

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!**



Immobilienbewertung  
Wegmann

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann  
Assessorin

**Auftraggeber:** Amtsgericht Celle, Geschäftsnr. 37 K 7/22

**Objekt:** Objektart: Wohnungseigentum Nr. 12 d. ATP (4-Zimmer-Whg.)  
Wohnfläche: rd. 83 m<sup>2</sup>  
Lage: Nordfeld 3, 29229 Celle  
Grundstücksfl.: 14.427 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsant.: 1/66

**Hauptgebäude:** Gebäudeart: Nordfeld 1-17 (ungerade),  
9 Mehrfamilienhäuser mit 66 Wohnungen,  
4-geschossig, (tlw. 3-geschossig), unterkellert  
Bauweise: Massivbau (Mauerwerksbau)  
Baujahr: 1976

**Nebengebäude:** Garagen, in Reihe gebaut

**Grundbuch:** Wohnungsgrundbuch von Celle, Blatt 24512, lfd. Nr. 1,  
Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 52/6

**Ansicht:**



**Sachverständige**  
für Immobilienbewertung  
und für Schäden an Gebäuden

**Pflichtangaben:**

Von der Ingenieurkammer  
Niedersachsen öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Sachverständige  
für Schäden an Gebäuden  
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin  
der Ingenieurkammer Niedersachsen

**Anschrift:**

Ingenieurbüro Wegmann  
Stöckener Straße 43  
30419 Hannover

**Telekommunikation:**

Telefon (0511) 600 5131  
Telefax (0511) 600 5133

**Online:**

info@ib-wegmann.de  
www.ib-wegmann.de

**Bankverbindungen:**

Commerzbank AG  
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00  
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover  
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00  
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:  
DE 227884696

<b>Ergebnisse:</b>	rel. Bodenwert	135,00 €/m <sup>2</sup>
	anteil. Bodenwert	29.500,00 €
	Ertragswert	139.000,00 €
	Vergleichswert	132.000,00 €
	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b><u>135.000,00 €</u></b>

**Stichtag:** 24.11.2022

**Auftragsnr.:** 038-2023

**Seitenanzahl:** 31 Seiten zzgl. 21 Anlagen mit insg. 21 Seiten

**Ausgefertigt am:** 06.01.2023

**Ausfertigung:** digitale Ausfertigung

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



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Fragen gemäß Auftragschreiben .....	5
<b>2</b>	<b>Angaben zum Wertermittlungsobjekt</b> .....	<b>6</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	6
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.2.1	Lage .....	6
2.2.2	Gestalt und Form .....	7
2.2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	8
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Mehrfamilienhaus Nr. 3 .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Außenanlagen .....	12
3.4	Nebengebäude .....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans .....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung .....	13
3.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	13
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	13
3.5.2.2	Beschreibungseinheit Wohnen .....	13
3.5.2.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>16</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.2	Bodenwertermittlung .....	16
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	16
4.2.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks .....	16
4.2.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	17
4.2.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	18
4.3	Ertragswertermittlung .....	19
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.3.2	Ertragswertberechnung .....	20
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	21



4.4	Vergleichswertermittlung.....	23
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV.....	23
4.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten.....	24
4.4.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren.....	24
4.4.3.1	Beschreibung der Richtwertwohnung.....	24
4.4.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts.....	24
4.4.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt.....	25
4.4.3.4	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren.....	25
4.4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.4.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.4.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.4.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.4.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	27
4.5	Verkehrswert.....	27
<b>5</b>	<b>Zusammenstellen der Ergebnisse.....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>29</b>
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	29
6.2	Schrifttum.....	30
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>31</b>



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Loggia sowie Kellerraum) im 2. OG eines Mehrfamilienhauses
Objektadresse:	Nordfeld 3 29229 Celle
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Celle, Blatt 24512, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstücke 52/6 (14.427 m <sup>2</sup> )
Wohnfläche:	rd. 83 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 4 29221 Celle Auftrag vom 12.09.2022 (Eingang des Auftragschreibens) Geschäftsnr. 37 K 7/22
Eigentümer:	Diese Daten sind dem Auftraggeber bekannt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag:	24.11.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	24.11.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.09.2022;</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022;</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.07.2022;</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Stadt Celle (Positivauskunft) vom 10.10.2022;</li><li>• Bauunterlagen der Stadt Celle (Grundrisse, Schnitte,</li></ul>



Immobilienbewertung  
Wegmann

Baubeschreibung);

- Auskünfte der Stadt Celle zur Erschließung;
- Bebauungsplan von Celle Nr. 67;
- Kopie der Teilungserklärung vom 27.03.1995 nebst Aufteilungsplan;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.10.2022;
- Auskünfte der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Erstellung der Anlagen.

#### 1.4 Fragen gemäß Auftragschreiben

Mieter und Pächter:

Es besteht kein Mietverhältnis.

Verwalter nach dem WoEigG:

Die Angaben werden dem Gericht separat mitgeteilt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Es liegen keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

Verdacht auf Altlasten:

Aufgrund der gewerblichen (Vor-)Nutzung einiger umliegender Grundstücke (u.a. Tankstellen und Feuerzeugwerkstätten) können Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers im Bereich des Bewertungsobjekts nicht gänzlich ausgeschlossen werden, konkrete Anhaltspunkte liegen der unteren Bodenschutzbehörde derzeit jedoch nicht vor.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist im Treppenraum ausgehängt. Demnach beträgt der Energieverbrauchskennwert der Gebäude 165 kWh/(m<sup>2</sup> · a).



## 2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um 1/66 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern und Garagen bebauten Grundstück in 29221 Celle, Nordfeld 1-17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 3 im 2. Obergeschoss rechts mit Kellerraum, Nr. 12 des Aufteilungsplans.

### 2.1 Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	24512	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	52/6	14.427 m <sup>2</sup>

### 2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Celle (ca. 69.500 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Celle: +1,2 % Landkreis Celle: +1,7 %
Arbeitslosenanteil 2019:	Celle: 9,8 % Landkreis Celle: 7,3 %
Kaufkraft 2019:	Celle: 41.824 €/Jahr Landkreis Celle: 46.188 €/Jahr Niedersachsen: 46.926 €/Jahr
Durchschnittsalter:	2019: 45,3 voraussichtlich bis 2030: 47,9
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Berlin - Dortmund) ca. 33 km entfernt sowie BAB 7 (Kassel - Hamburg) ca. 30 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Celle (ca. 4 km entfernt) mit Anschluss an den Hbf Hannover <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 40 km entfernt)



innerörtliche Lage:	Stadtrand; Siedlungsgebiet aus den 60er und 70er Jahren; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 700 m entfernt, Schulen und Kindergarten ca. 900 m entfernt; Rathaus ca. 1,7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung, 3- bis 4-geschossige Bebauung
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen ersichtlich
Topografie:	eben

## 2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

## 2.2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt, Gehwege zweiseitig vorhanden, gepflastert, Beleuchtungseinrichtung, Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Kommunikationsanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

### Anmerkung:

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



## 2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

### 2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Die Stadt Celle hat schriftlich mitgeteilt, dass Baulasten eingetragen sind, vgl. Ablagen 5-9. Hinsichtlich des Bewertungsobjekts resultiert hieraus kein separat zu berücksichtigender Werteeinfluss.
---------------------------------------	--

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

#### **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.
---------------------------------------	--

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 67 "Himmelsberg" von 1976 folgende Festsetzungen:
---------------------------------	---

WA	= allgemeines Wohngebiet;
II-IV	= 4 Vollgeschosse (max.);
GRZ	= 0,2 (Grundflächenzahl);
GFZ	= 0,5 (Geschossflächenzahl);
o	= offene Bauweise



Immobilienbewertung  
Wegmann

### **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen unterstellt.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

### **2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit neun Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist derzeit eigengenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einseharen Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder -schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Darüber hinaus wurden keine Untersuchungen bezüglich der Tragfähigkeit des Gebäudes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Es wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 Abs. 2 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 Abs. 2 EnEV gedämmt werden müssen. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus Nr. 3

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen; 4-geschossig; unterkellert, in Reihe gebaut
Baujahr:	1976 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre:	keine ersichtlich
Außenansicht:	Putzfassade, farbig angelegt, Fenster weiß angelegt



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss

8 Abstellräume (Sondereigentume) und gemeinschaftliche Räume (Fahrradraum, 2 Trockenräume, 1 Waschmaschinenraum, Fahrradkeller, Anschlussraum)

#### Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss

jeweils zwei 4-Zimmer-Wohnungen sowie Treppenraum

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

Konstruktionsart:	Mauerwerk
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk (Kalksandstein-Hohlblockstein)
Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandstein-Hohlblockstein)
Geschossdecke:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion, Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Metallrahmentür mit Glasausschnitt und Briefkastenanlage, weiß angelegt Eingangstreppe und Eingangsüberdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Binderkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, dunkel angelegt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung in Haus Nr. 17
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung



### 3.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Loggien, Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	geringe Erhaltungsrücklage
Baumängel und Bauschäden:	allgemeiner Unterhaltungsbedarf insbesondere hinsichtlich der Fassade
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend.

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung
- Gartenanlagen, Hecken
- Stellplatzbefestigung

### 3.4 Nebengebäude

- Fertiggaragen in Reihe gebaut, mit Stahlschwinger und Flachdach



### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im 2. Obergeschoss rechts.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 83 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Loggia sowie Kellerraum  <u>Die Wohnung ist wie folgt orientiert:</u> Der Wohnraum und zwei Schlafräume ist nach Nord-Osten gelegen. Die übrigen Räume sind nach Süd-Westen orientiert.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

#### 3.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

##### 3.5.2.2 Beschreibungseinheit Wohnen

###### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Bodenbeläge:	Fliesen in Küche, Bad und Flur, sonst Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich
Deckenbekleidungen:	ohne Bekleidung, Putz mit Anstrich

###### **Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt
Türen:	glatte Füllungstüren aus Holz, hell angelegt



### **Sanitäre Installation**

Sanitäre Installation: Bad mit Waschbecken und Eckwanne, moderne Ausstattung;  
WC mit Handwaschbecken und Stand-WC

### **Keller**

Bodenbeläge: ohne Belag, Estrich

Wandbekleidungen: ohne Bekleidung, Anstrich

Deckenbekleidungen: ohne Bekleidung, Anstrich

Fenster: Einfachfenster mit Metallrahmen

Türen: Holzbrettentüren

### **3.5.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

Küchenausstattung: Es ist eine einfache Küchenausstattung vorhanden. Diese ist insgesamt nicht wertrelevant.

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Loggia (wirtschaftliche dem Sondereigentum zuzurechnen)

Baumängel/Bauschäden: keine

Wirtschaftliche Wertminderungen: Abschlag wegen geringer Erhaltungsrücklage (vgl. folgenden Abschnitt)

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums ist befriedigend.

### **3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte zu den Bewertungsobjekten: keine gemäß Teilungserklärung

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: keine gemäß Teilungserklärung

Wesentliche Abweichungen: Es bestehen keine wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt (RE).



Immobilienbewertung  
Wegmann

Abweichende Regelung zur Aufteilung der Kosten und Lasten am gemeinschaftl. Eigentum:

Es sind keine wesentlichen von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichenden Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten am gemeinschaftlichen Eigentum vereinbart.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage betrug am 31.12.2021 laut Auskunft der Verwaltung nach WEG rd. 285.000,00 €. Nach dem Wirtschaftsplan erfolgt eine Zuführung von rd. 65.000,00 €. Die Höhe der Rücklage wird unter Beachtung des Unterhaltungszustandes insbesondere hinsichtlich der Fassade als gering beurteilt. Dieser Umstand wird durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 4.000,00 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Besonderheiten:

keine

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem leicht ungepflegten Zustand. Es besteht ein allg. Unterhaltungsbedarf.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

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 (§§ 27-34 ImmoWertV) ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die marktüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

### 4.2 Bodenwertermittlung

#### 4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (einfache Lage) 135,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### 4.2.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	14.427 m <sup>2</sup>



#### 4.2.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	135,00 €/m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	24.11.2022	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 135,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 135,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 135,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 14.427 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 1.947.645,00 €</b> <b>rd. 1.947.645,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 insgesamt **1.947.645,00 €**.



#### 4.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 1/66 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	1.947.645,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.947.645,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/66
vorläufiger anteiliger Bodenwert	29.509,77 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 29.509,77 €</b> <b>rd. 29.500,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 **29.500,00 €**.



## 4.3 Ertragswertermittlung

### 4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird zwischen drei Modellen der Ertragswertermittlung unterschieden. Diese Modelle sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird das Ertragswertmodell des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben, das in diesem Gutachten zur Anwendung kommt.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der Reinertrag. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der Liegenschaftszinssatz (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der Reinertragsanteil des Bodens durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.



#### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
	Nutzung/Lage	(m <sup>2</sup> )	(Stck.)			
Wohnungseigentum	Garage		1	40,00	40,00	480,00
	Wohnung 2. OG rechts	82,65		6,50	537,23	6.446,76
Summe		82,65	1		577,23	6.926,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.926,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,0 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>1.731,69 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.195,07 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>1,1 % von 29.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<b>= 324,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.870,57 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,1 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 27$ Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 23,250</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>= 113.240,75 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>+ 29.500,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>= 142.740,75 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 138.740,75 €</b>
	<b>rd. 139.000,00 €</b>



#### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche (vgl. Literaturverzeichnis [10], Teil 1, Kapitel 15). Die Räume im Souterrain und die Terrassenfläche wurden dabei anteilig auf die Wohnfläche angerechnet. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- ggf. aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses [4] als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV/Ertragswertrichtlinie veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, auf dem auch die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert.

##### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der veröffentlichten Angaben des Gutachterausschusses Hannover [4] und
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt. Dabei wurde der Ansatz leicht reduziert, weil sich die Angaben des Gutachterausschusses auf vermietete Objekte beziehen.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [10], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 das in der ImmoWertV beschriebene Ermittlungsmodelle angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Mehrfamilienhaus

Das 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Summe	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1976 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren und aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 43 Jahren =) 1979.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-4.000,00 €
• pauschaler Abschlag wegen geringer Erhaltungsrücklage	-4.000,00 €
Summe	-4.000,00 €

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.



#### 4.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss für den Landkreis Celle hat aus einer Stichprobe von 632 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 entsprechende Gebädefaktoren abgeleitet. Neben Lage und dem Alter (Baujahr) wird bei den Eigentumswohnungen die Auswirkung von Größe der Wohnung, der Ausstattung auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Bezüglich der Kennzahlen der Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bezug/Einheit	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	Jahr (Mittelwert)	2020
Lage	Bodenrichtwert	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	Alter	1974
Wohnfläche	Quadratmeter	64 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	x/10.000	366/10.000

#### 4.4.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

##### 4.4.3.1 Beschreibung der Richtwertwohnung

Die Richtwertwohnung weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt: 01.01.2022  
Ausstattung: mittel  
Wohnfläche: rund 70 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert: 50/120/200 [€/m<sup>2</sup>]  
Baujahr: 1910 bis 2015  
Miteigentumsanteil: 500/10.000

##### 4.4.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Bewertungszeitpunkt: 24.11.2022  
Ausstattung: mittel  
Wohnfläche: 82,65 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert: 135 €/m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1976  
Miteigentumsanteil: 1/66 (entspricht 151/10.000)



#### 4.4.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2022 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 135 €/m<sup>2</sup> für ein fiktives Baujahr von 1979 ein durchschnittliches Preisniveau pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von rd. **1.658,00 €** durch Interpolation entnommen.

#### 4.4.3.4 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>		
Gebädefaktor auf Basis der Richtwertwohnung		<b>1.624,00 €/m<sup>2</sup></b>
zeitliche Anpassung	x	1,05
Korrektur wegen abweichender Ausstattung	x	1,00
Korrektur wegen abweichender Wohnfläche	x	0,99
Korrektur wegen abweichendem Miteigentumsanteil	x	0,90
<b>relativer Vergleichswert</b>	=	<b>1.551,14 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	x	82,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtvergleichswert</b>	=	<b>128.201,88 €</b>
Zuschlag für Garage (Korrektur gem. Angaben für die Region Hannover)	x	1,06
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 4.3.3	-	4.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>		<b>131.893,99 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 24.11.2022 mit rd. **132.000,00 €** ermittelt.

#### 4.4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Wohnungs- bzw. Teileigentume gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

##### 4.4.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

##### 4.4.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 132.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 139.000,00 € ermittelt.



#### 4.4.4.4 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. 1 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb neben dem Ergebnis des Vergleichsfaktorverfahrens auch dem des Ertragswertverfahrens das Gewicht 1,00 (a) bzw. (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Vergleichsfaktorverfahren in ebenfalls sehr guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$  und

das Vergleichswert das Gewicht  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[139.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 132.000.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{135.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 29221 Celle, Nordfeld 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum sowie Garage Nr. 12 des Aufteilungsplans

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	24512	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	52/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 geschätzt mit rund

**135.000,00 €**

**in Worten: hundertfünfunddreißigtausend Euro.**



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 5 Zusammenstellen der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das Wohnungseigentum Nr. 12 des Aufteilungsplans in 29221 Celle, Nordfeld 3, lieferten folgende Ergebnisse:

<b>Ergebnisse</b>	<b>Euro</b>
relativer Bodenwert pro m <sup>2</sup>	135,00
Gesamtbodenwert (gerundet)	194.7645,00
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	29.500,00
Vergleichswert (gerundet)	132.000,00
Ertragswert (gerundet)	139.000,00
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>	<b>135.000,00</b>

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen oder den Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 06.01.2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen. Für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung aus anderen Anlässen als der Zwangsversteigerung **37 K 7/22** ist nicht gestattet.

## 6 Literaturverzeichnis

### 6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



## 6.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/  
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*  
*Loseblattwerk*  
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg** *Grundstücksmarktdaten 2022*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*  
*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten*  
*(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter*  
*Berücksichtigung der ImmoWertV*  
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktbericht 2016*
- [7] **Rössler / Langner /  
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*  
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*  
*Wertes der baulichen Anlagen*  
*von Peter Holzner und Ulrich Renner*  
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/  
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*  
*Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar*  
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2022



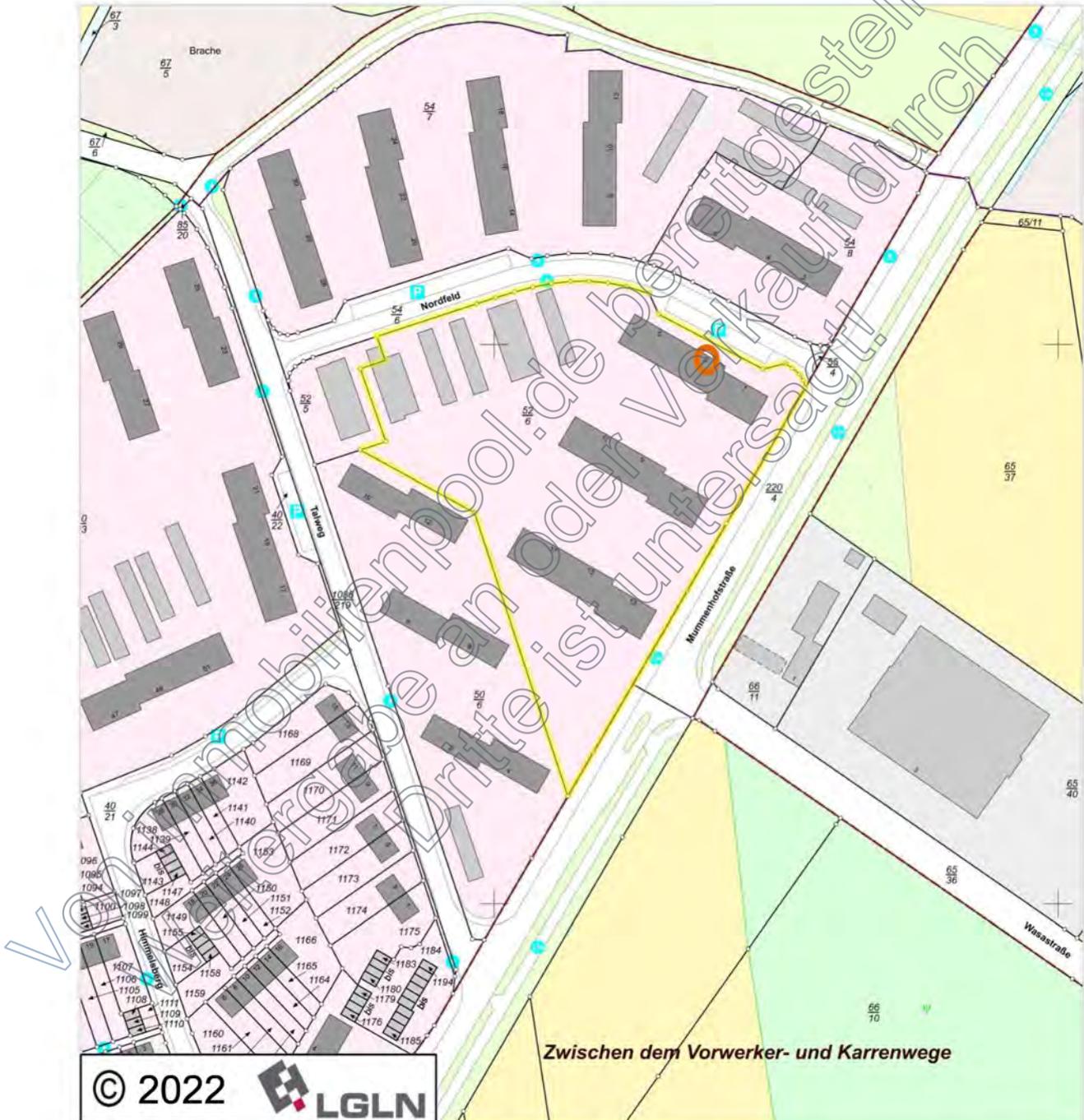
## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:2 000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlagen 5-9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Blatt 5481 mit Skizze
- Anlage 10: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 11: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 12 des Aufteilungsplans
- Anlage 12: Grundriss des 2. Obergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans
- Anlage 13: Aufteilungsplan der Garagen des Bewertungsobjekts
- Anlagen 14-15: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 16: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlage 17-21: Fotos 1 bis 10

**Anlage 3**

**Auszug aus der Liegenschaftskarte  
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts**

Maßstab ca. 1: 2 000  
Stand: 23.09.2022

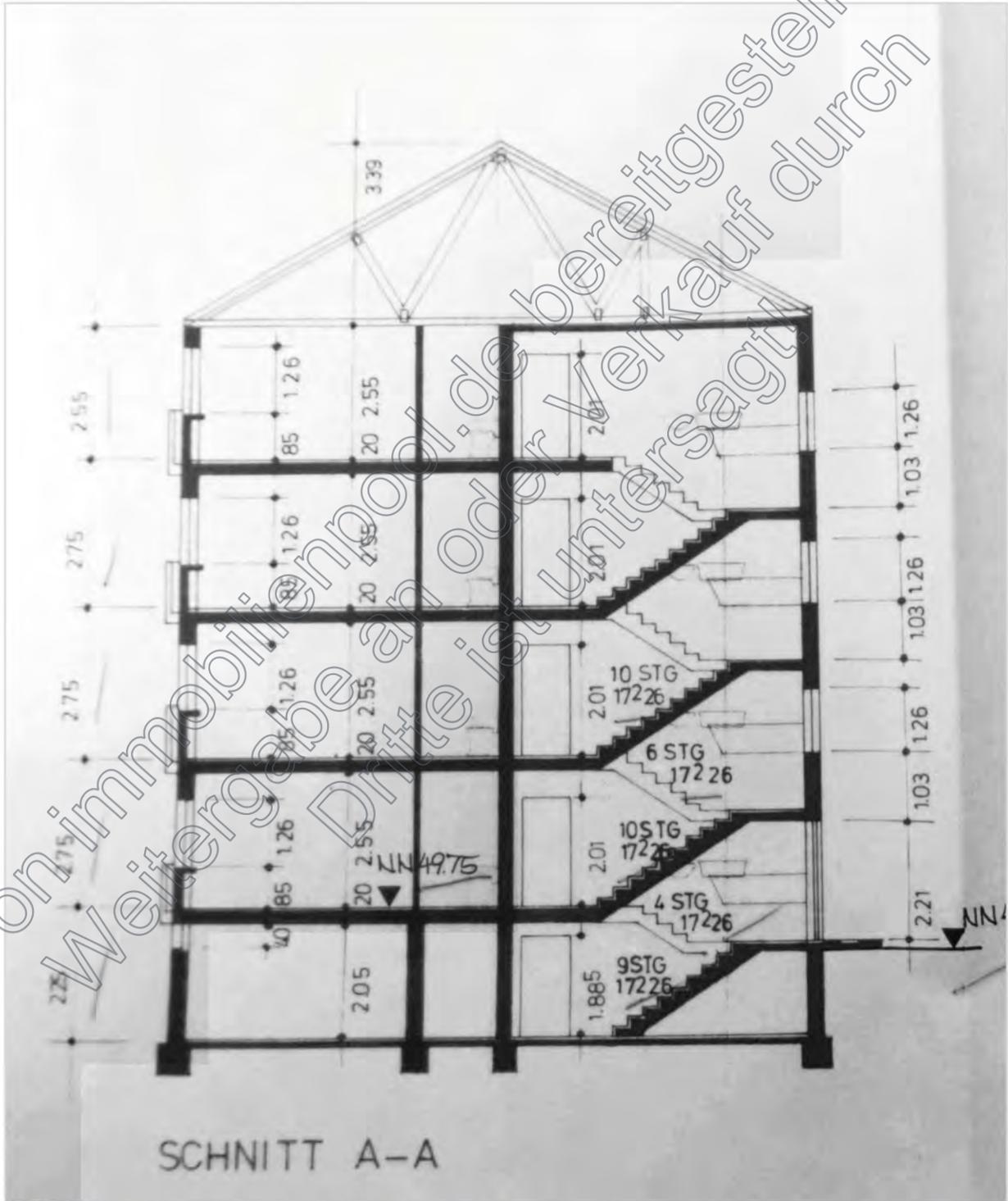


**Quelle:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Celle -

Anlage 10

Schnitt des Bewertungsobjekts

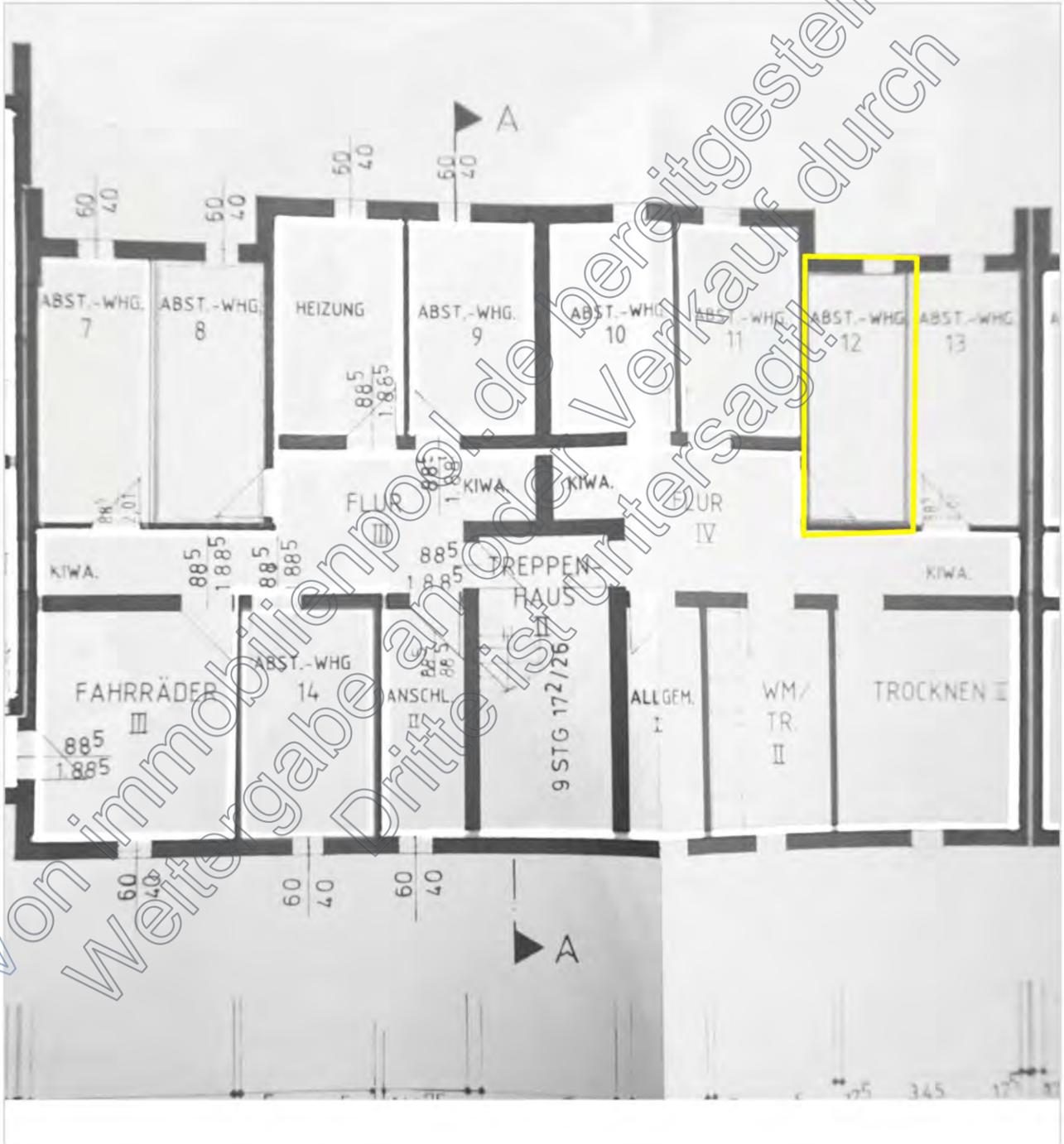
ohne Maßstab



Anlage 11

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts  
mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 12 des Aufteilungsplans

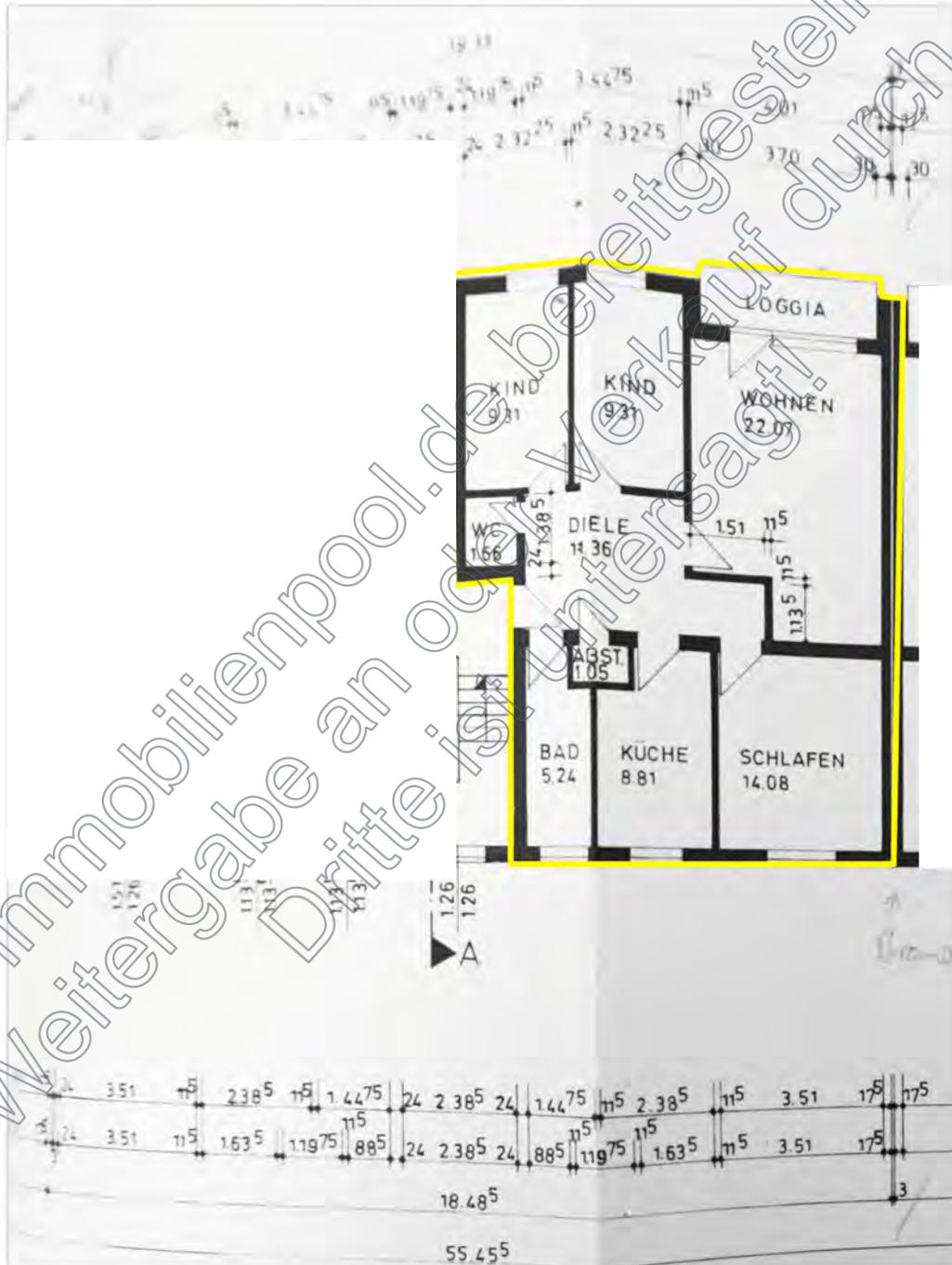
ohne Maßstab



Anlage 12

Grundriss des 2. Obergeschosses des Bewertungsobjekts  
mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans

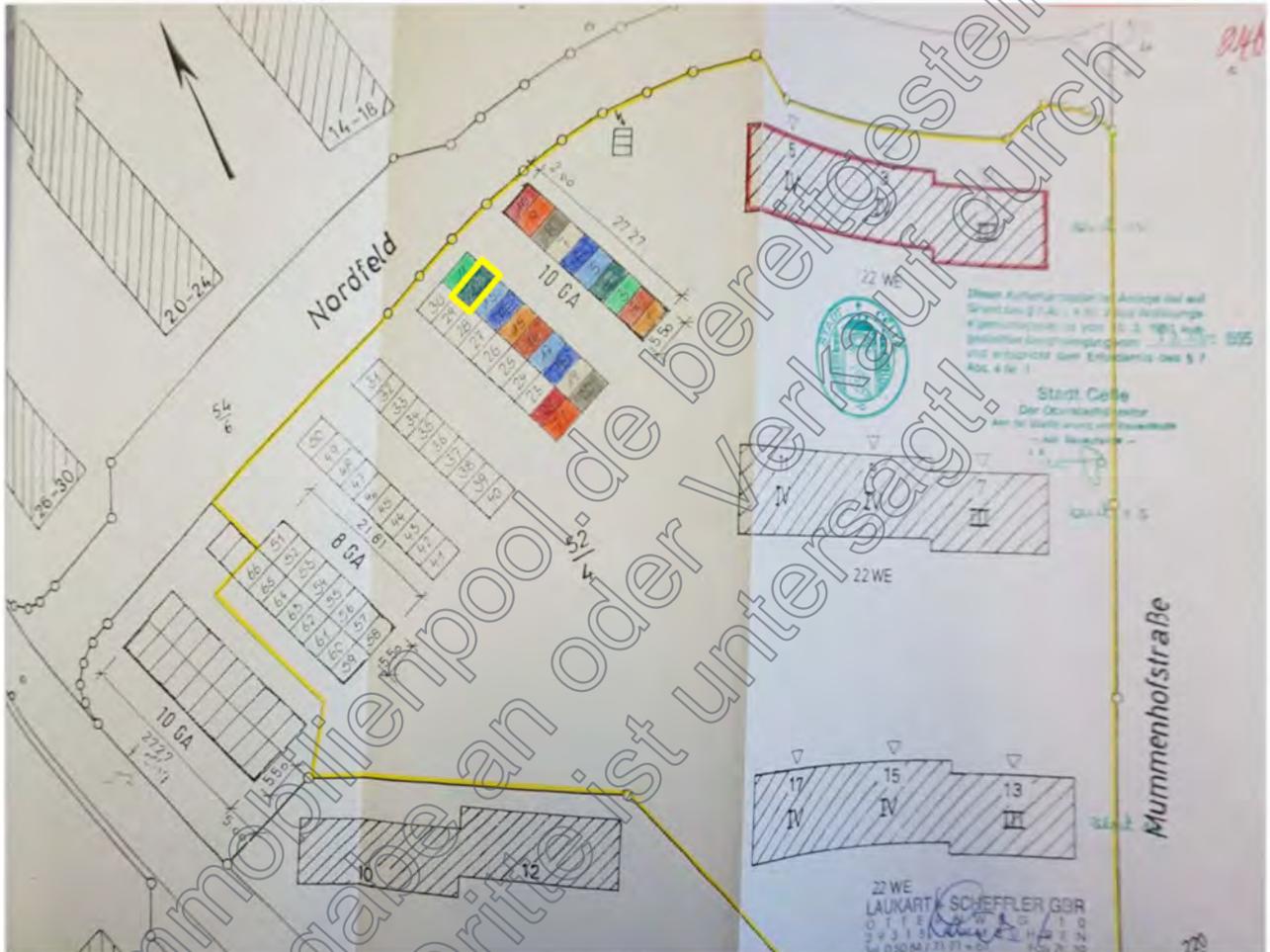
ohne Maßstab



Anlage 13

Aufteilungsplan der Garagen des Bewertungsobjekts  
mit Kennzeichnung der Garage Nr. 12 des Aufteilungsplans

ohne Maßstab





Anlage 14

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus Nordfeld 3, 29229 Celle

**Mieteinheit:** Wohnung 2. Obergeschoss, rechts

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen
  wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raumbezeichnung	Raumteilbezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Faktor Raumteil	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Räumeile (Gesamt) (m <sup>2</sup> )	Faktor Raum	Wohnfläche (Raum) (m <sup>2</sup> )
1	Kinderzimmer 1	Gesamte Fläche	+	9,12	1,00	9,12	9,12	1,00	9,12
2	Kinderzimmer 2	Gesamte Fläche	+	9,12	1,00	9,12	9,12	1,00	9,12
3	Wohnzimmer	Raumteil 1	+	18,89	1,00	18,89			
		Raumteil 2	+	2,29	1,00	2,29	21,18	1,00	21,18
4	WC	Gesamte Fläche	+	1,58	1,00	1,58	1,58	1,00	1,58
5	Diele	Raumteil 1	+	9,47	1,00	9,47			
		Raumteil 2	+	1,65	1,00	1,65	11,12	1,00	11,12
6	Bad	Raumteil 1	+	4,37	1,00	4,37			
		Raumteil 2	+	0,63	1,00	0,63	5,00	1,00	5,00
7	Abstellraum	Gesamte Fläche	+	0,75	1,00	0,75	0,75	1,00	0,75
8	Küche	Raumteil 1	+	7,25	1,00	7,25			
		Raumteil 2	+	1,46	1,00	1,46	8,71	1,00	8,71
9	Schlafzimmer	Gesamte Fläche	+	13,85	1,00	13,85	13,85	1,00	13,85
10	Loggia	Gesamte Fläche	+	4,44	1,00	4,44	4,44	0,50	2,22

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** 82,65 m<sup>2</sup>  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** 82,65 m<sup>2</sup>



Anlage 15

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Mehrfamilienhaus Nordfeld 3, 29229 Celle

Mieteinheit: Wohnung 2. Obergeschoss, rechts

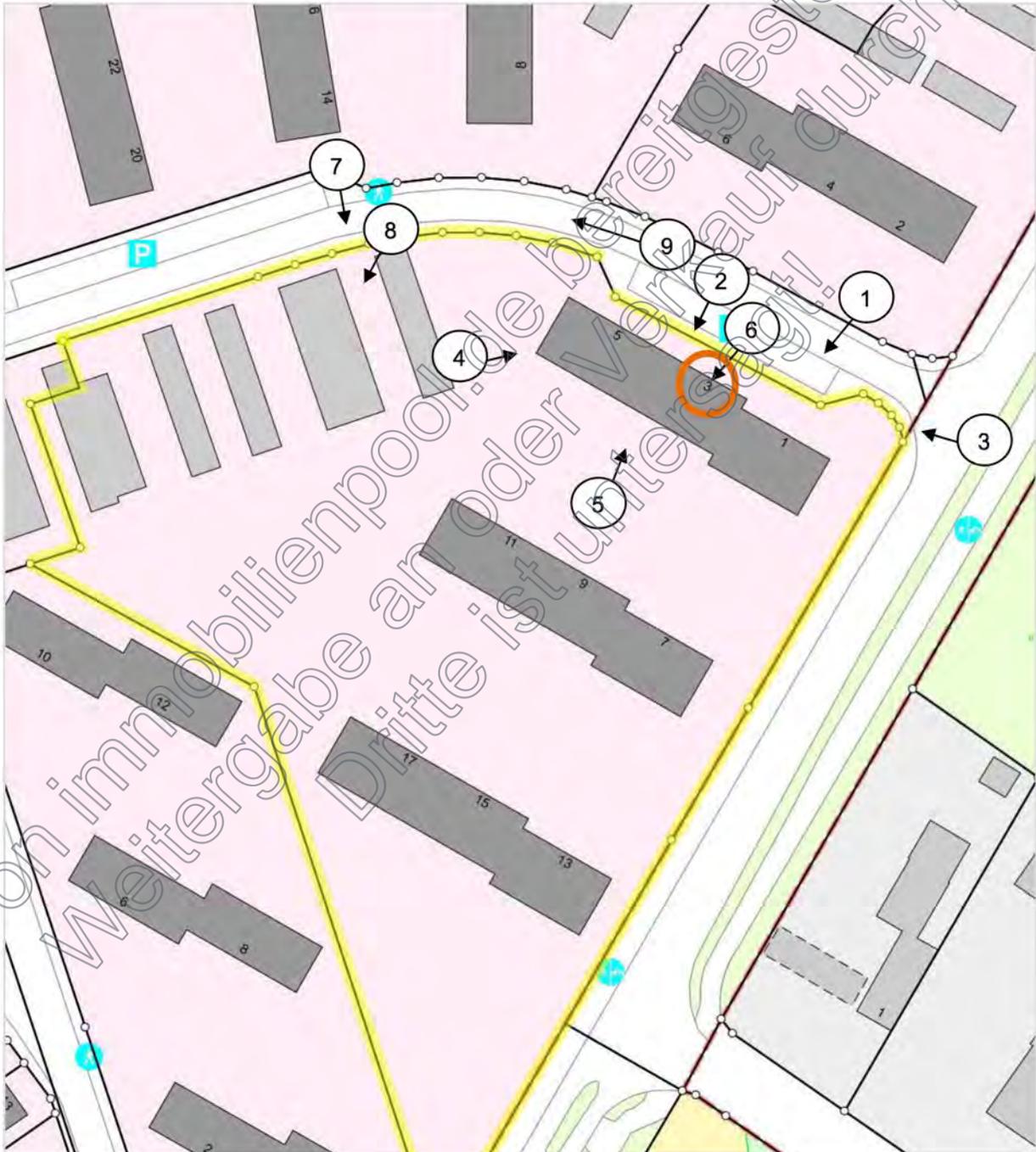
Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )
			a	b	c	d	e	
1	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,010 (-0,030)	2,323 (-0,030)				9,12
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,010 (-0,030)	2,323 (-0,030)				9,12
3	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,760 (-0,015)	4,010 (-0,030)				18,89
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,250 (-0,015)	1,885 (-0,030)				2,29
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,385 (-0,030)	1,198 (-0,030)				1,58
5	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,800 (-0,030)	3,448 (-0,030)				9,47
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,135 (-0,030)	1,510 (-0,015)				1,65
6	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,110 (-0,030)	1,448 (-0,030)				4,37
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,900 (-0,015)	0,748 (-0,030)				0,63
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	0,700 (-0,030)	1,150 (-0,030)				0,75
8	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,110 (-0,030)	2,385 (-0,030)				7,25
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,900 (-0,015)	1,685 (-0,030)				1,46
9	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,010 (-0,030)	3,510 (-0,030)				13,85
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,200 (-0,000)	3,700 (-0,000)				4,44

**Anlage 16**

**Fotoübersicht**  
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung:  = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 17

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto ①



Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto ②



Anlage 18

Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 3



Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 4



Anlage 19

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (5)



Eingangsbereich

Foto (6)



Anlage 20

Garagen

Foto **7**



Garagen

Foto **8**



Anlage 21

Nordfeld

Foto 9



Treppenraum

Foto 10

