlüsse :	Elt und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	An der Nordseite diesseitige- und an der Westseite gegenseitige Grenzbebauung.
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 29.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abt. II des Grundbuches folgende Eintragung : Zwangsversteigerungsvermerk.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuches soll kein entsprechender Vermerk hinsichtlich Bodenordnungsverfahren eingetragen sein.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches 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:

Es liegt eine schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die zuständige Baubehörde der Stadt Lehrte vor; es enthält keine Eintragungen.

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 enthält der Bebauungsplan Nr. 03/12 A „Hasendamm“, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, folgende Festsetzungen :

- WA (allgemeine Wohngebiete)
-  (abweichende Bauweise „Einzelhäuser oder Doppelhäuser in Hofform angeordnet“)
- I (Vollgeschosse)
- GRZ 0,3 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,4 (Geschossflächenzahl)

es bestehen Baugrenzen

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. BauNVO (Baunutzungsverordnung) § 4 folgende Baumaßnahmen möglich :

- „(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.“

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 15.08.2024 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

Hauptgebäude :

Die Wohnungen im EG und OG sind vermietet. Die Einliegerwohnung wird nur zeitweise vom Sohn des Eigentümers genutzt.

Anbau :

Im östlichen EG ehemalige Ausstellungsräume, derzeit ohne Nutzung.

Die östliche DG Wohnung wird durch den Eigentümer genutzt.

Die westlichen Wohnungen im EG und DG sind vermietet.

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 Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (Hauptgebäude)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, zum geringen Teil unterkellert, II-geschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut.
Baujahr:	Um 1865.
Modernisierungen :	- Modernisierung der Fenster (ca. 2005); - teilweise Modernisierung der Leitungssysteme (Strom) (ca. 2005); - an der Ostseite nachträgliche Wärmedämmung der Außenwand (ca. 2000).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine.
Außenansicht:	An der Ostseite nachträglich vorgesetzte Klinker-riemchen, an der Nordseite Ziegelmauerwerk mit Anstrich, sonst teils Ziegelmauerwerk oder Fachwerk mit Ziegel-Ausfachung.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss :

2 Kellerräume, welche als Abstellräume genutzt werden.

Erdgeschoss :

Eingangsdiele, Heizungsraum und Öltankraum.

Eine Einliegerwohnung mit einem Zimmer und Bad.

Eine Wohnung mit 3 Zimmern, Flur und Bad.

Obergeschoss :

Eine Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon.

Gem. Anl. 7 wurde keine Berechnung der Wohnfläche durchgeführt.

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

Konstruktionsart:	Teils Massivbau, z. T. Holzfachwerk mit Ziegelstein-Ausfachung.
Fundamente:	Massiv.
Umfassungswände:	Teils massiv, z. T. Holzfachwerk.
Innenwände:	Teils massiv, z. T. Holzfachwerk.
Geschossdecken:	In den Kellern massiv, sonst Holzbalken.
Treppen :	Von einem Kellerraum bis zum EG Betontreppe ohne Oberbelag. Von dem weiteren Kellerraum bis zum EG Betontreppe mit Fliesenbelag. Vom EG bis OG Holz-Wangentreppe mit teppichummantelten Holzstufen und Holzgeländer. Vom OG bis zum Spitzboden einfache Holztreppe.
Hauseingang:	Zweiflügelige Holz-Eingangstür mit unteren Holz- und oberen Einfachglas-Füllungen.
Dach:	Holz-Satteldach, an der Ostseite mit Tonpfannen-Eindeckung und an der Westseite mit Betonpfannen-Eindeckung.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung vom öffentlichen Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Zweckmäßig, jedoch veraltet.
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Kessel von ca. 1975); in allen Räumen Plattenheizkörper. Dazu 3 Stück Kunststoff-Öltanks mit jeweils 2.000 l Inhalt.
Warmwasserversorgung:	Teils in Verbindung mit der Zentralheizung, z. T. mit Elt-Durchlauferhitzern.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	In der Eingangsdiele und in der Einliegerwohnung Fliesen. In der EG Wohnung im Schlafzimmer und im Kinderzimmer Teppichboden, sonst in allen Räumen Fliesen. Zur OG Wohnung ist keine Angabe möglich.
Wandbekleidungen :	
Wohn- und Schlafräume :	Teils gemusterte Tapete, z. T. Tapete und Anstrich.
Küchen :	In der Einliegerwohnung im Arbeitsbereich Fliesen, sonst Tapete und Anstrich. Zu den anderen Wohnungen ist keine Angabe möglich.
Bäder :	In der Einliegerwohnung und in der EG Wohnung raumhoch Fliesen. Zur Wohnung im OG ist keine Angabe möglich.
Deckenbekleidungen :	Überwiegend Holzpaneele.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoglas; im EG Kunststoff-Rollläden.
Türen:	Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung.
Sanitäre Installation:	Zweckmäßige Wasser- und Abwasserinstallation.
Bäder / WC :	In der Einliegerwohnung Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken. In der EG Wohnung Bad mit Dusche, Badewanne, Toilette und Waschbecken. Zur OG Wohnung ist keine Angabe möglich.
Grundrissgestaltung :	Veraltet und nicht mehr zeitgemäß.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	1 Stück Balkon mit einfacher Überdachung und Kunststoff-Brüstung.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Küchenausstattung :	Einbauküchen mit Unter-, Ober- und Hochschränken sowie Elt-Geräten.
Besonnung und Belichtung:	Mittelmäßig.
Bauschäden und Baumängel:	a) Im KG Feuchtigkeitsschäden mit Farb- bzw. Putzabplatzungen; b) die Eingangsdiele ist stark renovierungsbedürftig; c) Holzbalkendecken bzw. Fachwerk, soweit einsehbar, z. T. mit Insektenbefall; d) der Teppichbelag auf der Treppe zum OG ist abgängig; e) Dachstuhl mit Insektenbefall; f) die östliche Dacheindeckung ist porös und muss in Kürze erneuert werden; g) die Dachrinnen sind z. T. beschädigt; h) die Schornsteinköpfe sind stark verwittert und versottet; i) die Fassadenverkleidungen an der Süd- und Westseite sind nicht mehr vorhanden bzw. beschädigt; j) der Heizkessel muss in Kürze erneuert werden.
Wirtschaftliche Minderung :	Das Gebäude ist, wie an der Vielzahl der Mängel ersichtlich, in einem desolaten Zustand. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover hat in seinem Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt. Das Gebäude ist mittlerweile 159 Jahre alt und wurde nur geringfügig modernisiert. Aus diesem Grund wird die Restnutzungsdauer auf „0“ gesetzt, dieses auch im Hinblick auf die stark gestiegenen Energiepreise. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Sanierung nicht sinnvoll.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Anbau

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nicht unterkellert, I-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	Um 1925.
Modernisierungen :	- Ausbau von Wohnungen im EG und DG.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine.
Außenansicht:	An der Nordseite gestrichenes Ziegelmauerwerk sonst rotes Ziegelmauerwerk.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss :

Im östlichen Bereich ehemaliger Ausstellungsraum, Büro II, sep. Toilette und Flur.
Im westlichen Bereich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Bad.

Zwischengeschoss :

Büro I (Deckenhöhe ca. 1,80 m).

Dachgeschoss :

Im östlichen Bereich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Bad (dieses befindet sich jedoch noch im Rohbau, weiterhin ist diese Wohnung nur über den Spitzboden des Haupthauses zugänglich).
Im westlichen Bereich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Bad.
Gem. Bauakte wurde für die Wohnungen kein Antrag auf eine Nutzungsänderung gestellt. Diesem würde höchstwahrscheinlich auch nicht zugestimmt werden, da die westlichen Wohnungen nur unzureichend belichtet sind und die DG Wohnung nur über eine sehr steile Treppe zugänglich ist.

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fundamente:	Massiv.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Teils massiv, z. T. Holzständerwerk mit Beplankung.
Geschossdecken:	Teils Betonträger-Decke, z. T. Holzbalken.
Treppe :	Im westlichen Teil sehr steile Holz-Wangentreppe mit Holz-Trittstufen und Holzgeländer.
Hauseingang:	Zu den westlichen Wohnungen hof- und straßenseitig jeweils eine Kunststoff-Außentür mit Glasausschnitt.
Dach:	Holz-Satteldach mit Tonpfannen-Eindeckung.

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung vom öffentlichen Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Zweckmäßig.
Heizung:	Versorgung aus dem Hauptgebäude; Plattenheizkörper.
Warmwasserversorgung:	In Verbindung mit der Zentralheizung.

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Im gesamten EG Fliesenfußboden. Im Büro I laminat. Im östlichen Teil im DG Wohnzimmer und Küche Fliesen, im Schlafzimmer Laminat und im Bad noch kein Oberbelag. Im westlichen Teil im Wohnzimmer und im Schlafzimmer Laminat und im Bad PVC-Belag.
Wandbekleidungen :	
Wohn- und Schlafräume :	Teils gemusterte Tapete, z. T. Tapete und Anstrich.
Küchen :	In den Arbeitsbereichen Fliesen oder ähnlich, sonst Tapete und Anstrich.
Bäder :	Raumhoch Fliesen.
Deckenbekleidungen :	Überwiegend Holzpaneele.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoglas.
Türen:	Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung.
Sanitäre Installation:	Zweckmäßige Wasser- und Abwasserinstallation.
Bäder / WC :	Im Ausstellungsbereich sep. Toilette und Waschbecken sowie im Flur eine Dusche. In der östlichen DG Wohnung ist noch kein Bad vorhanden. In den westlichen Wohnungen jeweils ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken.
Grundrissgestaltung :	Zweckmäßig.

3.3.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Küchenausstattung :	Einbauküchen mit Unter-, Ober- und Hochschränken sowie Elt-Geräten.
Besonnung und Belichtung:	Mittelmäßig.
Bauschäden und Baumängel:	k) An der nördlichen Außenwand im Fußbodenbereich Spuren von Feuchtigkeit; l) die Dacheindeckung ist porös und muss in Kürze erneuert werden; m) die Dachrinnen sind z. T. beschädigt; n) das westliche Giebelmauerwerk ist angewittert und z. T. ausgebrochen.
Wirtschaftliche Minderung :	Das Gebäude ist, wie an der Vielzahl der Mängel ersichtlich, in einem desolaten Zustand. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover hat in seinem Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt. Das Gebäude ist mittlerweile 99 Jahre alt und wurde nur geringfügig modernisiert. Der Ausbau der Wohnungen kann hier nicht berücksichtigt werden, weil kein Antrag auf eine Nutzungsänderung gestellt wurde. Diesem würde höchstwahrscheinlich auch nicht zugestimmt werden, da die westlichen Wohnungen nur unzureichend belichtet sind und die DG Wohnung nur über eine sehr steile Treppe zugänglich ist. Aus diesem Grund wird die Restnutzungsdauer auf „0“ gesetzt, dieses auch im Hinblick auf die stark gestiegenen Energiepreise. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Sanierung nicht sinnvoll.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom öffentlichen Netz zu den Hausanschlüssen;
- Zuwegung mit Betonpflaster;
- Beton-Kelleraußentreppe mit massiver Einfassung;
- Hoffläche teils mit Betonpflaster, z. T. mit Ortbeton;
- Garten mit Bäumen, Büschen und Rasen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau bebaute Grundstück zum Wertermittlungstichtag 09.09.2024 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.

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 Sondereigentums

Gem. den Ausführungen auf Seite 13 und 16 Zif. 3.2.6 und 3.3.6 befinden sich die Gebäude in einem desolaten Zustand. Aus diesem Grund ergibt sich der Verkehrswert aus dem Wert des Grundstücks abzüglich Freilegungskosten, ermittelt im **Sachwertverfahren**.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/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

Wertermittlungstichtag	=	09.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	880 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	180,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E02
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	180,00 €/m²		E03
Fläche (m²)	500	880	× 0,964/1,000	E04
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	E05
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	173,52 €/m²		
noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	173,52 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	173,52 €/m²	
Fläche	×	880 m²	
abgabenfreier Bodenwert		<u>152.697,60 €</u>	

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **152.697,60 €**.

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 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 m ²
Anpassungsfaktor	0,964 bei	880 m ²

E05:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht nicht dem Richtwertgrundstück. Es wird jedoch kein Abschlag vorgenommen.

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 Wertermittlungstichtag 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	Zweifamilienhaus	Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	---	---
Baupreisindex (BPI) 09.09.2024 (2010 = 100)	182,77	182,77
Regionalfaktor	1,0	1,0
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	---	---
• NHK am Wertermittlungsstichtag	---	---
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	---	---
• Zu-/Abschläge	---	---
• besondere Bauteile	---	---
• besondere Einrichtungen	---	---
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	---	---
Alterswertminderung		
• Modell	linear	wie Wohnhaus
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	---	---
• prozentual	---	---
• Betrag	---	---
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	---	---
• besondere Bauteile	---	---
• besondere Einrichtungen	---	---
Gebäudewert (inkl. BNK)	---	---

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	---
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	---
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.697,60 €
vorläufiger Sachwert	152.697,60 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	152.697,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Freilegungskosten	- 75.912,00 €
(marktangepasster) Sachwert	76.785,60 €
	rd. 77.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Da sich der Sachwert gem. Seite 18 Zif. 4.2.3 auf Grundlage des Bodenwertes abzügl. Freilegungskosten ergibt, sind keine weiteren Erläuterungen notwendig.

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.
Freilegungskosten	
Der abzubrechenden Gebäudeteile haben eine Bruttogrundfläche von :	
Zweifamilienhaus 345,10 m² x 100,00 €	- 34.510,00 €
Anbau 414,02 m² x 100,00 €	- 41.402,00 €
Summe	- 75.912,00 €

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

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 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.

4.5.2 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 ausschließlich aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **77.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da ausschließlich das Sachwertverfahren zur Anwendung kommt, erübrigt sich eine Gewichtung.

4.5.5 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. **77.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau bebaute Grundstück in 31275 Lehrte, Hasendamm 15

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd.

77.000,00 €

in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Isernhagen, den 19. September 2024



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 (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 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 2023** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Pinneberg

5.3 Verwendete fachspezifische Software

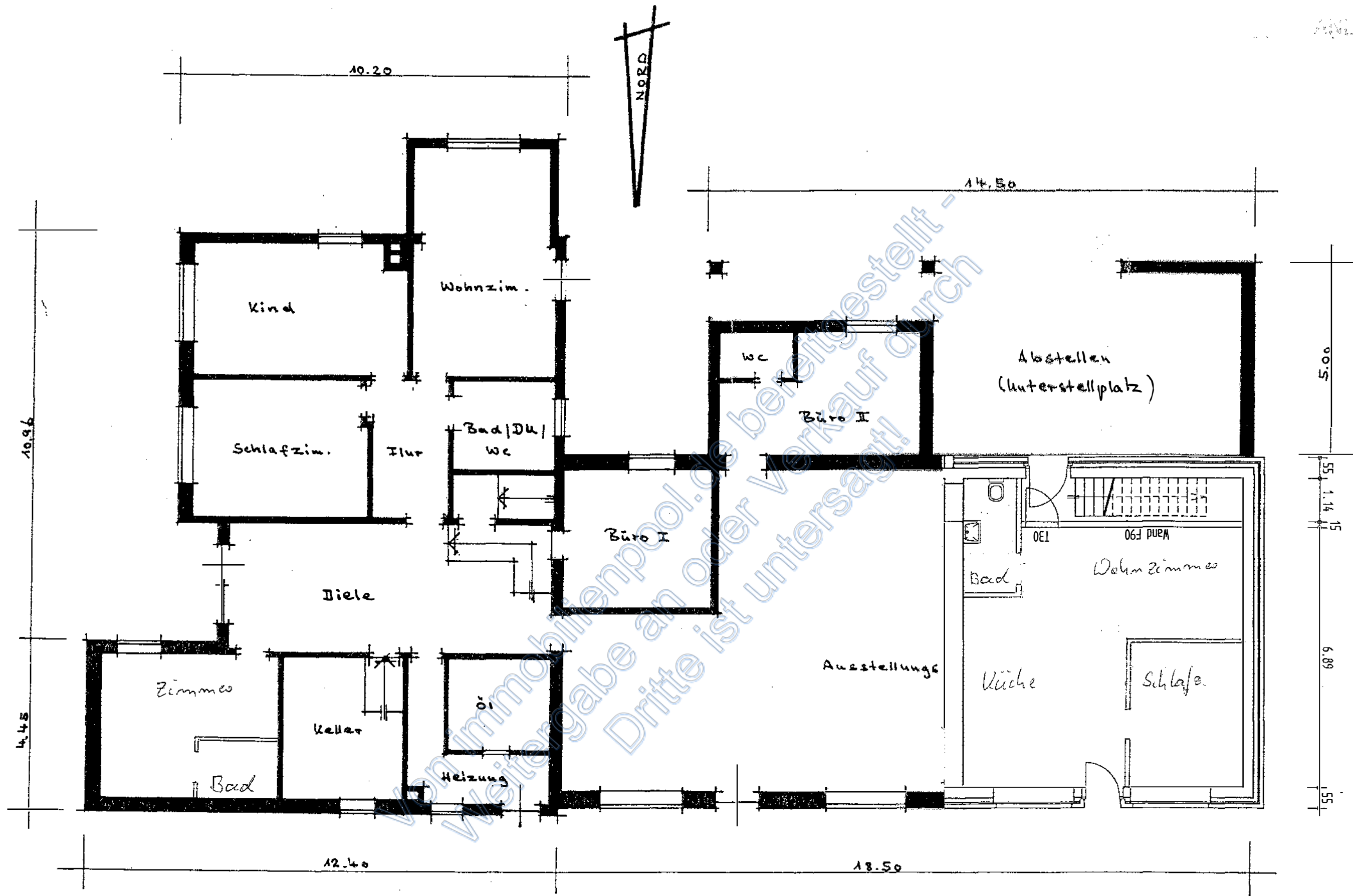
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter – ProSa, Version 34.0“ (Stand 2024) erstellt.

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 :	Grundriss vom OG Hauptgebäude	1 : 100
Anlage 6 :	" " DG westl. Anbau	1 : 100
Anlage 7 :	Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche	
Anlage 8 :	Foto 1, Gesamtansicht Südseite " 2, Hauptgebäude Ostseite	
Anlage 9 :	" 3, Anbau Nord- und Westseite " 4, Eingangsdiele Hauptgebäude	
Anlage 10 :	" 5, Einliegerwohnung Hauptgebäude	
Anlage 11 :	" 6, Treppe zum OG Hauptgebäude	
Anlage 12 :	" 7, ehem. Ausstellung Anbau " 8, Büro II Anbau	
Anlage 13 :	" 9, Büro I Anbau " 10, östliche Wohnung im DG Anbau	
Anlage 14 :	" 11, " " " " " Bad " 12, westl. " " EG " "	
Anlage 15 :	" 13, " " " " " Bad " 14, " " " DG " "	
Anlage 16 :	" 15, " " " " " Bad	

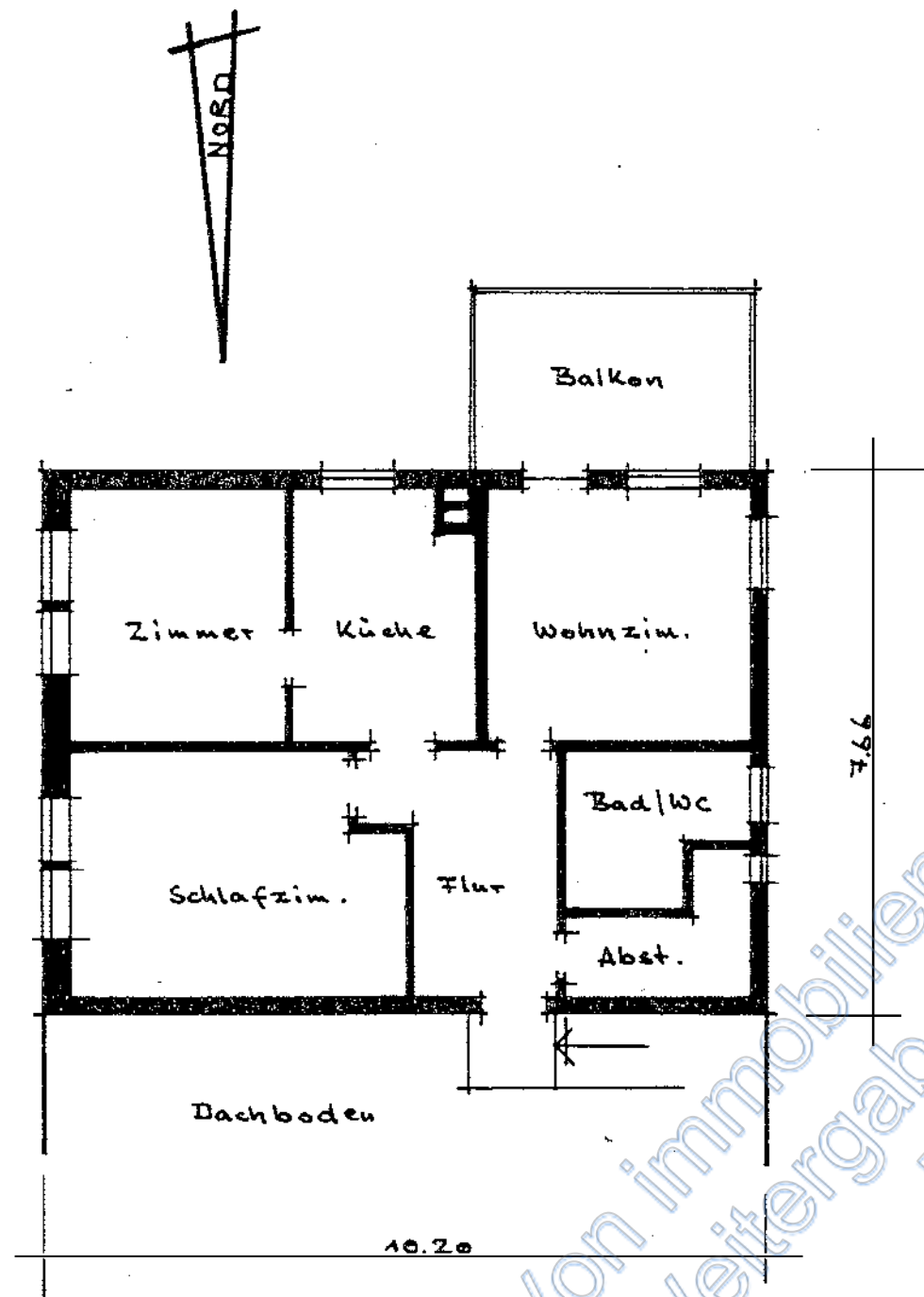


Grundrißaufteilung M. 1:100

Erageschoß - Objekt Bade in Arpke

Hans Bleich
Architekt u. Sachverständiger
Im Kreitzwinkel 2 A 31303 Burgdorf
Telefon 0 51 76 / 26 99

Bundest 20 0 0 0 0



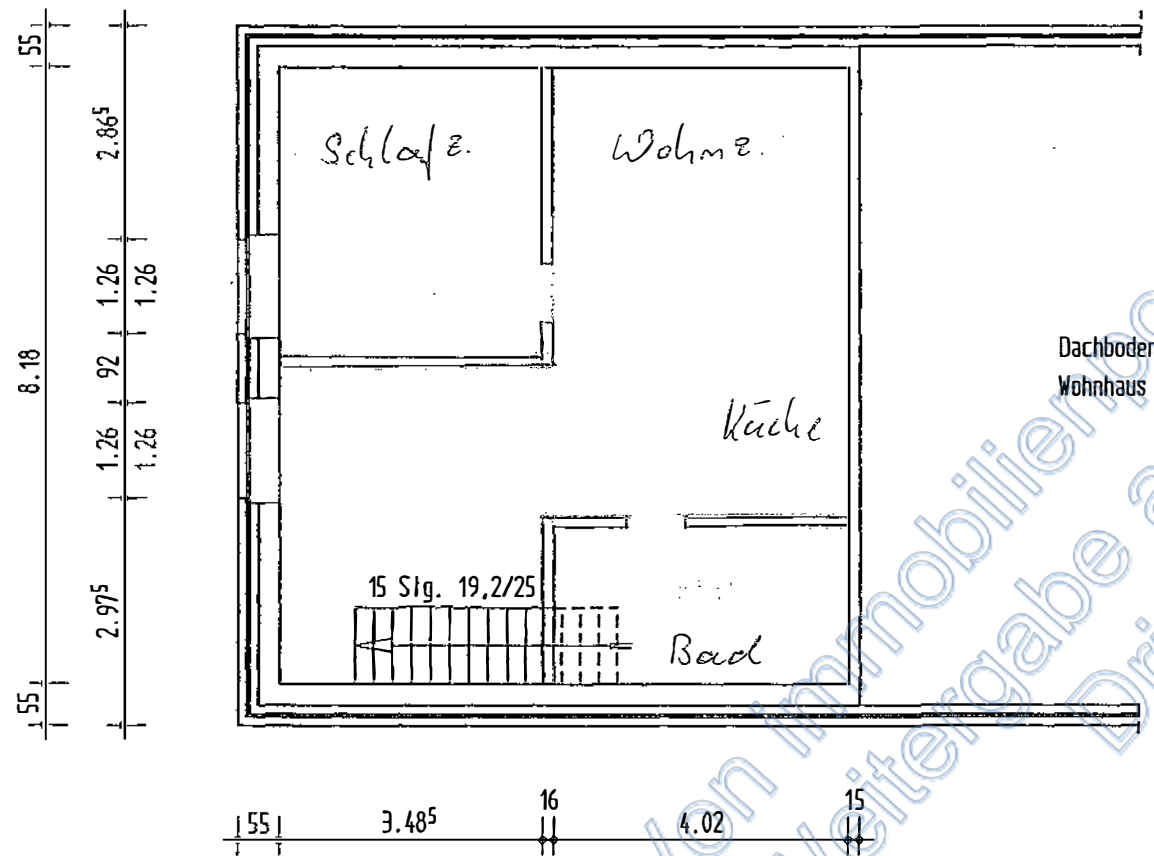
Aufteilungsplan M. 1:100

Wohnung - Obergeschoß

Objekt Bader in Arpke

Burgdorf, 30.8.05

Hans Bleich
Architekt u. Sachverständiger
Im Kreitzwinkel 2 A 31303 Burgdorf
Telefon 0 51 31 26 68

Dachgeschoss

Berechnung der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

Wohnfläche

Auf eine Berechnung der Wohnfläche wird verzichtet, da

1. sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten ergibt;
2. für die Wohnräume im Anbau keine Baugenehmigung – bzw. kein Antrag auf eine Nutzungsänderung vorliegt.

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 (Haupthaus)

				Bereich	
Erdgeschoss	10,20 m	x	15,41 m	a	
	+ 2,50 m	x	4,10 m	a	
	+ 2,30 m	x	4,45 m	a	177,67 m²
Obergeschoss	10,20 m	x	15,41 m	a	
	+ 2,50 m	x	4,10 m	a	<u>167,43 m²</u>
BGF (Bereich a + b) insgesamt					<u>345,10 m²</u>

Anbau

				Bereich	
Erdgeschoss	9,23 m	x	18,50 m	a	
	+ 5,00 m	x	14,50 m	a+b	243,26 m²
Dachgeschoss	9,23 m	x	18,50 m	a	<u>170,76 m²</u>
BGF (Bereich a + b) insgesamt					<u>414,02 m²</u>

Anlage 8



Foto-Nr. 1



Foto-Nr. 2

Anlage 9



Foto-Nr. 3

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