



Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 18/25

53 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:

Flur, Flurstück

Grundstücksgröße:

Wohnfläche:

Nutzfläche Wohnhaus / Garage:



Einfamilienhaus mit Garage in massiver Bauweise
Höhenweg 25, 31855 Aerzen

Grundbuch von Grießem, Blatt 361, lfd. Nr. 1

Gemarkung Grießem, Flur 2, Flurstück 105/4

666 m²

ca. 114 m²

ca. 13 m² / 28m²

Gläubiger:

Sparkasse Hameln-Weserbergland

Am Markt 4, 31785 Hameln

Ansprechpartner:

Herr Tölke

Telefon:

05151-206-24202

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln

Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

28.10.2025

Bewertungsstichtag

28.10.2025

Qualitätsstichtag

28.10.2025

Ausfertigungsdatum:

10.12.2025

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für den Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

171.000 €

in Worten: einhunderteinsundsiebzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulisten und Denkmalschutz..... | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation..... | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 9 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 9 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 10 |
| 3.2.4 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 10 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 10 |
| 3.3 | Garage | 11 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 11 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 11 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 11 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 12 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung | 12 |
| 4.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 12 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... | 13 |
| 4.4.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 15 |
| 4.4.4 | Vergleichswert | 15 |
| 4.4.5 | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung | 16 |
| 4.5 | Sachwertermittlung | 17 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 17 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 17 |
| 4.5.3 | Sachwertberechnung | 20 |
| 4.5.1 | Erläuterung zur Sachwertberechnung..... | 21 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 25 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 25 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 26 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse..... | 26 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 26 |
| 4.6.5 | Verkehrswert..... | 27 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 28 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 28 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 28 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 28 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 28 |
| 7 | Berechnung der Wohnfläche - KG..... | 40 |
| 7.1 | Anlage zur Berechnung der Wohnfläche - KG | 41 |
| 8 | Berechnung der Wohnfläche - EG | 42 |
| 8.1 | Anlage zur Berechnung der Wohnfläche EG | 43 |
| 9 | Berechnung der Wohnfläche - OG | 44 |
| 9.1 | Anlage zur Berechnung der Wohnfläche OG | 45 |
| 10 | Berechnung der Nutzfläche – Wohnhaus KG..... | 50 |
| 11 | Berechnung der Gebäude-Grundfläche - Wohnhaus | 51 |
| 12 | Berechnung der Nutzfläche – Garage EG | 52 |
| 13 | Berechnung der Nutzfläche – Garage KG..... | 52 |
| 14 | Berechnung der Gebäude-Grundfläche - Garage | 53 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage |
| Objektadresse: | Höhenweg 25 31855 Aerzen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Grießem, Blatt 361, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Grießem, Flur 2, Flurstück 105/4, Fläche 666 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtenauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 16.06.2025 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. |
| Wertermittlungsstichtag: | 28.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 28.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Vertreter der Gläubigerin, der Sachverständige nebst Mitarbeiterin |
| Eigentümer: | Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Auszug aus der Bauakte • Auskunft aus dem Planungsrecht • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Baulastregister • Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) • Auszug aus der Topographischen Karte |

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines zum Verkehrswert

In der Marktwirtschaft, die auch als Verkehrswirtschaft bezeichnet wird, ist der Verkehrswert ein geschätzter Wert für Gegenstände. Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde, wobei alle Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkäufe, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln.

Diese Verfahren sind in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) beschrieben.

1.2 Allgemeines zum Auftrag

Das Gutachten wird in 7-facher Ausfertigung sowie als 2 PDF – Dateien (1x verschlüsselt und 1 x unverschlüsselt) erstellt.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen und wird für einen Zeitraum von zehn Jahren verwahrt.

Eine Untersuchung/ Prüfung von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen, sowie die Prüfung auf tierische und pflanzliche Schädlinge ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Bauschäden und -mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder durch den Eigentümer hierüber Angaben gemacht hat. Die Zulässigkeit der Bebauung wird als planungs- und bauordnungsrechtlich legitim vorausgesetzt, sofern keine anders lautenden Aussagen / Unterlagen zur Bewertung zugänglich gemacht wurden oder recherchiert werden konnten.

1.3 Sonstiges

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Unterzeichners gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus den Karten, Zeichnungen, Foto und sonstigen reproduzierbaren Inhalten im Gutachten und den Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche -Copyright ®- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Die im Gutachten genannten Inhaber zu den -Copyright ® -erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit- und umfassende Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichners wieder.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Niedersachsen |
| Kreis: | Hameln – Pyrmont |
| Ort: | Flecken Aerzen; Ortsteil Grießem |
| überörtliche Anbindung / Entfernnungen: | <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 16 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 60 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 1 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 36 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bad Pyrmont (ca. 9 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Paderborn (ca. 72 km entfernt)</p> |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | <p>Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt</p> |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | Hanglage; von der Straße abfallend; Garten mit Nord-Westausrichtung |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <p><u>Straßenfront:</u> ca. 31 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 19 m;</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 666,00 m²;</p> <p><u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform</p> |
|-------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|----------------|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen |

| | |
|---|--|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Altlasten sind nicht bekannt worden. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2025 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grießem, Blatt 361, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zwangsvorsteigerungsvermerk, Verfügungsbeschränkung. <p>Die Eintragung in Abteilung II ist signifikant und ggf. wertbeeinflussend. Auf Anordnung des Gerichts bleiben die Eintragungen unberücksichtigt.</p> <p>Die Wertermittlung erfolgt für ein fiktiv unbelastetes Grundstück.</p> <p>Die Eintragungen in Abteilung III werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.</p> |
|---------------------------------------|---|

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 04.07.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 2 "Unterm Höhenweg" von 1968, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bau- leitplanung wurde geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegender 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (mit Kellerteilausbau); Satteldach; freistehend |
|-------------|---|

| | |
|----------|----------------------|
| Baujahr: | 1994 (gemäß Bauakte) |
|----------|----------------------|

| | |
|-----------------|---|
| Modernisierung: | Das Objekt hat keine Modernisierung erfahren. |
|-----------------|---|

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor. |
|-------------------|---------------------------------|

| | |
|----------------------------|--|
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Gebäude ist nicht erweiterungsfähig. |
|----------------------------|--|

| | |
|---------------|----------------------------|
| Außenansicht: | insgesamt Klinkermauerwerk |
|---------------|----------------------------|

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

| | |
|-------------------|-----------|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
|-------------------|-----------|

| | |
|-------------|---|
| Fundamente: | Streifenfundamente mit Betonbodenplatte |
|-------------|---|

| | |
|---------|------------------------------|
| Keller: | Hohlblockstein, ausbetoniert |
|---------|------------------------------|

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Umfassungswände: | Gas- oder Porenbetonmauerwerk |
|------------------|-------------------------------|

| | |
|-------------|---|
| Innenwände: | tragende Innenwände Ziegelmauerwerk; nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk, Gipsdielen |
|-------------|---|

| | |
|-----------------|------------|
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
|-----------------|------------|

| | |
|----------|---|
| Treppen: | <u>Geschosstreppe</u> : Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach <u>Dachform</u> : Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachstein (Beton); Dachraum ist ausgebaut |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1994; Kunststofftank im Gebäude |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---|--|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Holzvertäfelungen; Sanitärräume gefliest |
| Deckenbekleidungen: | Holzvertäfelungen |
| Fenster: | Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1994 |
| Türen: | <u>Eingangstür</u> : Holztür <u>Zimmertüren</u> : Holztüren; Holzzargen |
| sanitäre Installation: | ausreichend vorhanden |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Bauschäden und Baumängel: | Fehlende Absturzsicherungen, Schimmelbefall im Keller, Rohbauähnlicher Zustand im Hobbyraum KG |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch |
| 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | |
| Besonnung und Belichtung: | gut |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal. |

3.3 Garage

Baujahr: 1994;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: Klinkermauerwerk, Glas;
 Keller: vorhanden;
 Dachform: Pultdach;
 Dach aus: Glas;
 Fenster: Kunststofffenster

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Höhenweg 25 zum Wertermittlungstichtag 28.10.2025 ermittelt.
 Grundstücksdaten:

| | | |
|-----------|-------|-----------------------------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Grießem | 361 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Grießem | 2 | 105/4 666 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Stützend wird das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

| Ermittlung des Bodenwerts | |
|--|--|
| vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) | 30,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert | + 0,00 €/m ² |
| beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²) | = 30,00 €/m² |
| Fläche (m ²) | × 666,00 m ² |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert | = 19.980,00 € |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert | + 0,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | = 19.980,00 € <u>rd. 20.000,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 insgesamt **20.000,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 (=> objekt-spezifisch 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 zeitlichen 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)

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 (Gebäudefaktoren), 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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, 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.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|-----------------------------|-------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei) | = 1.772,00 €/m ² | |
| beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.772,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
|--|-------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.10.2024 | 28.10.2025 | × 1,000 | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 150 | 115,00 | × 1,130 | |
| Grundstücksgröße [m ²] | 800 | 666,00 | × 0,960 | |
| Anbauart | freistehend | freistehend | × 1,000 | |
| Unterkellerung | 1 | 1 | × 1,000 | |
| Bauweise | massiv | massiv | × 1,000 | |
| Garage/Stellplatz | 1 | 1 | × 1,000 | |
| Lage | Stadt Hameln | Dörfliche Lage | × 0,910 | |
| Standardstufe | 2,5 | 2,5 | × 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor | | = 1.749,26 €/m ² | | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge | | — 0,00 €/m ² | | |
| insgesamt | — 0,00 €/m ² | | | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | | = 1.749,26 €/m² | | |

4.4.4 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|--|-----------------------------|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | = 1.749,26 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² | |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | = 1.749,26 €/m ² | |
| Wohnfläche [m ²] | × 115,00 m ² | |
| Zwischenwert | = 201.164,90 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 201.164,90 € | |
| marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 201.164,90 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 31.500,00 € | E1 |
| Vergleichswert | = 169.664,90 € | |
| | rd. 170.000,00 € | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd. **170.000,00 €** ermittelt.

4.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|--------------|-------------------------|
| Baumängel | | -8.500,00 € |
| • mangelhafte Absturzsicherung Treppenhaus OG | -500,00 € | |
| • fehlende Absturzsicherung Loggia | -5.000,00 € | |
| • fehlender Belag Loggia | -3.000,00 € | |
| Bauschäden | | -8.000,00 € |
| • Schimmelbefall im KG | -8.000,00 € | |
| Unterstellte Modernisierungen | | |
| • | | |
| Weitere Besonderheiten | | -15.000,00 € |
| • Rohbauähnlicher Zustand Hobbyraum KG | -15.000,00 € | |
| Summe | | -31.500,00 € |

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 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 (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) 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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 (u.a. Ausbauzuschlag) 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)

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.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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)

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)

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)

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.

4.5.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus | Garage |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 781,00 €/m ² BGF | 485,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 177,75 m ² | 35,82 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 9.461,10 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 148.283,85 € | 17.372,70 € |
| Baupreisindex (BPI) 28.10.2025 (2010 = 100) | x | 189,6/100 | 189,6/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 281.146,18 € | 32.938,64 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 281.146,18 € | 32.938,64 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 39 Jahre | 29 Jahre |
| • prozentual | | 44,29 % | 51,67 % |
| • Faktor | x | 0,5571 | 0,4833 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 156.626,54 € | 15.919,24 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 3.000,00 € | 0,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 159.626,54 € | 15.919,24 € |

| | |
|--|-------------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | 175.545,78 € |
| + 5.266,37 € | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | |
| = 180.812,15 € | |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | 20.000,00 € |
| = 200.812,15 € | |
| Sachwertfaktor | 1,01 |
| - 0,00 € | |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | |
| = 202.820,27 € | |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | |
| - 31.500,00 € | |
| = 171.320,27 € | |
| Sachwert | rd. 171.000,00 € |

4.5.1 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.

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: Einfamilienhaus

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 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 49,0 % | 51,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, 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 |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, 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 | 655,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 725,00 | 49,0 | 355,25 |
| 3 | 835,00 | 51,0 | 425,85 |
| 4 | 1.005,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| | | gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | 781,10 |
| | | gewogener Standard = | 2,5 |

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} \quad = \quad 781,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} \quad 781,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 485,00 | 100,0 | 485,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| | | gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | 485,00 |
| | | gewogener Standard = | 4,0 |

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

| | | |
|---|-----|-----------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 485,00 €/m ² BGF |
| | rd. | 485,00 €/m ² BGF |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die Wohnräume im Keller (Treppenhaus und Hobbyraum) sind in den zugrunde gelegten Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt und werden deshalb zusätzlich erfasst. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge.

| Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) | |
| Kellerteilausbau 28,67m ² * 330€/m ² | 9.461,10 € |
| Besondere Bauteile | 0,00€ |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 9.461,10 € |
| Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung | Zeitwert |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Eingangsüberdachung | 3.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 3.000,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| | |
|--|----------------------------------|
| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (175.545,78 €) | 5.266,37 € |
| Summe | 5.266,37 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel | -8.500,00 € |
| • mangelhafte Absturzsicherung Treppenhaus OG | -500,00 € |
| • fehlende Absturzsicherung Loggia | -5.000,00 € |
| • fehlender Belag Loggia | -3.000,00 € |
| Bauschäden | -8.000,00 € |
| • Schimmelbefall im KG | -8.000,00 € |
| Unterstellte Modernisierungen | |
| • | |
| Weitere Besonderheiten | -15.000,00 € |
| • Rohbauähnlicher Zustand Hobbyraum KG | -15.000,00 € |
| Summe | -31.500,00 € |

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ 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:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **170.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **171.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[171.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 170.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 171.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Höhenweg 25

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Grießem | 361 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Grießem | 2 | 105/4 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

171.000 €

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hessisch Oldendorf, den 10. Dezember 2025

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Steffen Kickhofel
Freier Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zur Fierwand 23, 31840 Hessisch Oldendorf
Telefon: 0 51 58 / 99 19 98

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

N BauO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber – Wertermittlungsrichtlinien 10. Auflage 2010
- [4] Kleiber, Simon – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010
- [5] Grundstücksmarktbericht
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.11.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

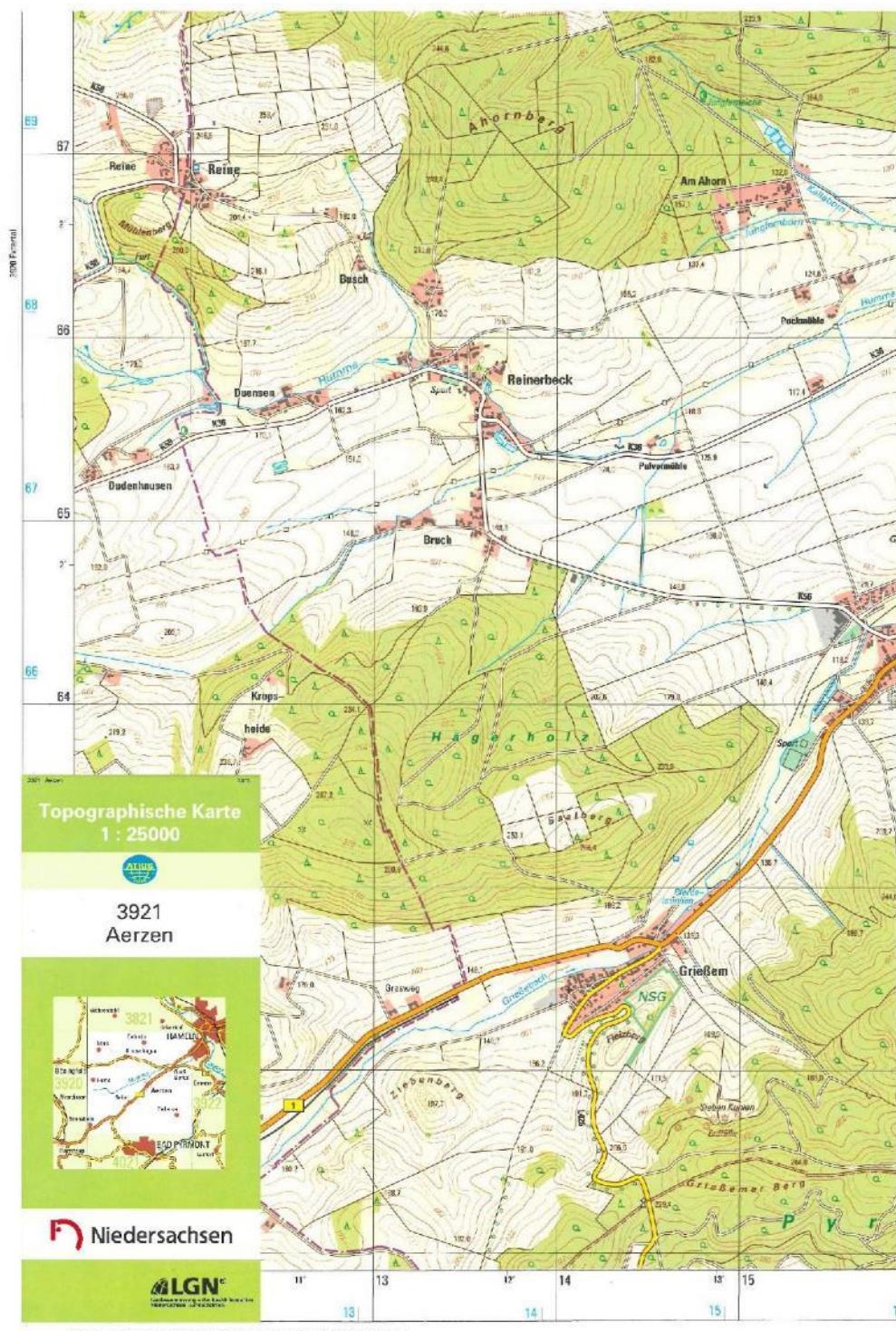
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte

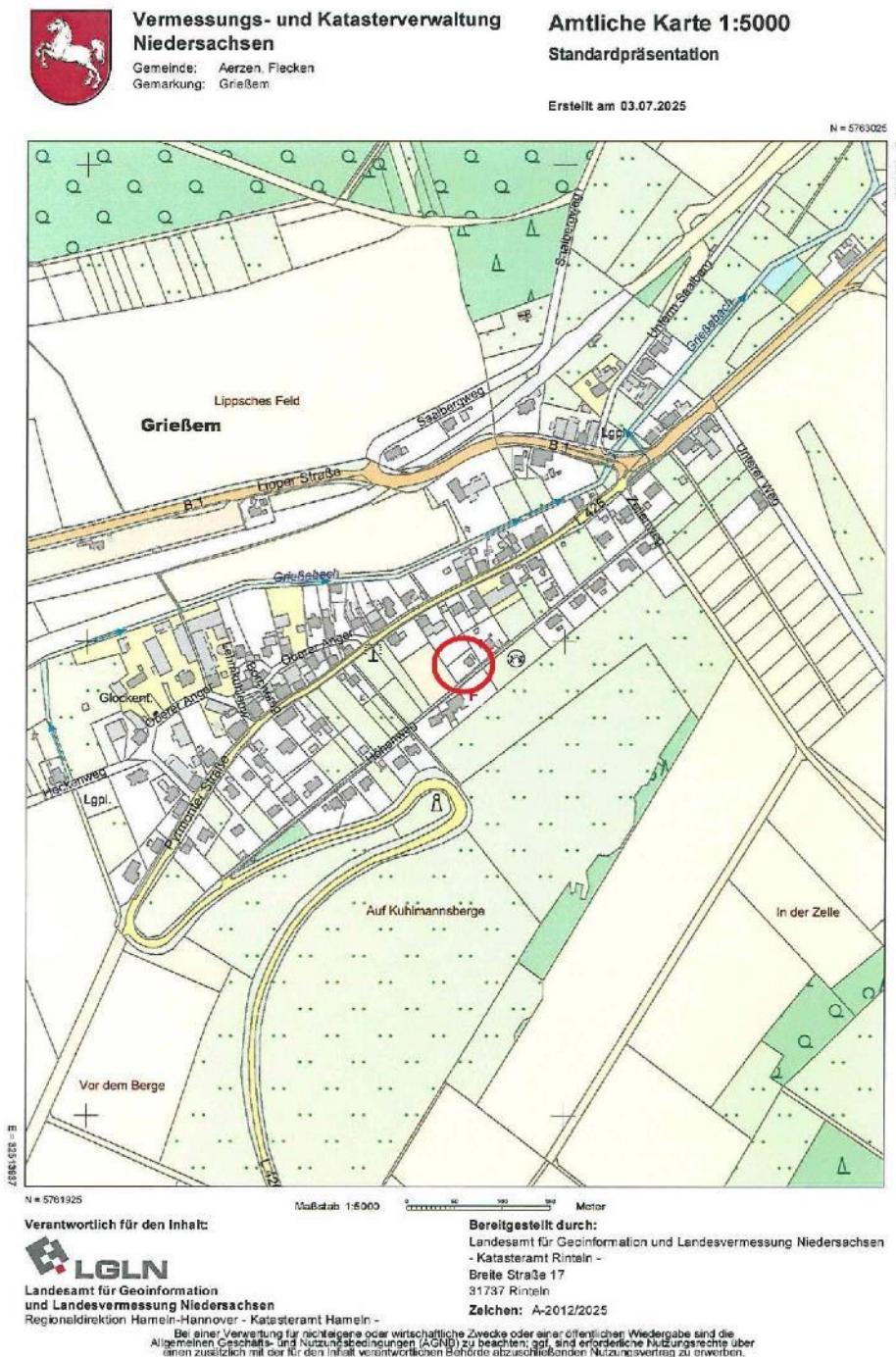
Seite 1 von 1



Topographische Karte 1:25000, Blatt 3921 Aerzen

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hameln-Hannover

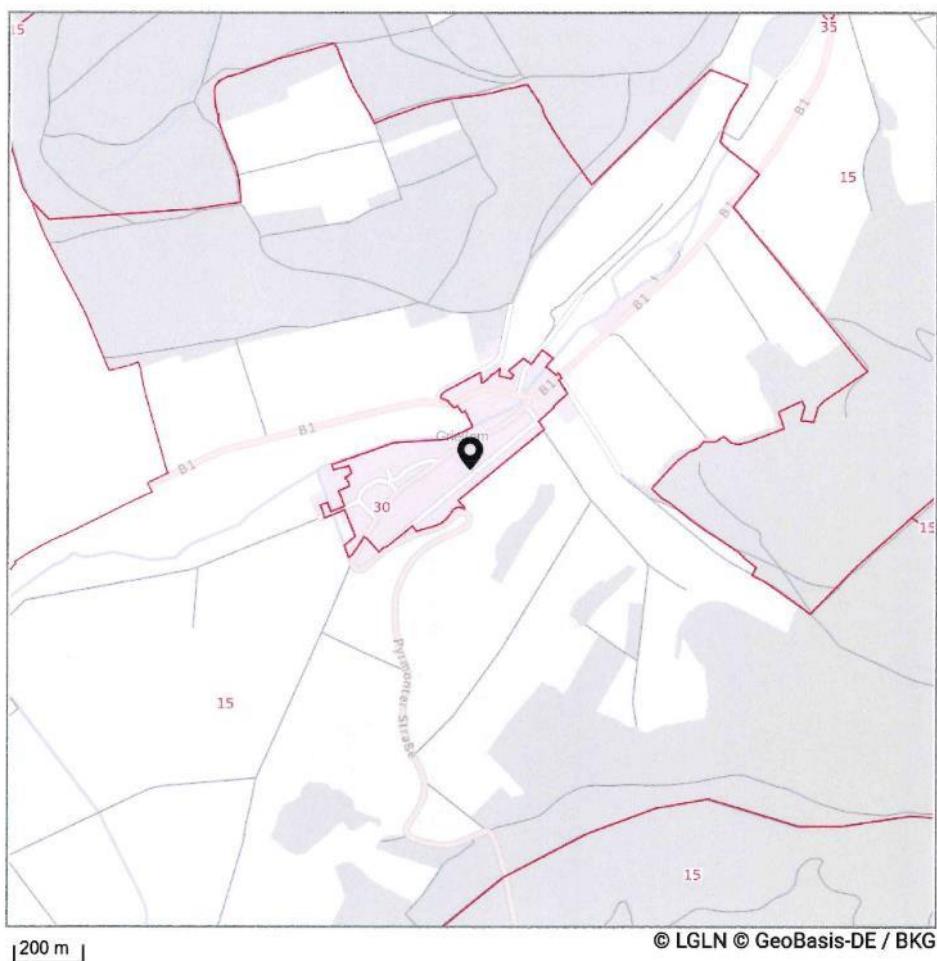


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 09.12.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Höhenweg 25, 31855 Aerzen - Grießem
Gemarkung: 4748 (Grießem), Flur: 2, Flurstück: 105/4



Seite 1 von 3

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Giebelansicht des Wohnhauses aus östlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Wohnhauses aus südöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Giebelansicht des Wohnhauses aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Gartenansicht des Wohnhauses aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Straßenansicht der Garage aus südöstlicher Richtung



Bild 6: Gartenansicht der Garage aus westlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Mangelhafte Absturzsicherung im Treppenhaus OG



Bild 8: Fehlende Absturzsicherung und Belag der Loggia im OG

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Heizung



Bild 10: Elektroinstallation exemplarisch

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Schimmelbeaufschlagung im Keller exemplarisch



Bild 12: Schimmelbeaufschlagung im Keller exemplarisch

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Rohbauähnlicher Zustand des Hobbyraums im KG



Bild 14: Rohbauähnlicher Zustand des Hobbyraums im KG

7 Berechnung der Wohnfläche - KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaum-
aßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnun-
gen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

- WoFlV
- II. BV

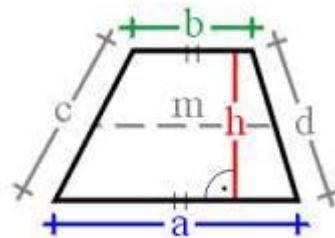
| Ifd. Nr. | differenzierte Raumbezeichnung | Raum- Nr. | (+/-) | ggf. Besonderheit | Flächen- faktor / Sonderform | Länge (m) | Putz- abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz- abzug Breite (m) | Grund- fläche (m ²) | Gewichts- faktor (Wohnwert) (k) | Wohn- fläche Raumteil (m ²) | Wohn- fläche Raum (m ²) | |
|-------------|-----------------------------------|--------------|-------|-------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|-------|
| 1 | Hobbyraum | 1 | + | | F01 | | | | | 3,08 | 1,00 | 3,08 | 21,53 | |
| 2 | Hobbyraum | 1 | + | | | 1,00 | 2,885 | 0,030 | 3,635 | 0,030 | 10,29 | 1,00 | 10,29 | 21,53 |
| 3 | Hobbyraum | 1 | + | | | 1,00 | 3,875 | 0,000 | 2,135 | 0,030 | 8,16 | 1,00 | 8,16 | 21,53 |
| 4 | Treppenhaus | 2 | + | | | 1,00 | 2,010 | 0,030 | 3,635 | 0,030 | 7,14 | 1,00 | 7,14 | 7,14 |

Summe Wohnfläche Mieteinheit 28,67 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 131,54 m²

7.1 Anlage zur Berechnung der Wohnfläche - KG

F01: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



| | |
|---|---------|
| a | 3.615 m |
| b | 1.505 m |
| h | 1.205 m |

Trapez

Fläche (A) = 3.08 m²

8 Berechnung der Wohnfläche - EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaum-
aßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnun-
gen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFlV
- II. BV

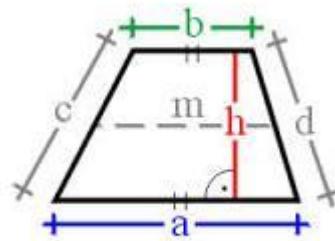
| lfd. Nr. | differenzierte Raumbezeichnung | Raum- Nr. | (+/-) | ggf. Besonderheit | Flächen- faktor / Sonderform | Länge (m) | Putz- abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz- abzug Breite (m) | Grund- fläche (m ²) | Gewichts- faktor (Wohnwert) (k) | Wohn- fläche Raumteil (m ²) | Wohn- fläche Raum (m ²) |
|-------------|-----------------------------------|--------------|-------|-------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| 1 | Wohnen | 1 | - | | 1,00 | 0,500 | 0,000 | 0,500 | 0,000 | 0,25 | 1,00 | -0,25 | 26,64 |
| 2 | Wohnen | 1 | + | | F02 | | | | | 3,08 | 1,00 | 3,08 | 26,64 |
| 3 | Wohnen | 1 | + | | 1,00 | 3,635 | 0,030 | 6,635 | 0,030 | 23,81 | 1,00 | 23,81 | 26,64 |
| 4 | Kochen | 2 | + | | 0,50 | 1,000 | 0,030 | 1,000 | 0,030 | 0,47 | 1,00 | 0,47 | 8,12 |
| 5 | Kochen | 2 | + | | 1,00 | 2,135 | 0,030 | 3,635 | 0,000 | 7,65 | 1,00 | 7,65 | 8,12 |
| 6 | Treppenhaus | 3 | - | | 0,50 | 1,000 | 0,030 | 1,000 | 0,030 | 0,53 | 1,00 | -0,53 | 6,61 |
| 7 | Treppenhaus | 3 | + | | 1,00 | 2,010 | 0,030 | 3,635 | 0,030 | 7,14 | 1,00 | 7,14 | 6,61 |
| 8 | Bad | 4 | + | | 1,00 | 2,135 | 0,030 | 2,010 | 0,030 | 4,17 | 1,00 | 4,17 | 4,17 |
| 9 | Garderobe | 5 | + | | 1,00 | 2,135 | 0,030 | 1,510 | 0,030 | 3,12 | 1,00 | 3,12 | 3,12 |

Summe Wohnfläche Mieteinheit **48,66** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **131,54** m²

8.1 Anlage zur Berechnung der Wohnfläche EG

F02: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



| | |
|---|---------|
| a | 3.615 m |
| b | 1.505 m |
| h | 1.205 m |

Trapez

Fläche (A) = 3.08 m²

9 Berechnung der Wohnfläche - OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaum-
aßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnun-
gen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

- WoFIV
- II. BV

| Ifd. Nr. | differenzierte Raumbezeichnung | Raum- Nr. | (+/-) | ggf. Besonderheit | Flächen- faktor / Sonderform | Länge (m) | Putz- abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz- abzug Breite (m) | Grund- fläche (m ²) | Gewichts- faktor (Wohnwert) (k) | Wohn- fläche Raumteil (m ²) | Wohn- fläche Raum (m ²) | |
|-------------|-----------------------------------|--------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|-------|
| 1 | Eltern | 1 | + | | F01 | | | | | 10,27 | 1,00 | 10,27 | 16,52 | |
| 2 | Eltern | 1 | + | | F02 | | | | | 6,56 | 1,00 | 6,56 | 16,52 | |
| 3 | Eltern | 1 | - | | | 1,00 | 0,500 | 0,000 | 0,625 | 0,000 | 0,31 | 1,00 | -0,31 | 16,52 |
| 4 | Loggia | 2 | + | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | | 0,25 | 1,000 | 0,000 | 0,970 | 0,000 | 0,24 | 0,25 | 0,06 | 0,44 |
| 5 | Loggia | 2 | + | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | | 0,25 | 4,960 | 0,000 | 1,205 | 0,000 | 1,50 | 0,25 | 0,38 | 0,44 |
| 6 | Kind | 3 | + | | F06 | | | | | 8,10 | 1,00 | 8,10 | 15,02 | |
| 7 | Kind | 3 | + | | F07 | | | | | 6,92 | 1,00 | 6,92 | 15,02 | |
| 8 | Treppenhaus | 4 | + | | F08 | | | | | 5,60 | 1,00 | 5,60 | 5,60 | |

Summe Wohnfläche Mieteinheit 37,58 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 131,54 m²

9.1 Anlage zur Berechnung der Wohnfläche OG

F01: 1 Schräge (aus Dachneigung)

$$A_{Raum} = a \times l_R$$

$$A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_G)$$

$$A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_G)$$

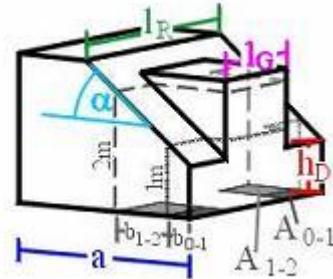
$$A_{>2} = A_{Raum} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$

bzw. = 0 (falls $h_D > 1m$)

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)}$$

bzw. = $\frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$



1 Schräge (aus Dachneigung)

$$a = 3,615 \text{ m}$$

$$\alpha = 45,00^\circ$$

$$hD = 0,725 \text{ m}$$

$$IR = 3,615 \text{ m}$$

$$IG = 0,000 \text{ m}$$

$$b0-1 = 0,275 \text{ m}$$

$$b1-2 = 1,000 \text{ m}$$

$$A_{0-1} = 0,99 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$$

$$+ A_{1-2} = 3,62 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,81 \text{ m}^2$$

$$+ A_{>2} = 8,46 \text{ m}^2 \times 1,00 = 8,46 \text{ m}^2$$

$$\text{Fläche (A)} = 10,27 \text{ m}^2$$

F02: 1 Schräge (aus Dachneigung)

$$A_{Raum} = a \times l_R$$

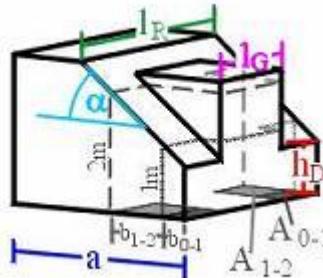
$$A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{>2} = A_{Raum} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } 0 \text{ (falls } h_D > 1m\text{)}$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } \frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$



1 Schräge (aus Dachneigung)

$$a = 3,875 \text{ m}$$

$$\alpha = 45,00^\circ$$

$$hD = 0,725 \text{ m}$$

$$lR = 2,115 \text{ m}$$

$$lG = 0,000 \text{ m}$$

$$b_{0-1} = 0,275 \text{ m}$$

$$b_{1-2} = 1,000 \text{ m}$$

$$A_{0-1} = 0,58 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$$

$$+ A_{1-2} = 2,12 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,06 \text{ m}^2$$

$$+ A_{>2} = 5,50 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Fläche (A)} = 6,56 \text{ m}^2$$

F06: 1 Schräge (aus Dachneigung)

$$A_{Raum} = a \times l_R$$

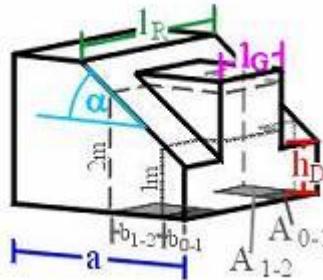
$$A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{>2} = A_{Raum} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } 0 \text{ (falls } h_D > 1m\text{)}$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } \frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$



1 Schräge (aus Dachneigung)

$$a = 3,615 \text{ m}$$

$$\alpha = 45,00^\circ$$

$$h_D = 0,725 \text{ m}$$

$$l_R = 2,855 \text{ m}$$

$$l_G = 0,000 \text{ m}$$

$$b_{0-1} = 0,275 \text{ m}$$

$$b_{1-2} = 1,000 \text{ m}$$

$$A_{0-1} = 0,79 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$$

$$+ A_{1-2} = 2,86 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,43 \text{ m}^2$$

$$+ A_{>2} = 6,67 \text{ m}^2 \times 1,00 = 6,67 \text{ m}^2$$

$$\text{Fläche (A)} = 8,10 \text{ m}^2$$

F07: 1 Schräge (aus Dachneigung)

$$A_{Raum} = a \times l_R$$

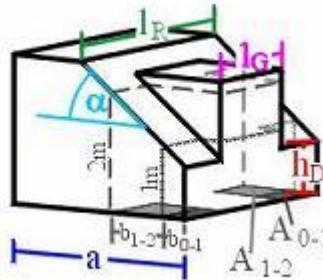
$$A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{>2} = A_{Raum} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } 0 \text{ (falls } h_D > 1m\text{)}$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } \frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$



1 Schräge (aus Dachneigung)

$$a = 3,875 \text{ m}$$

$$\alpha = 45,00^\circ$$

$$hD = 0,725 \text{ m}$$

$$lR = 2,230 \text{ m}$$

$$lG = 0,000 \text{ m}$$

$$b0-1 = 0,275 \text{ m}$$

$$b1-2 = 1,000 \text{ m}$$

$$A_{0-1} = 0,61 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$$

$$+ A_{1-2} = 2,23 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,12 \text{ m}^2$$

$$+ A_{>2} = 5,80 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Fläche (A)} = 6,92 \text{ m}^2$$

F08: 1 Schräge (aus Dachneigung)

$$A_{Raum} = a \times l_R$$

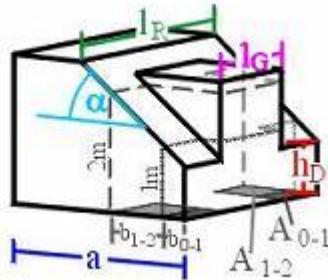
$$A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_6)$$

$$A_{>2} = A_{Raum} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D)}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } 0 \text{ (falls } h_D > 1m\text{)}$$

$$b_{1-2} = \frac{1}{\tan(\alpha)} \quad \text{bzw. } \frac{(2 - h_D)}{\tan(\alpha)}$$



1 Schräge (aus Dachneigung)

$$a = 3,605 \text{ m}$$

$$\alpha = 45,00^\circ$$

$$h_D = 0,720 \text{ m}$$

$$l_R = 1,980 \text{ m}$$

$$l_G = 0,000 \text{ m}$$

$$b_{0-1} = 0,280 \text{ m}$$

$$b_{1-2} = 1,000 \text{ m}$$

$$A_{0-1} = 0,55 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$$

$$+ A_{1-2} = 1,98 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,99 \text{ m}^2$$

$$+ A_{>2} = 4,61 \text{ m}^2 \times 1,00 = 4,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Fläche (A)} = 5,60 \text{ m}^2$$

10 Berechnung der Nutzfläche – Wohnhaus KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

| Ifd Nr | Raumbezeichnung | Raum- Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächen- faktor / Sonder- form | Länge (m) | Putz- abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz- abzug Breite (m) | Grund- fläche (m ²) | Gewichts- faktor (Nutzwert) (k) | Nutz- fläche Raumteil (m ²) | Nutz- fläche Raum (m ²) |
|-----------|-----------------|--------------|-----|--|---|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| 1 | Öl-Heizung | 1 | - | | 1,00 | 0,500 | 0,030 | 0,625 | 0,030 | 0,35 | 1,00 | -0,35 | 9,04 |
| 2 | Öl-Heizung | 1 | + | | 1,00 | 2,635 | 0,030 | 3,635 | 0,030 | 9,39 | 1,00 | 9,39 | 9,04 |
| 3 | Abstellraum | 2 | + | | 1,00 | 2,135 | 0,030 | 3,635 | 0,030 | 7,59 | 1,00 | 7,59 | 7,59 |

Summe Nutzfläche Mieteinheit 16,63 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 131,54 m²

11 Berechnung der Gebäude-Grundfläche - Wohnhaus

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß aus

Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+-) | Flächen- faktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | |
|---|------------------------------|------|------------------------------------|--------------|---------------|---------|---|-----------|----------------|-----------|
| | | | | | | | Bereich a oder b | Bereich a | Bereich b | Bereich c |
| 1 | DG | + | 1,00 | 7,990 | 7,115 | a | | 56,85 | | |
| 2 | EG | - | 1,00 | 1,205 | 1,205 | a | | -1,45 | | |
| 3 | EG | + | 1,00 | 4,115 | 1,205 | a | | 4,96 | | |
| 4 | EG | + | 1,00 | 7,990 | 7,115 | a | | 56,85 | | |
| 5 | KG | - | 1,00 | 1,205 | 1,205 | a | | -1,45 | | |
| 6 | KG | + | 1,00 | 4,115 | 1,250 | a | | 5,14 | | |
| 7 | KG | + | 1,00 | 7,990 | 7,115 | a | | 56,85 | | |
| Summe | | | | | | | 177,75 | | | |
| Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt | | | | | | | 177,75 | | m ² | |

12 Berechnung der Nutzfläche – Garage EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

| Ifd Nr | Raumbezeichnung | Raum- Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächen- faktor / Sonder- form | Länge (m) | Putz- abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz- abzug Breite (m) | Grund- fläche (m ²) | Gewichts- faktor (Nutzwert) (k) | Nutz- fläche Raumteil (m ²) | Nutz- fläche Raum (m ²) | |
|--------------------------------|-----------------|--------------|-----|--|---|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|-------|
| 1 | Garage | | 1 | +/- | | 1,00 | 2,640 | 0,030 | 5,575 | 0,030 | 14,47 | 1,00 | 14,47 | 14,47 |
| Summe Nutzfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | 14,47 | | m ² | |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | 28,06 | | m ² | |

13 Berechnung der Nutzfläche – Garage KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277

| Ifd Nr | Raumbezeichnung | Raum- Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächen- faktor / Sonder- form | Länge (m) | Putz- abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz- abzug Breite (m) | Grund- fläche (m ²) | Gewichts- faktor (Nutzwert) (k) | Nutz- fläche Raumteil (m ²) | Nutz- fläche Raum (m ²) | |
|--------------------------------|-----------------|--------------|-----|--|---|--------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|-------|
| 1 | Lager | | 1 | +/- | | 1,00 | 5,510 | 0,030 | 2,510 | 0,030 | 13,59 | 1,00 | 13,59 | 13,59 |
| Summe Nutzfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | 13,59 | | m ² | |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | 28,06 | | m ² | |

14 Berechnung der Gebäude-Grundfläche - Garage

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß aus

- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+-) | Flächen- faktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | |
|---|------------------------------|------|------------------------------------|--------------|---------------|---------|---|-----------|-----------|----------------|
| | | | | | | | Bereich a oder b | Bereich a | Bereich b | Bereich c |
| 1 | KG | + | 1,00 | 5,990 | 2,990 | a | | 17,91 | | |
| 2 | EG | + | 1,00 | 5,990 | 2,990 | a | | 17,91 | | |
| Summe | | | | | | | 35,82 | | | m ² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt | | | | | | | 35,82 | | | m ² |