

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEXT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Wolfsburg
Rothenfelder Straße 43

38440 Wolfsburg

25.01.25
AZ: 19 K 14/24

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **50,32/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Doppelhaus und zwei Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. II** (südliche **Doppelhaushälfte**) des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an der Terrasse II, der Spitzbodenhälfte II und dem Garten II in **38477 Jembke, Streijering 11 & 11A**

Wohnungsgrundbuch Jembke	Blatt 1150	lfd. Nr. 1
Gemarkung Jembke	Flur 14	Flurstück 68/35
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX, XXX	zu je ½ Anteil

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 28.11.2024 ermittelt mit rd.

350.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 3258

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	<i>südliche Doppelhaushälfte</i>	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	12
4.2.5.1	<i>Sondereigentum an der Wohnung Nr. II</i>	12
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13
4.4	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung.....	15
5.4	Vergleichswertermittlung.....	17
5.5	Sachwertermittlung.....	21
5.7	Verkehrswert	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	50,32/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus und zwei Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. II (südliche Doppelhaushälfte) des Aufteilungsplanes plus dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse II, der Spitzbodenhälfte II und dem Garten II
Objektadresse:	Streijering 11 & 11A, 38477 Jembke
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Jembke, Blatt 1150, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Jembke, Flur 14, Flurstück 68/35 (901 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Straße 43 38440 Wolfsburg
Eigentümer:	XXX XXX, XXX <i>sowie</i> XXX XXX, XXX <i>je zu ½ Anteil</i>

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	28.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>nur der Sachverständige</i>

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:
- gekürzter Grundbuchauszug vom 07.10.2024
- Vom Sachverständigen wurden beschafft:
- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1.000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 - Auskunft Baulastenverzeichnis
 - Auskunft Altlasten
 - Bauunterlagen aus den Jahren 1997

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **50,32/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Doppelhaus und zwei Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. II (südliche Doppelhaushälfte)** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an der Terrasse II, der Spitzbodenhälfte II und dem Garten II in **38477 Jembke, Streijering 11 & 11A**

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme der **Wohnung Nr. II** konnte **nicht** durchgeführt werden!

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. II (südliche Doppelhaushälfte)** wird von XXX bewohnt und genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden, siehe Hinweise
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (Anlage 5).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn, Samtgemeinde Boldecker Land
Ort und Einwohnerzahl:	38477 Jembke, ca. 2.125 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 20 km östlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 11 km nördlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 40 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 188, B 248 <u>Autobahnzufahrt:</u> Weyhausen (A 39) <u>Bahnhot:</u> Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nordöstliche Ortslage; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des tägl. Bedarfs im Ortszentrum und im Samtgemeindehauptort Weyhausen (ca. 7,3 km); Kindergarten und Grundschule in Jembke; weiterführende Schulformen in Weyhausen und in Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in der SG Boldecker Land und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
--	--

Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ (eher gering)
---------------------	--------------------------------

Topografie:	ganz leicht hängig (nach Süden leicht abfallend)
-------------	---

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 21,50 m (zur Straße „Am Riens“);
ca. 40,00 m (zum Streijering); insgesamt: ca. 61,50 m

mittlere Tiefe: ca. 30 m (in Nordsüdrichtung);

Grundstücksgröße: 901 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit eher geringem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein;
Gehwege einseitig vorhanden („farblich abgesetzt“)

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Doppelhauses**;
einseitige Grenzbebauung der nördlichen Garage

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Jembke, Blatt 1150** (außer dem Zwangsversteigerungsvermerk) **keine** Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

siehe Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan **Nachtweide IV** folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
o = offene Bauweise

Baugrenzen sind festgesetzt
(3 m zur Straße „Am Riens“ & zum Streijering)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage von XXX, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Doppelhaus**

*bestehend aus einer nördlichen und einer südlichen **Doppelhaushälfte***

sowie zwei **Garagen**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. II** (südliche **Doppelhaushälfte**) wird von XXX bewohnt und genutzt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Die Angaben erfolgen nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage

4.2 Doppelhaus bestehend aus einer nördlichen und einer südlichen Doppelhaushälfte

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	südliche Doppelhaushälfte nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzbodengeschoss (Dachboden), freistehend
Baujahr:	1997 / 1998
Modernisierung:	2021 / 2022: - Komplettsanierung Bad <i>einschl.</i> Dachflächenfenster - Boden- & Wandbekleidungen - Erneuerung aller Türen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Klinkerverblender

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnung Nr. II (südliche Doppelhaushälfte):

Erdgeschoss:

Diele
WC
Abstellraum
Kochen
Hauswirtschaftsraum
Essen & Wohnen
überdachte Terrasse

Dachgeschoss:

Flur
Kind
Kinder
Eltern
Bad

Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente & Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk (Poroton plus Klinkerverblendung; insgesamt 38 cm)
Innenwände:	Mauerwerk (Poroton)
Geschossdecken:	Betondecke (über EG) Holzbalkendecke (über DG)
Treppe:	Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Metall/Kunststoff mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	„zeittypische“, normale Ausstattung
Heizung:	Gas - Zentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnung Nr. II

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche
Fenster:	Fenster aus Kunststoff, mit Isolierverglasung; Außenrolläden
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen,
sanitäre Installation:	<u>WC (EG):</u> 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (OG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	<i>It. Aussage: Einbauküche mittlerer Qualität vorhanden; keine Angaben über Zeitwert möglich</i>
Grundrissgestaltung:	bautypisch

4.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: $\frac{1}{2}$ Westgaube

besondere Einrichtungen: „gemauerter“ Holzofen (ohne „Sichtfenster“)

Besonnung und Belichtung: gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel:

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Keine genauen Angaben möglich.
Laut Aussage des Eigentümers zu $\frac{1}{2}$, Herrn
sind keine gravierenden vorhanden.

Die Außenbereiche (Hof- & Gartenflächen) machen insgesamt
einen vernachlässigten Eindruck.

Der äußerlich ersichtliche **allgemeine Zustand** der
südlichen **Doppelhaushälfte** wird im Ansatz der
Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen
Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem
v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend
ImmoWertV 21 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie
z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a.,
auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie
über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht
durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des
Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

südliche Garage:

Baujahr 1998, massiv, Klinkerverblendung, Flachdach

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedung (Stabmattenzaun),
Stellplatz-, Hof- und Wegebefestigung (Betorverbundstein),
Gartenanlagen und Pflanzungen,
u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **50,32/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Doppelhaus und zwei Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. II (südliche Doppelhaushälfte)** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der Terrasse II, der Spitzbodenhälfte II und dem Garten II in **38477 Jembke, Streijering 11 & 11A** zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Jembke	Blatt 1150	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Jembke	Flur 14	Flurstück 68/35	Fläche 901 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Praxen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **160,00 €/m²** zum Stichtag.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 28.11.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **901 m²**

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m ² Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.11.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	160,00 €/m ²
Fläche (m ²)	×	901,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	160,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	160,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	160,00 €/m ²
Fläche	×	901,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	144.160,00 € <u>rd. 144.000,00 €</u>

Der abgabenfreie Gesamtbodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 insgesamt **144.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50,32/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	144.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	144.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 50,32/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	72.460,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 72.460,80 € rd. 72.500,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.11.2024 72.500,00 €

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. *Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.*) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (*Normobjekte*). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (*Gebädefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*Ertragsfaktoren*) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> *objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor*).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (*direkt*) bzw. Vergleichsfaktoren (*indirekt*) einen Kaufpreisvergleich dar.

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr	=	2.537,00 €/m ²
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.537,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.11.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Wohnfläche [m ²]	120,00	129,20	× 0,94
Grundstücksfläche	400	450,5	× 1,02
Standardstufe	3	3	× 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.432,48 €/m²

5.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		2.432,48 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	2.432,48 €/m ²
Wohnfläche	×	129,20 m ²
Zwischenwert	=	314.276,42 €
Zu-/Abschläge absolut (Sondernutzungsrechte)	+	42.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	356.276,42 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	356.276,42 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	6.044,92 €
Vergleichswert	=	350.231,50 € rd. 350.000,00 €

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 mit rd. 350.000,00 € ermittelt.

5.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert	Sachwert pauschale Schätzung
Sondernutzungsrechte	
• Zeitwert Garage	15.000,00 €
• Zeitwert Spitzbodenhälfte (lt. Aussage „zu Wohnzwecken ausgebaut“)	27.000,00 €
Summe	42.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Weitere Besonderheiten / Einrichtungen	
• 2 % Sicherheitsabschlag (von 302.245,85 €)	-6.044,92 €
Summe	-6.044,92

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden 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 besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (z.B. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		südliche Doppelhaushälfte	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	940,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	242,50 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	235.950,00 €	
Baupreisindex (BPI) 28.11.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten d er baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.586,45 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	422.586,45 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre	
• prozentual		32,50 %	
• Faktor	x	0,675	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	285.245,85 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	287.245,85 €	15.000,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	302.245,85 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 310.245,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 72.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 382.745,85 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x 0,92
Korrekturfaktor Wohnfläche	x 1,00
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x 1,00
Korrekturfaktor Standardstufe	x 1,04
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 366.211,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.044,92 €
Sachwert	= 360.166,31 €
rd.	360.000,00 €

5.5.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	8,8 %	88,2 %	3,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: südliche Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	8,8	72,60
3	945,00	88,2	833,49
4	1.140,00	3,0	34,20
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			940,29
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 940,29 €/m² BGF
rd. 940,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen / Lagergebäude

Gebäudetyp:

Einzelgaragen / Mehrfachgaragen / Anbauten

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: *südliche Doppelhaushälfte*

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
1/2 Westgaube	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €
Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
<i>Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)</i>	
„gemauerter“ Ofen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Stabmattenzaun), Steilplatz-, Hof- und Wegebefestigung (Betonverbundstein), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: südliche Doppelhaushälfte

Das ca. 1998 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- Komplettsanierung Bad einsch. Dachflächenfenster
- Boden- & Wandbekleidungen
- Erneuerung aller Türen

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1998 = 26$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 54 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das ca. 1993 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1998 = 26$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

5.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **350.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **360.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **50,32/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Doppelhaus und zwei Garagen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. II (südliche Doppelhaushälfte)** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der Terrasse II, der Spitzbodenhälfte II und dem Garten II in **38477 Jembke, Streijering 11 & 11A**

Wohnungsgrundbuch Jembke	Blatt 1150	lfd. Nr. 1
Gemarkung Jembke	Flur 14	Flurstück 38/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 mit rd.

350.000,00 €

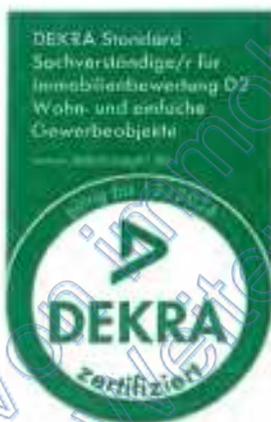
in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt Grundstücksaufteilung
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 4 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 25.01.25

A handwritten signature in orange ink, appearing to be 'R. Ahrens', written over a horizontal line.

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStättG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBVG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

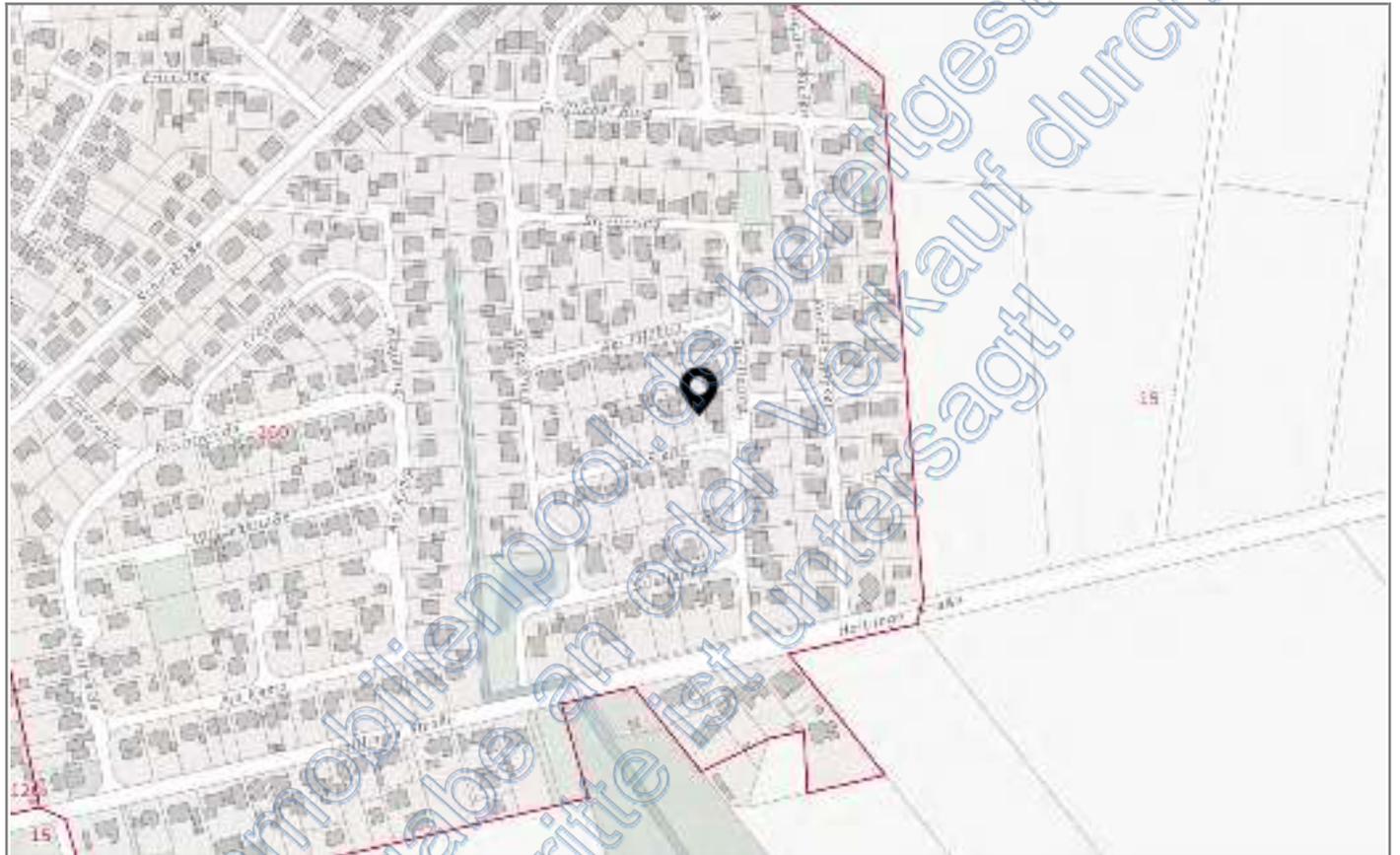
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.12.2024)

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

Adresse: Streijering 11, 38477 Jembke
Gemarkung: 4153 (Jembke), Flur: 14, Flurstück: 68/35



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08400232

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 160 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.500627440791675&lng=10.77049481478241&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Jembke
Gemarkung: Jembke
Flur: 14 Flurstück: 68/35

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 15.10.2024
Aktualität der Daten 12.10.2024

N = 5618317



E = 32620102

N = 5618097

Maßstab 1:1000



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 8
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 8
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00715/2024

Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 68/35, Flur 14, Gemarkung Jembke

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Jembke
Landkreis Gifhorn

Lage: Streijering 11
Streijering 11A

Fläche: 901 m²

Tatsächliche Nutzung: 901 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Telleigentum

Buchung: Amtsgericht Wolfsburg
Grundbuchbezirk Jembke
Grundbuchblatt 1149
Laufende Nummer 0001
49,68/100 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 4.1
4.2

Buchung: Amtsgericht Wolfsburg
Grundbuchbezirk Jembke
Grundbuchblatt 1150
Laufende Nummer 0001
50,32/100 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3.1

3.2

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

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	3				4			
1	-	50,32/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Jembke	14	67/13		Gebäude- und Freifläche, Kaempe		1 77	
			14	68/3		Gebäude- und Freifläche, Streijering 11		7 24	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. II des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte.							
		Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 1149 und 1150. Gemäß Bewilligung vom 15.10.2001 und 26.02.2002 (URNr. 168/01 und 3/02, Notar Wienand) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 1148 eingetragen am 19.07.2004.							
		Hahl							
		Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt: Jembke 14 68/35				Gebäude- und Freifläche Streijering 11, 11 A		9 01	
		Hier vermerkt am 14.02.2008.							
		Schrader							



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn · Schlossplatz 1 · 38518 Gifhorn
FB 8.3

Herrn Dipl.-Ing.
Rudolf Ahrens
Rosenstraße 20
38550 Isenbüttel

8.3 – Bauordnung und Ortsplanung

Frau Harke

Kreishaus III, 1.39 b

Tel. 05371 82-8933 (Mo-Do nachm.)

Fax 05371 82-604

bauordnung@gifhorn.de

Ihr Zeichen: 19 K 14/24

Aktenzeichen: **BAU-L-24314**

18.10.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baugrundstück: Streijering 11, 11A, 38477 Jembke

Gemarkung: Jembke

Flur-Flurstück(e): 014-00068/035

Sehr geehrter Herr Ahrens,

auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem/den o. g. Flurstück(en) keine Baulasten eingetragen sind.

Die für diese Amtshandlung zu erhebenden Kosten werden gemäß §§ 1, 3 und 5 des Nieders. Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) Tarifiziffer 9.4 auf

30,00 EUR

festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb von 2 Wochen auf das u. a. Konto des Landkreises Gifhorn zu überweisen.

Bei der Überweisung ist unbedingt das Aktenzeichen als Verwendungszweck anzugeben. Ein fehlendes Aktenzeichen erschwert die richtige Verbuchung Ihrer Zahlung. Es können zusätzliche Kosten entstehen (Mahngebühren).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Ullie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Di. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 9.3

Sachverständiger Rudolf Ahrens
Rosenstraße 20
D-38550 Isenbüttel

9 - Umwelt

Herr Gerstmann

Schloßplatz 3 (Kreishaus III), Zimmer 3.12a

Tel. 05371 82-786

Fax 05371 82-788

Harald.Gerstmann@Gifhorn.de

Aktenzeichen:

9.4/7025-01/1589

Für Überweisung Kassenzweckzeichen angeben:

AbfV-HG2616

21. Oktober 2024

Bundes Bodenschutzgesetz¹ i.V.m. dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz² Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten; Gemarkung Jembke, Flur 14, Flurstück 68/35 Ihr Zeichen: 19 K 14-24

Sehr geehrter Herr Ahrens,

unter Bezug auf Ihre Anfrage vom 15.10.2024 teile ich Ihnen mit, dass mir keine Hinweise auf mögliche Altlasten auf dem oben genannten Flurstück vorliegen.

Bezieht sich Ihre Anfrage auf eine noch nicht stillgelegte, gewerbliche oder industrielle Anlage, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über eine Aufnahme in das Altlastenverzeichnis erst nach Bekanntgabe der Stilllegung entschieden werden kann. Hinweise über eine mögliche Einstufung als altlastenverdächtigen Flächen finden Sie auch auf den Internetseiten des Landes Niedersachsen und im Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Kosten

Aufgrund §§ 1, 3 und 13 des Niedersächsisches Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) i. V. m. § 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG) vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S 580) in den zurzeit geltenden Fassungen werden folgende Kosten festgesetzt:

Gebühren nach NUIG lfd. Nr. 1

63,00 €

Die Kostenschuld wird gemäß § 7 NVwKostG mit der Anforderung fällig und ist innerhalb von 14 Tagen unter Angabe des Kassenzweckzeichens **AbfV-HG2616** auf das u.a. Konto der Kreisverwaltung Gifhorn zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, einzulegen.

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der z.Z. aktuellen Fassung

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 in der z.Z. aktuellen Fassung

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

Der Widerspruch kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden. Die E-Mail-Adresse lautet: landkreis@gifhorn.de

Der Widerspruch kann auch durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz erhoben werden.

Die De-Mail-Adresse lautet: landkreis@gifhorn.de-mail.de

Dieses Dokument wurde automatisiert erstellt und bedarf keiner Unterschrift.

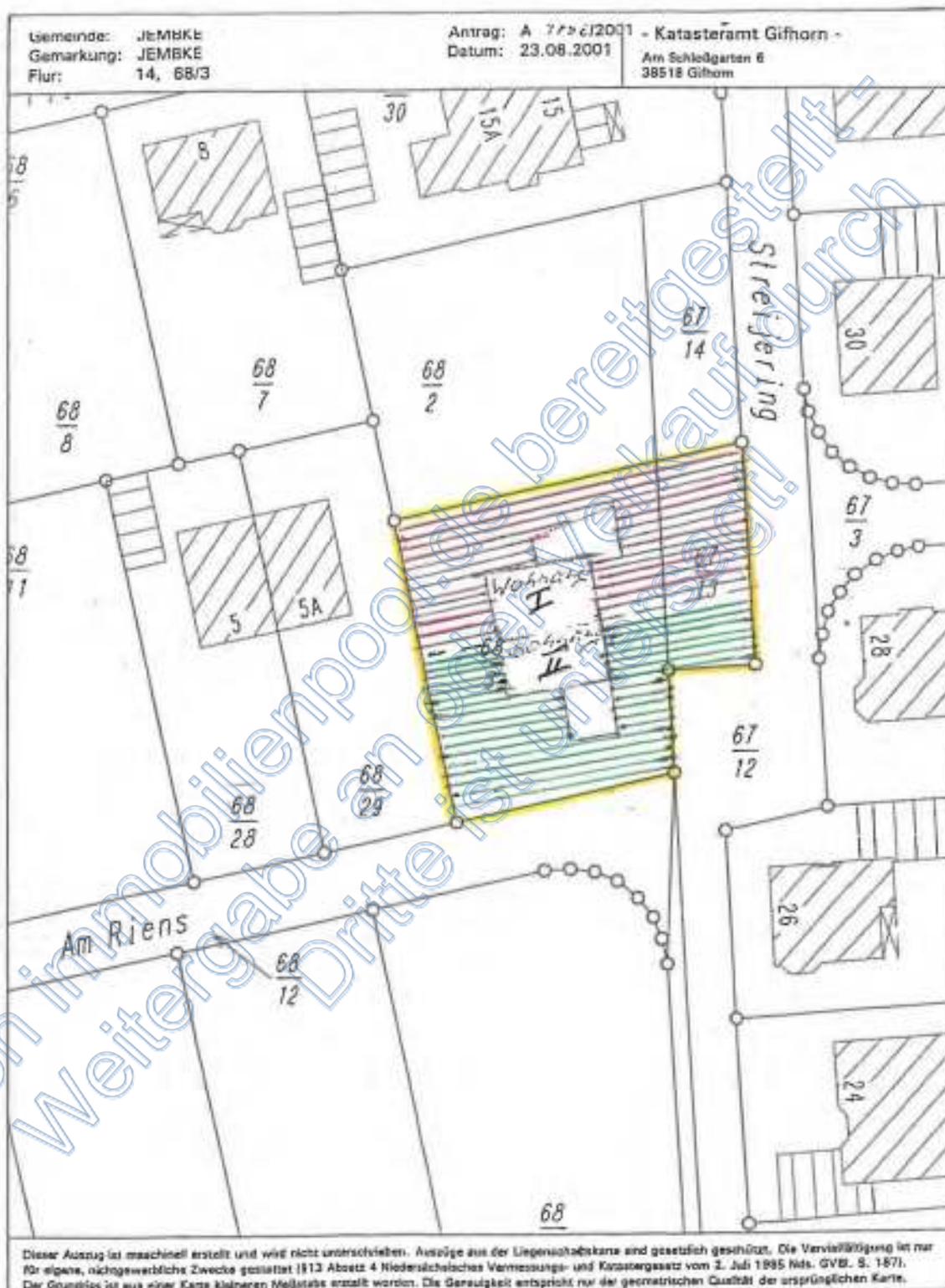
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Gerstmann

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

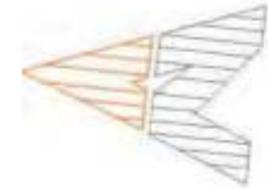
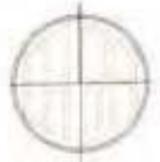
Grundstücksaufteilung

OBJEKT: **50,32/100 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an Wohnung Nr. II**
STREIJERING 11 & 11A, 38477 JEMBKE



OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

AZ:
19 K 14/24



OBJEKT:
50,32/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
STREIJERING 11, 11A
38477 JEMBKE

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL
Telefon 05041020 info@architektur-wasserrechtlich.de

PLANKAT:

SKIZZERTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

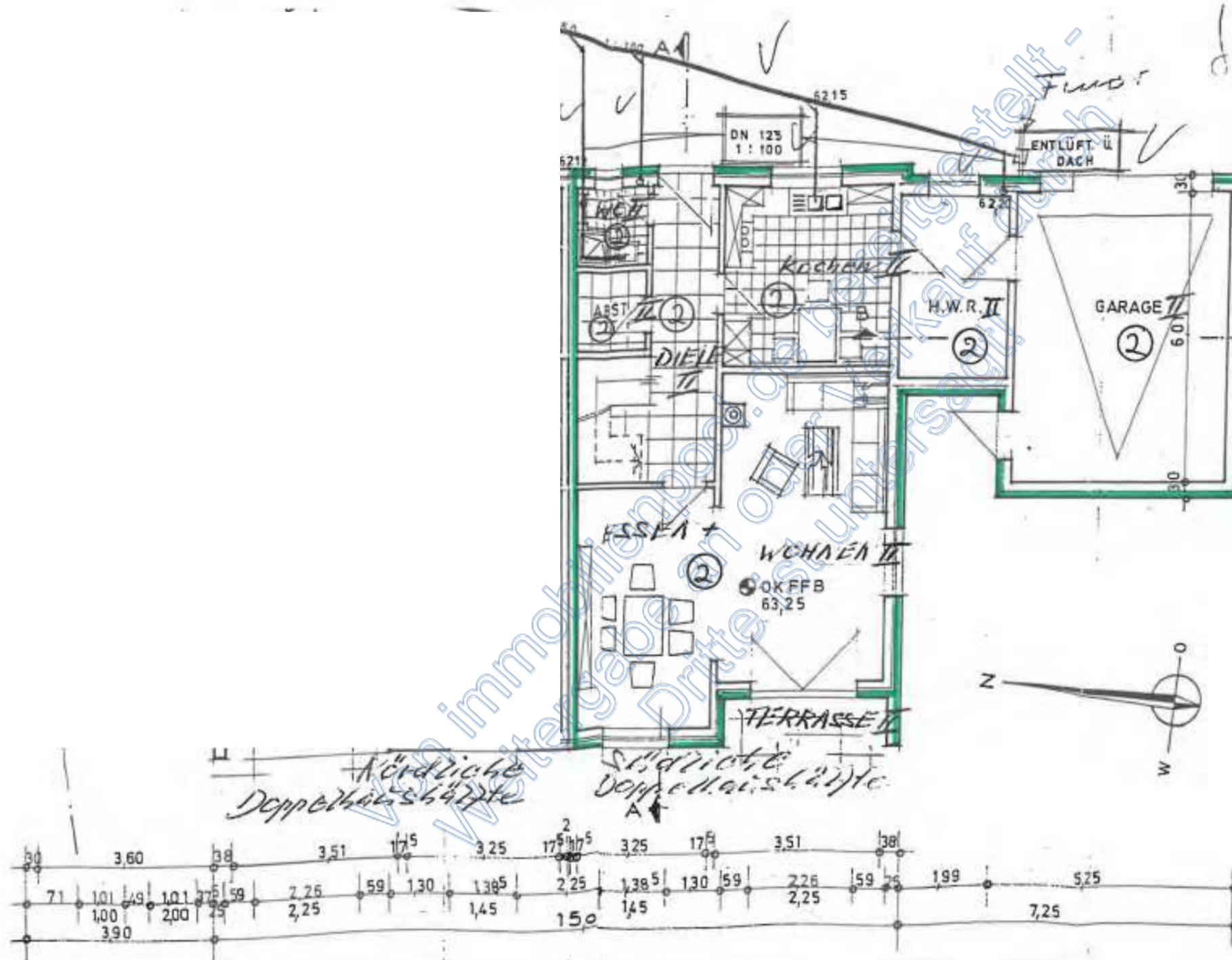
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

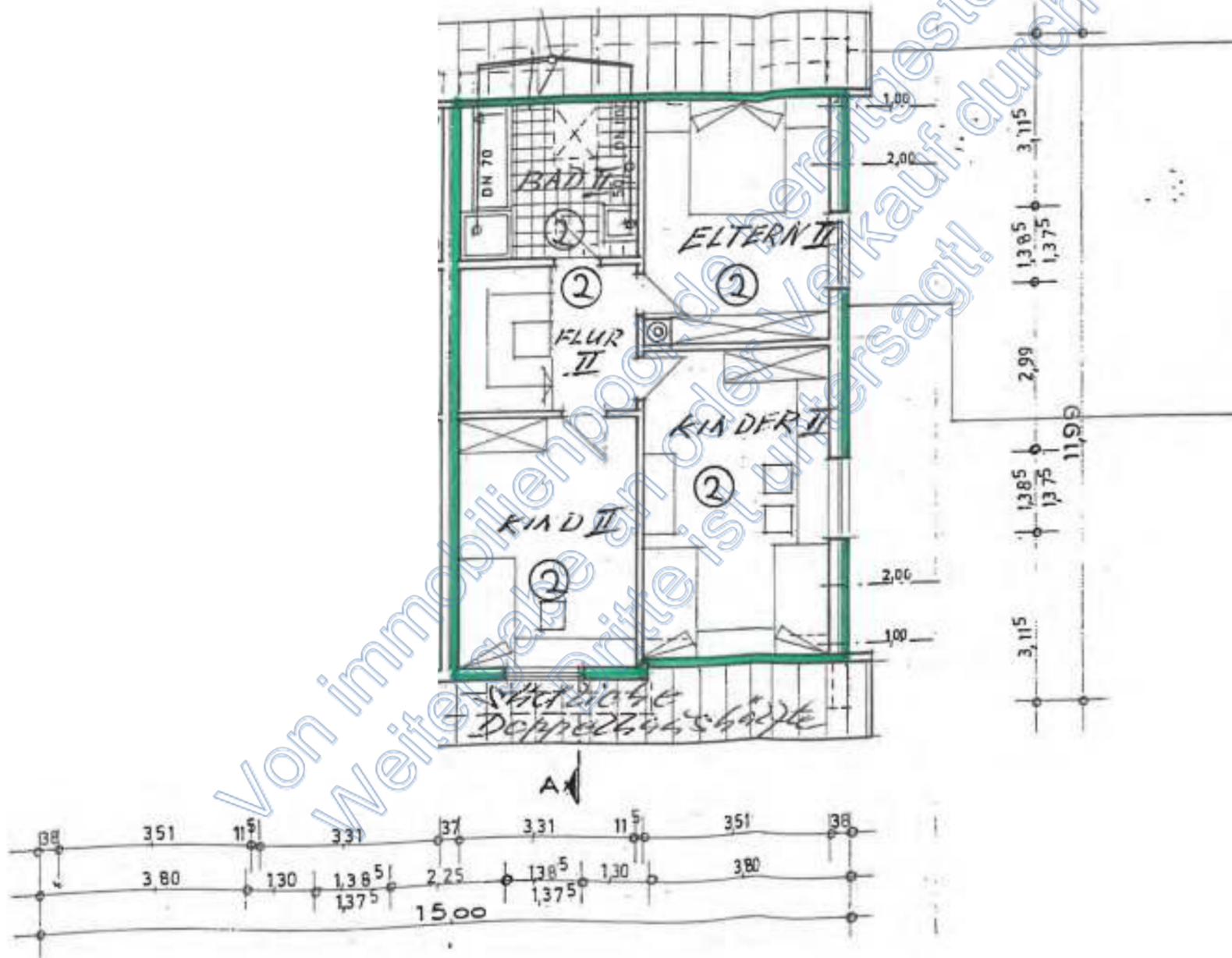
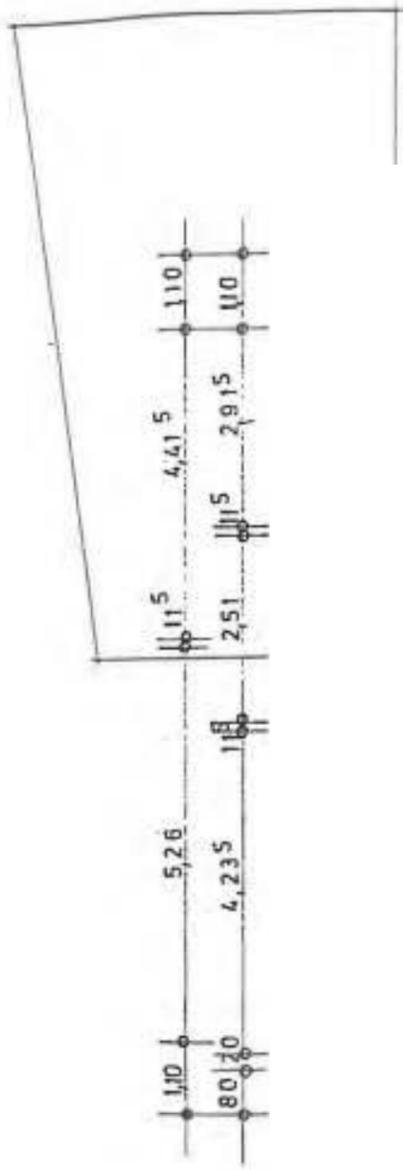
MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖßE
DIN A 3

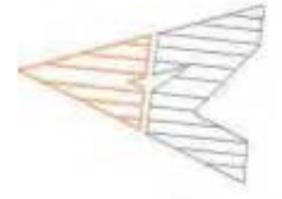
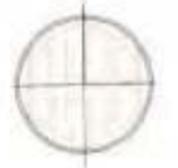
DATUM
12.2024

PLAN-NR.
19K14/24 EG





AZ:
19 K 14/24



OBJEKT:
50,32/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
STREIJERING II, IIA
38477 JEMBKE

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 0531/41258 ar@ahrens-architektur.de www.ahrens-architektur.de

PLANMUT
SKIZZERTER GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT!

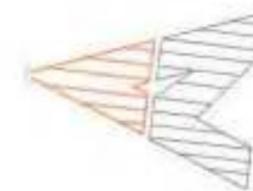
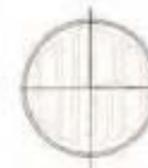
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MESSTAB 1:100	BLATTGRÖSSE DIN A 3
DATUM 12.2024	PLAN-NR. 19K14/24 DG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an 3. oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



AZ:
19 K 14/24



OBJEKT:
50,32/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
STREIJERING 11, 11A
38477 JEMBKE

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL
Telefon 0534/1281 info@ra-architekt.de www.ra-architekt.de

PLANMALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
SPITZBODENGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
12.2024

PLAN - NR.
19K14/24 586

Wohnflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: **50,32/100 Miteigentumsanteil** am Grundstück & **Sondereigentum** an **WOHNUNG NR. II**
STREIJERING 11 & 11A, 38477 JEMBKE

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

WOHNUNG NR. II

Diele	EG	~ 8,85 m ²
WC	EG	~ 3,10 m ²
Abstellraum	EG	~ 2,70 m ²
Kochen	EG	~ 13,65 m ²
Hauswirtschaftsraum	EG	~ 8,25 m ²
Essen & Wohnen	EG	~ 36,40 m ²
überdachte Terrasse	EG	~ 1,70 m ²
		~ 74,65 m ²
Flur	DG	~ 3,65 m ²
Kind	DG	~ 13,60 m ²
Kinder	DG	~ 16,85 m ²
Eltern	DG	~ 13,00 m ²
Bad	DG	~ 7,45 m ²
		~ 54,55 m ²
insgesamt	EG/DG	~ 129,20 m ²

Nutzfläche(n):

Spitzbodenraum	SBG	~ 22,20 m ²
Garagenraum	EG	~ 28,00 m ²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

WOHNUNG NR. II	EG/DG/SBG	~ 242,50 m ²
GARAGE	EG	~ 34,70 m ²



Bild 01: Blick von und über den Streijering auf das Bewertungsobjekt, die Garage (Sondernutzungsrecht) und die dahinter liegende südliche Doppelhaushälfte / das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. II** des Doppelhauses **Streijering 11** & 11A.



Bild 02: Blick von der Straße „Am Riens“ über die Südwestecke des Bewertungsflurstücks 68/35 auf das



Bild 03: Blick („über den Zaun“ und) über die südliche Gartenfläche auf die südliche Giebelseite der südlichen Doppelhaushälfte / des Sondereigentums an der **Wohnung Nr. II**. Rechts ist die West- und die Südseite der Garage zu sehen.



Bild 04: Blick vom Streijering auf die die Ostseite der Garage und die östliche Traufseite (*Eingangsseite*)



Bild 05: Blick vom Streijering über die zugeordnete östliche Grundstücksfläche auf die östliche Traufseite (Eingangsseite) der südlichen Doppelhaushälfte / des Sondereigentums an der **Wohnung Nr. II**. Links schließt sich die Ostseite der Garage an.

Von immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Bild 06: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür zur südlichen Doppelhaushälfte / zum Sondereigentum

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der **südlichen Doppelhaushälfte** / des **Sondereigentums an der Wohnung Nr. II** konnte nicht durchgeführt werden!

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