

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!**

Amtsgericht Göttingen
-Versteigerungsgericht-

Berlinerstraße 8
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 20.03.2025
Az.: G01-2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 37130 Gleichen, Steinweg 1



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft - Grundstück in 37130 Weißenborn,
Steinweg 1 gem. Beschluss ./ gem. Beschluss

Az. des Gerichts: 75 K 22/24

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 37130 Gleichen/ OT
Weißenborn, Steinweg 1

wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 mit rd.

173.000 €

in Worten: einhundertdreundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Zweifamilienwohnhaus, Hauptgebäude	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.2.5.2	Wohnungsbeschreibung Haupthaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Einfamilienwohnhaus, Anbau	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.3.5.2	Wohnbereiche Nebenhaus	13
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"	35
4.6.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	35
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"	36
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	36
4.7.3	Sachwertberechnung	36
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"	45
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.8.3	Ertragswertberechnung.....	45
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	47
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	49
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	49
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	49
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
4.9.5	Verkehrswert.....	50
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	53
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	53
6	Verzeichnis der Anlagen	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: Steinweg 1
37130 Gleichen/ OT Weißenborn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weißenborn, Blatt 274, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Weißenborn, Flur 6, Flurstück 152/4,
Fläche 673 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts vom 06.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden betreffend dem im Grundbuch von Weißenborn, Blatt 274, unter laufender Nr. 1 der Gemarkung Weißenborn eingetragenen Grundstück

- Flur 6,
- Flurstück 152/ 4,
- Gebäude und Freifläche zu 673 m²,
- Steinweg 1

Wertermittlungstichtag: 14.03.2025

Qualitätstichtag: 14.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 14.03.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 26.02.2025 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurden alle Räumlichkeiten besichtigt.

Eigentümer: gemäß Beschlusslage

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Göttingen

Ort und Einwohnerzahl: 37130 Gleichen (ca. 8.600 Einwohner);
Ortsteil Weißenborn (ca. 270 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Göttingen (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover

Straßenanbindungen:
B247; L 1005

Autobahnzufahrt:
A 38 (ca. 10 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2) Ortsmitte;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr);
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine

Topografie: leicht hängig;
von der Straße abfallend;
Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Grundstücksgröße:
insgesamt 673,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss. Anmerkung: gemäß Auskunft der Behörde liegen keine Unterlagen über einen Anschluss Abwasser/ Wasser vor. Die Behörde geht jedoch davon aus, dass das Grundstück angeschlossen ist. Das wird auch eigentümerseitig so bestätigt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch tlw. Obstspaliergehölze und Natursteinmauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.03.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, keine wertbeeinflussende Eintragung: eingetragen ist ein Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbauast, keine Wertbeeinflussung. Siehe Anlage 7.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 12.03.2025:

Es handelt sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Bau-
denkmal, in diesem Fall nach §3.3 NDSchG, Gruppe baul. An-
lagen. Es handelt sich um das Wohnhaus mit späteren Anbau-
ten sowie um den Staketenzaun. Zur Gruppe baul. Anlagen ge-
hört ebenso die Liegenschaft Zur Gartequelle 10.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Grundstück liegt im Bereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Boden- ordnungsverfahren einbezogen. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Ver- merk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausge- gangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsver- fahren einbezogen ist.

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 und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vor-
ausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders an-
gegeben, schriftlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen
Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);
Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (Haupthaus und Anbau mit je einer WE) bebaut (vgl.
nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagen-

plätze.

Das Objekt ist eigengenutzt aber leerstehend.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienwohnhaus, Hauptgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, Haupthaus; zweigeschossig; teilunterkellert (geringfügig); freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1650 – Schätzung
Modernisierung:	teilweise modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 234 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor und ist für denkmalgeschützte Gebäude nicht erforderlich.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachboden ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung; Sockel Sichtmauerwerk/ Naturstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Lagerfläche

Erdgeschoss:
Wohnen

Obergeschoss:
Wohnen

Dachboden:
Lagerfläche, aktuell Beginn Teilausbau Wohnen

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

Konstruktionsart: Fachwerk

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände: Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung;

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen: Kellertreppe:
Naturstein
Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten/ Gauben

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
ohne Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar, zugänglich (besitzt Ausbaupotenzial);

Dachflächen oberste Geschossdecke gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung; Neuverlegung

	je Raum ein bis mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Fi-Schutzschalter
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung, Putzkamin
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das Erd- und Obergeschoss und umfasst die wesentlichsten Ausstattungsmerkmale.

3.2.5.2 Wohnungsbeschreibung Haupthaus

Bodenbeläge:	Holzdielen, Textilbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Farbanstriche, Tapete, Lehmputz, Fliesen (Sanitärbereich)
Deckenbekleidungen:	(Leim)farbenanstrich; Holzbalkendecke
Fenster:	Doppelkastenfenster aus Holz mit Einfachverglasung, vereinzelt Iso- glasfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen (Holz, Holzlattung); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad- OG:</u> 1 Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität <u>Dusche- EG:</u> 1 Dusche, 1 Waschbecken, 1 WC
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar jedoch Sanierungsbedarf/ Aufbau Wände und Fußböden, sowie Dachschräge
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar jedoch Sanierungsbedarf/ Aufbau Wände und Fußböden, sowie Dachschräge
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist entsprechend des Baujahres. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs-/ Modernisierungsbedarf.

3.3 Einfamilienwohnhaus, Anbau

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbau, Baujahr um 1850; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; der Dachraum ist nicht ausgebaut
Modernisierung:	weitestgehend modernisiert, bis auf Heizung und Fenster
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 97 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor, ist aber auf Grund Denkmalschutz nicht erforderlich
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Wohnen

Obergeschoss:
Wohnen

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

Konstruktionsart Gebäude:	Gebäudebeschreibung wie Haupthaus
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Gebäudekonstruktion:	wie Haupthaus, jedoch nicht unterkellert

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung, Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung umfasst wesentlichste Ausstattungsmerkmale .

3.3.5.2 Wohnbereiche Nebenhaus

Bodenbeläge:	Holzdielen, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. Mosaikfliesen (Sanitär)
Deckenbekleidungen:	Farbanstrich/ Tapete
Fenster:	Doppelkastenfenster aus Holz mit Einfachverglasung, auch Iso-glasfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen (Holz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar jedoch Modernisierungsbedarf Fenster und Heizung, sowie Fertigstellung Sanitär
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist entsprechend Baujahr und durchgeführter Sanierungen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Flüssiggastank Füllvolumen nicht bekannt, Garten, Einfriedung (Mauer, Obstspaliergehölz)
Quelle.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 37130 Gleichen/ OT Weißenborn, Steinweg 1 zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weißenborn	274	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gleichen	6	152/4	673 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, **die nicht** vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Haupthaus	Wohnhaus/ Wohnen	400 m ²
B - Nebenhaus/ Anbau	Wohnhaus/ Wohnen	273 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		673 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **34,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 673 m ² Bewertungsteilbereich = 400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	34,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 34,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	1000	673	× 1,01	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 34,34 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	34,34 €/m²	
Fläche	×	400 m ²	

beitragsfreier Bodenwert

= 13.736,00 €
rd. 13.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 insgesamt **13.700,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Basis Flächenanpassung gem. Anlage 6.

E2

Die angesetzten Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom und ggf. Gas, da diese i. d. R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im abgabefreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung vom 07.03.2025.). .

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen derzeit, gemäß Aussage vom 07.03.25 der Gemeinde in den nächsten fünf Jahren nicht an. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück/ die Grundstücke, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden. Diese Feststellung/ Aussage gibt die jeweilige Rechtslage zum Wertermittlungstichtag wieder.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('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 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Haupthaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.154,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	234,06 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.200,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	282.305,24 €
Baupreisindex (BPI) 14.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	521.417,78 €
Regionalfaktor	x	0,910
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	474.490,19 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		53,03 %
• Faktor	x	0,4697
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	222.868,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		222.868,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.143,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	234.011,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	247.711,44 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A - - Haupthaus"	=	148.626,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	110.200,00 €

Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"

= **38.426,86 €**
rd. **38.400,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,9	0,1		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,8		0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5		0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	40,8 %	30,4 %	26,3 %	2,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
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, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
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: Haupthaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.220,00	40,8	497,76
2	1.365,00	30,4	414,96
3	1.560,00	26,3	410,28
4	1.885,00	2,5	47,13
5	2.350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.370,13 gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.370,13 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,900
- Fachwerkhäuser (Eiche) × 0,920

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.134,47 €/m² WF
rd. 1.134,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihendhäuser
Gebäudeart: KG, EG, OG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.390,00	40,8	567,12
2	1.540,00	30,4	468,16
3	1.775,00	26,3	466,83
4	2.140,00	2,5	53,50
5	2.675,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.555,61 gewogener Standard = 2,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.555,61 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,900
- Fachwerkhäuser (Eiche) × 0,920

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.288,05 €/m² WF
rd. 1.288,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² WF]	Anteil am Gesamtgebäude WF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
Gebäudeteil 1	1.134,00	204,05	87,18	988,62
Gebäudeteil 2	1.288,00	30,01	12,82	165,12
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.154,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Haupthaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilweiser Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken (Restleistungen erforderlich)	10.200,00 €
Bodendielung	2.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	12.200,00 €

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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Inklusive Flüssiggastank.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte, insg. (222.868,04 €)	11.143,40 €
Summe	11.143,40 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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 [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Haupthaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

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 Instandhaltungssaus 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: Haupthaus

Das geschätzt nach Unterlagen der Denkmalschutzbehörde ca. 1650 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,1	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	1,5	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,5	7,6	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die oberste Geschossdecke ist gedämmt (inklusive Bedielung), so dass eine Dämmung der Dachflächen nicht zwingend erforderlich ist. Unterspannbahnen/Folienabdeckung der Dachflächen als Restleistung.

B02

Mehrheitlich überalterte Doppelkastenfenster und vereinzelt Isolierglasfenster. Hauseingangstür modernisierungsbedürftig.

B03

Modernisierung Heizung: Einbau Heizungsleitungen erforderlich. Wasserleitungen erforderlich. Abwasser-

und Elektroleitungen modernisiert (E-Installation Restleistungen im OG und DG).

B04

Istzustand: Holzbrennstoff- und Elektrobasis. Eine Heizungsumstellung ist erforderlich. Bisher wurde eine Wandheizung im EG (Raum 1) aufgebaut.

B05

Denkmalschutz.

B06

Sanierungsbedarf im OG.

B07

Teilweise Realisierung Fußböden, Wände und Decken. Modernisierung bzw. Restaurierung der Geschosstreppe bis zum Dachboden erforderlich. Modernisierung/ Austausch Raamtüren.

Ausgehend von den 10,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1650 = 375$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 375 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

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

Datenbank Gutachterausschuss.

Marktanpassungsfaktor gemäß Datenbank Dr. Sprengnetter: 0,63.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,63
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,63

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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

Erläuterungen zu Kostenermittlungen im Rahmen der Verfahren der Wertermittlung:

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel oder Sanierungs- und Modernisierungsleistungen auf den Verkehrswert pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen und augenscheinlich erkennbaren Ausmaß und/ oder gemäß der Angaben des Eigentümers/ Verwalters berücksichtigt worden. Eine tiefgreifende Kostenuntersuchung/ Angebotseinholung sollte, infolge regionaler und marktwirtschaftlicher Schwankungen, erfolgen. Es wurden bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte lt. Tabelle für pauschale Herstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten angewandt. Die Kostenangaben beziehen sich auf fertige Arbeiten.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-7.000,00 € x 0,600)		-4.200,00 €
• Reparatur Schornstein	-1.000,00 €	
• Sanierung Freitreppen, Rampe und Natursteineinfriedung	-3.000,00 €	
• und Schließung Durchbruch Haupthaus/ Nebenhause im EG	-3.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-105.000,00 €
• Haupthaus	-105.000,00 €	

Weitere Besonderheiten		-1.000,00 €
• Kosten Entrümpelung Raum 1	-1.000,00 €	
Summe		-110.200,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Haupthaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,60 Modernisierungspunkten)		597,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	234,06 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	139.733,82 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	139.733,82 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,86
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	120.171,09 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	120.171,09 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.031,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	234,06 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	475.375,86 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,25
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 148.626,86 €	x	0,25	x (1,25 – 1) = 9.289,18 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		65,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	234,06 m²
Kostenanteil	x	7,6 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.781,28 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	120.171,09 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	9.289,18 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.781,28 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–105.100,63 €
	rd.	–105.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,874$

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haupthaus	1	Gesamt EG/OG	234,06		-	0,00	0,00
Summe			234,06	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haupthaus	1	Gesamt EG/OG	234,06		4,20	983,05	11.796,60
Summe			234,06	-		983,05	11.796,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.796,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.949,15 €
jährlicher Reinertrag	= 8.847,45 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,65 % von 13.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 363,05 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.484,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 177.849,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A - Hauptgebäude"	= 191.549,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 191.549,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 110.200,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A - Haupthaus"	= 81.349,99 €
rd.	81.400,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Haupthaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Gesamt EG/OG	6,00	0,70	1,00	1,00	4,20

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz nach Datenpool Dr. Sprengnetter.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,65 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,65 %

Der Gutachterausschuss hat keine entsprechenden Daten veröffentlicht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- siehe Sachwertberechnung -

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **34,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 673 m ² Bewertungsteilbereich = 273 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	34,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 34,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	673	× 1,01	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 34,34 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	34,34 €/m²	
Fläche	×	273 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.374,82 € rd. 9.380,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 insgesamt **9.380,00 €**.

4.6.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die angesetzten Beiträge und Informationen(insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom) /

entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.).

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht an und sind auch in den nächsten zwei Jahren nicht erwartbar. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück/ die Grundstücke, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden. Diese Feststellung/ Aussage gibt die jeweilige Rechtslage zum Wertermittlungstichtag wieder.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Anbau/ Nebenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.270,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	93,85 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	119.189,50 €
Baupreisindex (BPI) 14.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	220.143,01 €
Regionalfaktor	x	0,910
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	200.330,14 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		64 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.165,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		100.165,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.008,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	105.173,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.380,00 €
vorläufiger Sachwert	=	114.553,32 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus-Anbau"	=	126.008,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	1.680,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"	=	127.688,65 €
	rd.	128.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau/ Nebenhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,9	0,1		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,8	0,2			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,9	0,1		
Fußböden	5,0 %			0,1	0,9	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	40,8 %	45,6 %	9,1 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
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:, Anbau/ Nebenhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.125,00	40,8	459,00
2	1.240,00	45,6	565,44
3	1.435,00	9,1	130,58
4	1.725,00	4,5	77,63
5	2.155,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.232,65 gewogener Standard = 1,9			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.232,65 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,120
- Fachwerkhäuser (Eiche) × 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.270,12 €/m² WF
 rd. 1.270,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange-

setzt, 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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte, insg. (100.165,07 €)	5.008,25 €
Summe	5.008,25 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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 [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Anbau/ Nebenhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,9 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

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 Instandhaltungszustaus 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: Anbau/ Nebenhaus

Das geschätzt nach Unterlagen der Denkmalbehörde ca. 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	

Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,5	0,5	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,8	0,2	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,9	0,1	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,2	5,8	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Oberste Geschossdecke gedämmt. Bodenbedielung komplett. Unterspannbahnen erforderlich.

B03

Einbau Gasleitung/ Heizungsleitungen erforderlich.

B04

Substitution Festbrennstoffheizung.

B06

Restleistungen erforderlich.

B07

Sanierung Hauseingangsbereich/ Boden.

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1850 = 175$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($64 \text{ Jahre} - 175 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

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

Marktanpassungsfaktor Datenpool Dr. Sprengnetter:

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert
Einflussgröße „Region“
ermittelter Sachwertfaktor

$$\begin{array}{rcl}
 & = & 1,00 \\
 + & & 0,00 \\
 \hline
 & = & 1,00
 \end{array}$$

Datenbank Gutachterausschuss:

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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

Erläuterungen zu Kostenermittlungen im Rahmen der Verfahren der Wertermittlung:

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel oder Sanierungs- und Modernisierungsleistungen auf den Verkehrswert pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen und augenscheinlich erkennbaren Ausmaß und/ oder gemäß der Angaben des Eigentümers/ Verwalters berücksichtigt worden. Eine tiefgreifende Kostenuntersuchung/ Angebotseinholung sollte, infolge regionaler und marktwirtschaftlicher Schwankungen, erfolgen. Es wurden bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte lt. Tabelle für pauschale Herstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten angewandt. Die Kostenangaben beziehen sich auf fertige Arbeiten.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-1.000,00 € x 1,200)	-1.200,00 €
• Entsorgung Raum 2 im EG. -1.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	2.880,00 €
• Anbau/ Nebenhaus 2.880,00 €	
Summe	1.680,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Anbau/ Nebenhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,80 Modernisierungspunkten)		0,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	93,85 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	0,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	0,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,86
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	0,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		

relative regionalisierte Neubaukosten		0,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	93,85 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	0,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,00
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 126.008,65 € x 0,00 x (1,25 – 1)	=	0,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		106,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	93,85 m ²
Kostenanteil	x	5,8 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.884,95 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.884,95 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–2.884,95 €
	rd.	–2.880,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 1,000$

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

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus- Anbau"

4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Anbau/ Nebenhaus	1	Gesamt EG/ OG	93,85		-	0,00	0,00
Summe			93,85	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)

Anbau/ Nebenhaus	1	Gesamt EG/ OG	93,85		6,00	563,10	6.757,20
Summe			93,85	-		563,10	6.757,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.757,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	1.824,44 €
jährlicher Reinertrag	4.932,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,46 % von 9.380,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	324,55 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	4.608,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,46 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	19,170
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	88.339,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	9.380,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus - Anbau"	97.719,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	97.719,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	1.680,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B - Nebenhaus - Anbau"	99.399,39 €
rd.	99.400,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Anbau/ Nebenhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Gesamt EG/ OG	6,00	1,00	1,00	1,00	6,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-

Marktdatenportal
bestimmt:

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,46 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,46 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- siehe Sachwertverfahren -

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 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.

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - Haupthaus		81.400,00 €	38.400,00 €
B - Nebenhauseingang		99.400,00 €	128.000,00 €
Summe	--	180.800,00 €	166.400,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **166.400,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **180.800,00 €**
ermittelt.

4.9.4 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 21).

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 dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[166.400,00 \text{ €} \times 1,000 + 180.800,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,900 = \text{rd. } 173.000,00 \text{ €}$.

4.9.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 37130 Gleichen/ OT Weißenborn, Steinweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weißenborn	274	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gleichen	6	152/4

wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 mit rd.

173.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend 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.

Dingelstädt., den 20. März 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

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

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Miethöheregelungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

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
- [] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

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 03.03.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und des Bodenrichtwertes
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Mietpreisanalyse
- Anlage 7: Baulastennachweis

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß ()
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 6 - Treppenhaus	1	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,000	0,000	0,900	0,000	0,90	1,00	-0,90	6,89	
2	Raum 6 - Treppenhaus	1	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,300	0,000	0,900	0,000	2,07	1,00	-2,07	6,89	
3	Raum 6 - Treppenhaus	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F03					9,86	1,00	9,86	6,89	
4	Raum 5	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	5,060	0,000	3,760	0,000	19,03	1,00	19,03	19,03	
5	Raum 4	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F05					10,58	1,00	10,58	10,58	
6	Raum 3	4	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,550	0,000	0,500	0,000	0,28	1,00	-0,28	13,02	
7	Raum 3	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F07					13,30	1,00	13,30	13,02	
8	Raum 2 - Sanitär	5	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,300	0,000	0,300	0,000	0,09	1,00	-0,09	6,76	
9	Raum 2 - Sanitär	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F09					6,85	1,00	6,85	6,76	
10	Raum 1 - Sanitär	6	+		F10					7,24	1,00	7,24	7,24	

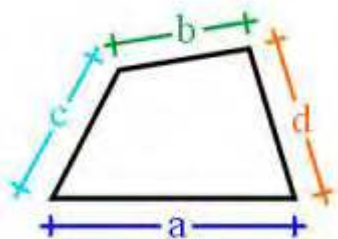
Summe Wohnfläche Mieteinheit	63,52	m²
Summe Wohn-/fläche Gebäude	93,85	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F03 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	4,510 m	
b	4,370 m	
c	2,100 m	
d	2,340 m	
Fläche (A) =		9,86 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

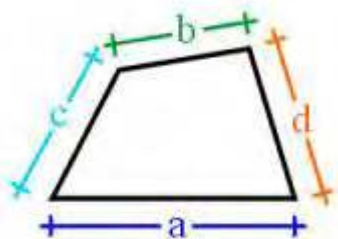
F05 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	3,770 m	
b	3,440 m	
c	3,130 m	
d	2,740 m	
Fläche (A) =		10,58 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F07 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	5,200 m	
b	4,300 m	
c	3,000 m	
d	2,600 m	
Fläche (A) =		13,30 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

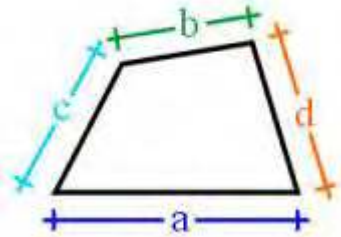
Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F09 : Viereck (unregelmäßig)

Nur Näherung!

$$A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$$



a	3,500 m
b	3,020 m
c	2,200 m
d	2,000 m

Viereck (unregelmäßig)

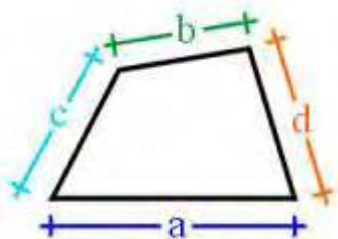
Fläche (A) = 6,85 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F10 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	4,100 m	
b	3,500 m	
c	2,100 m	
d	1,710 m	
Fläche (A) =		7,24 m ²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß ()
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

☐ WoFIV

☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 9	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F01					10,11	1,00	10,11	10,11	
2	Raum 8	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F02					16,45	1,00	16,45	16,45	
3	Raum 7	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F03					3,77	1,00	3,77	3,77	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **30,33** m²

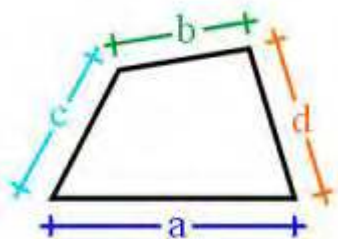
Summe Wohn-/fläche Gebäude **93,85** m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

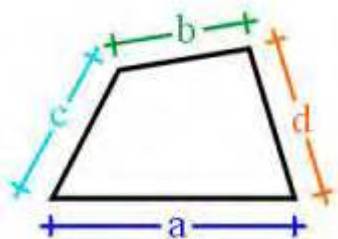
F01 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
	a 4,200 m b 3,650 m c 2,750 m d 2,400 m	Viereck (unregelmäßig)
Fläche (A) = 10,11 m²		

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F02 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	5,850 m	
b	4,000 m	
c	3,480 m	
d	3,200 m	
Fläche (A) =		16,45 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Anbau, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F03 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	1,100 m	
b	1,000 m	
c	3,750 m	
d	3,440 m	
Fläche (A) =		3,77 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß ()
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 9	1	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	0,700	0,000	1,100	0,000	0,77	1,00	-0,77	20,74	
2	Raum 9	1	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,550	0,000	0,450	0,000	0,25	1,00	-0,25	20,74	
3	Raum 9	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,380	0,000	3,210	0,000	10,85	1,00	10,85	20,74	
4	Raum 9	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,800	0,000	2,870	0,000	10,91	1,00	10,91	20,74	
5	Raum 8	2	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,750	0,000	1,100	0,000	3,03	1,00	3,03	12,16	
6	Raum 8	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,320	0,000	2,750	0,000	9,13	1,00	9,13	12,16	
7	Raum 7	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,400	0,000	1,100	0,000	1,54	1,00	-1,54	4,50	
8	Raum 7	3	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,400	0,000	1,350	0,000	1,89	1,00	-1,89	4,50	
9	Raum 7	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,290	0,000	2,410	0,000	7,93	1,00	7,93	4,50	
10	Raum 6	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F10					18,09	1,00	18,09	18,09	
11	Raum 5	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F11					19,38	1,00	19,38	19,38	
12	Raum 4 - Treppenhaus	6	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,650	0,000	1,150	0,000	1,90	1,00	-1,90	11,40	W12
13	Raum 4 - Treppenhaus	6	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,250	0,000	1,150	0,000	2,59	1,00	-2,59	11,40	W13
14	Raum 4 - Treppenhaus	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,170	0,000	3,810	0,000	15,89	1,00	15,89	11,40	

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
15	Raum 3	7	-	Dachschrägen (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	4,500	0,000	0,980	0,000	4,41	1,00	-4,41	15,11	
16	Raum 3	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F16					19,52	1,00	19,52	15,11	
17	Raum 2	8	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,500	0,000	4,000	0,000	18,00	1,00	18,00	18,00	
18	Raum 1	9	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F18					17,20	1,00	17,20	17,20	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **136,58** m²
Summe Wohnfläche Gebäude **234,06** m²

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

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F10 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	4,990 m	
b	4,800 m	
c	3,890 m	
d	3,500 m	
Fläche (A) =		18,09 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: infamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn
Mieteinheit: Wohnung OG

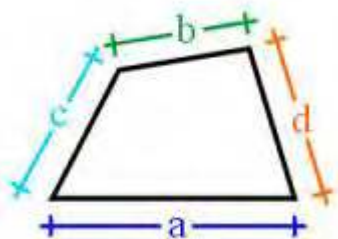
Sonderform

F11 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	4,990 m	
b	4,910 m	
c	3,930 m	
d	3,900 m	
Fläche (A) =		19,38 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: infamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn
Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F16 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	5,800 m	
b	5,550 m	
c	3,480 m	
d	3,400 m	
Fläche (A) =		19,52 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

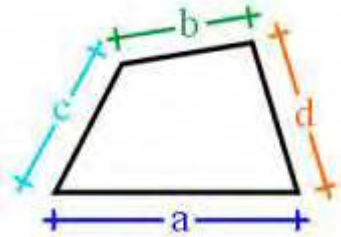
Mieteinheit: Wohnung OG

Sonderform

F18 : Viereck (unregelmäßig)

Nur Näherung!

$$A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$$



a	4,500 m
b	4,470 m
c	3,870 m
d	3,800 m

Viereck (unregelmäßig)

Fläche (A) = 17,20 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung OG

Erläuterung

W12	Aufgang zum DG.
W13	Treppenbereich

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß ()
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

- ☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 6	1	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,800	0,000	0,700	0,000	0,56	1,00	-0,56	23,17	
2	Raum 6	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F02					23,73	1,00	23,73	23,17	
3	Raum 5	2	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,800	0,000	0,400	0,000	0,32	1,00	-0,32	13,63	
4	Raum 5	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F04					13,95	1,00	13,95	13,63	
5	Raum 4 - Hauseingang	3	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,950	0,000	0,900	0,000	0,86	1,00	-0,86	10,32	
6	Raum 4 - Hauseingang	3	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,500	0,000	1,030	0,000	2,58	1,00	-2,58	10,32	
7	Raum 4 - Hauseingang	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,660	0,000	3,760	0,000	13,76	1,00	13,76	10,32	
8	Raum 3 - Sanitär	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,050	0,000	1,440	0,000	4,39	1,00	4,39	4,39	
9	Raum 2	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F09					13,90	1,00	13,90	13,90	
10	Raum 1	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F10					32,07	1,00	32,07	32,07	W10

Summe Wohnfläche Mieteinheit	97,48	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	234,06	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F02 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	7,560 m	
b	7,000 m	
c	3,460 m	
d	3,060 m	
Fläche (A) =		23,73 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F04 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	3,710 m	
b	3,680 m	
c	3,770 m	
d	3,780 m	
Fläche (A) =		13,95 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F09 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	4,210 m	
b	3,730 m	
c	3,490 m	
d	3,510 m	
Fläche (A) =		13,90 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

Sonderform

F10 : Viereck (unregelmäßig)		
Nur Näherung! $A \approx \frac{a+b}{2} \cdot \frac{c+d}{2}$		
		Viereck (unregelmäßig)
a	4,230 m	
b	4,210 m	
c	7,680 m	
d	7,520 m	
Fläche (A) =		32,07 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus - Hauptgebäude, Steinweg 1, 37130 Weißenborn

Mieteinheit: Wohnung EG

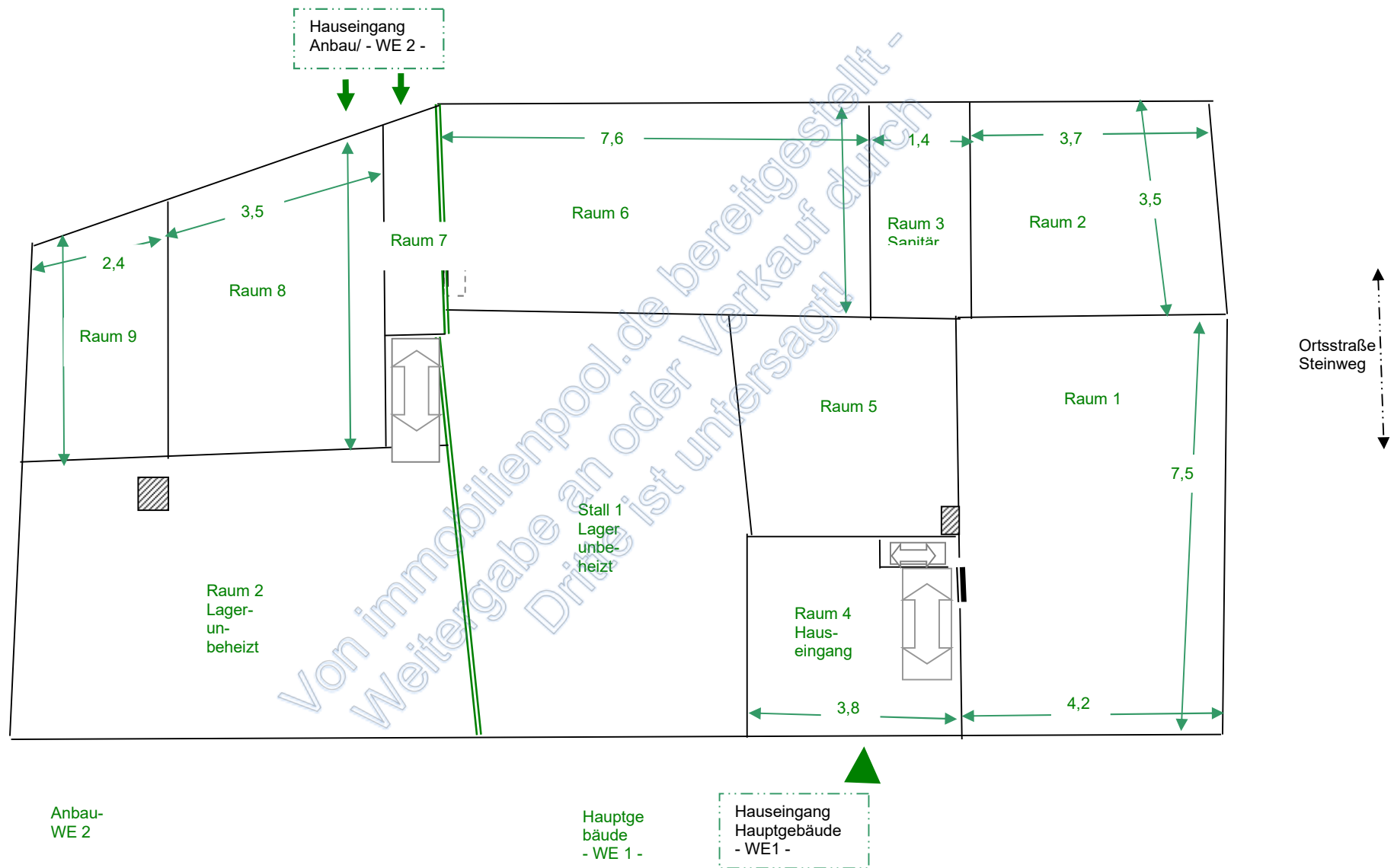
Erläuterung

W10	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

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

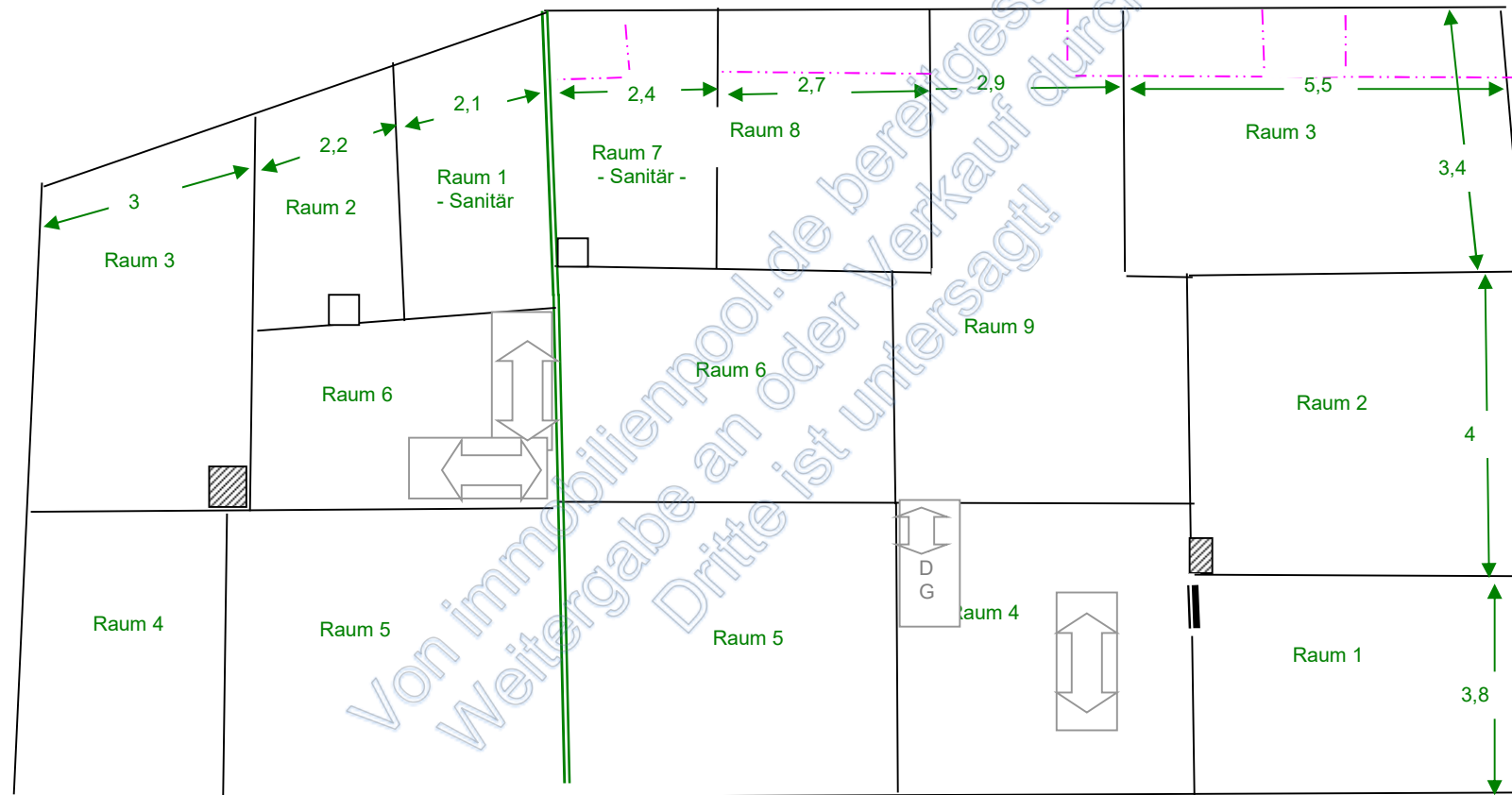
Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

ERDGESCHOSS



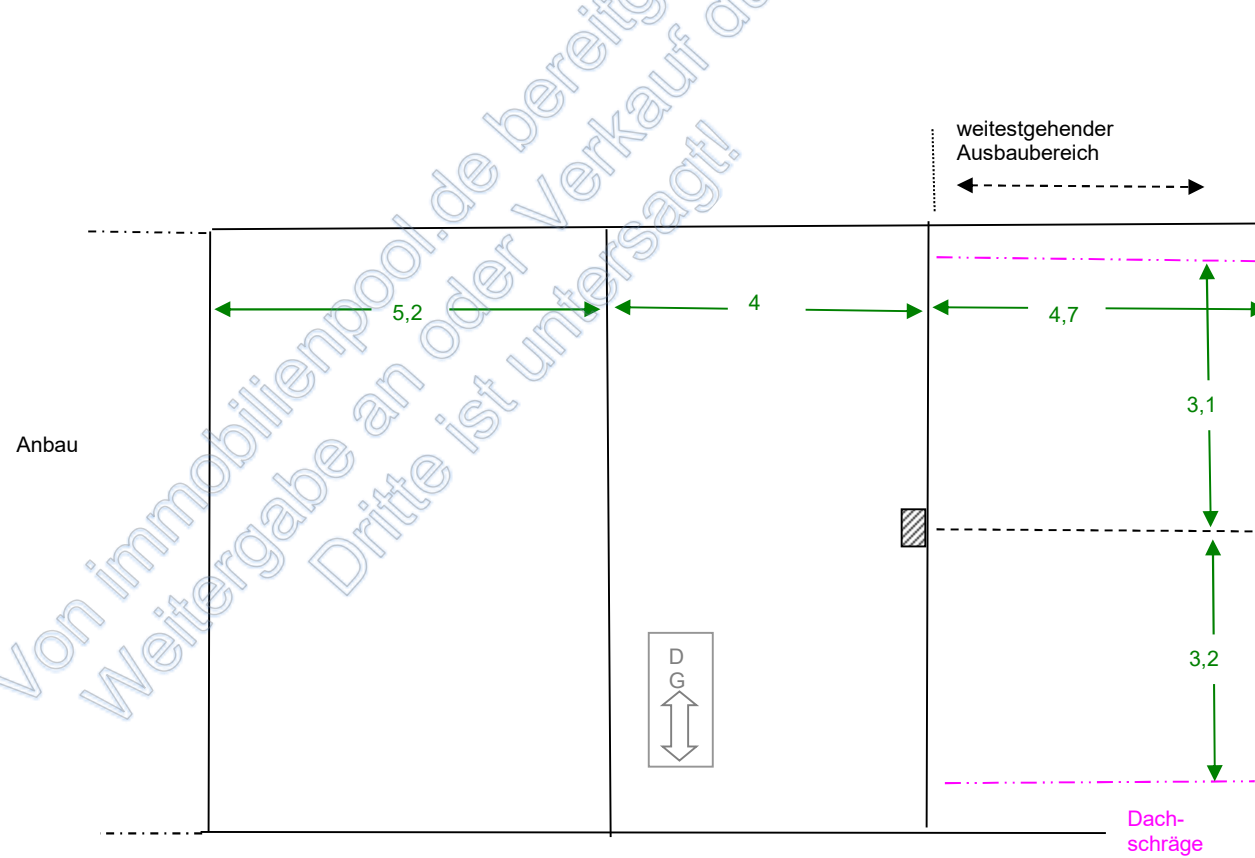
Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

OBERGESCHOSS



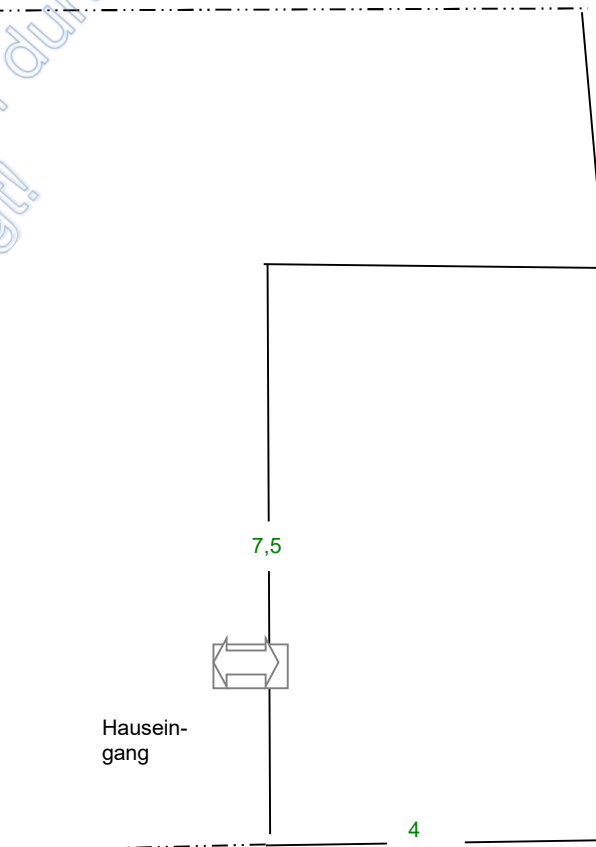
Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

DACHGESCHOSS - Teilausbau Hauptgebäude



Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

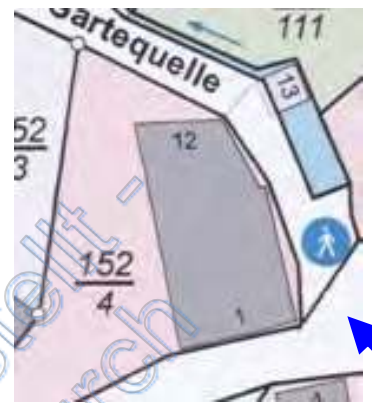
KELLERGECHOSS - TEILUNTERKELLERUNG - Haupthaus



FOTODOKUMENTATION

AUSSENAUFNAHMEN

Fotostandort:



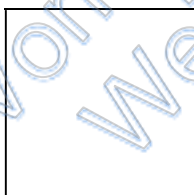
Zweifamilienhaus - Haupthaus

Zweifamilienhaus - Anbau

Zweifamilienhaus - straßenseitige Ansicht



Bebauungen in der Straße



straßenseitige Ansichten

FOTODOKUMENTATION



Rückfront



Hauseingangsseite Anbau

INNENAUFNAHMEN

- Haupthaus - Erdgeschoss



FOTODOKUMENTATION



- Haupthaus - Obergeschoss



FOTODOKUMENTATION

- Haupthaus - Dachboden



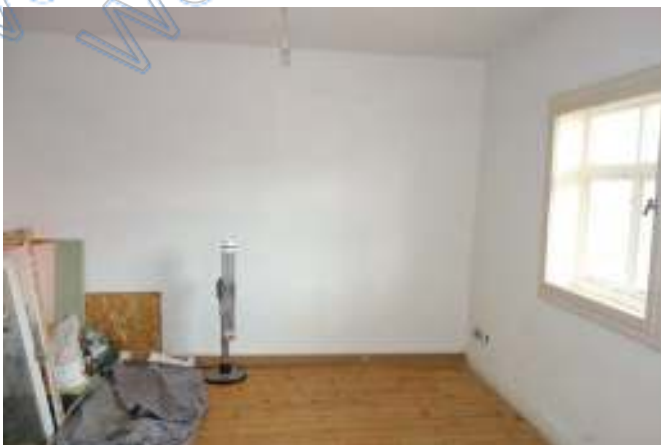
- Anbau - Erdgeschoss



FOTODOKUMENTATION



- Anbau - Obergeschoss



FOTODOKUMENTATION

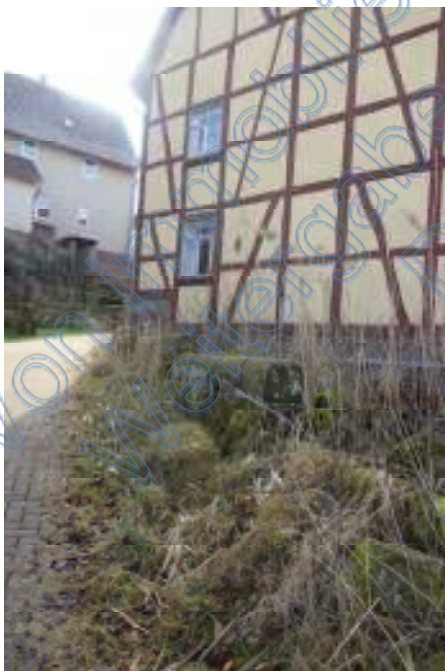
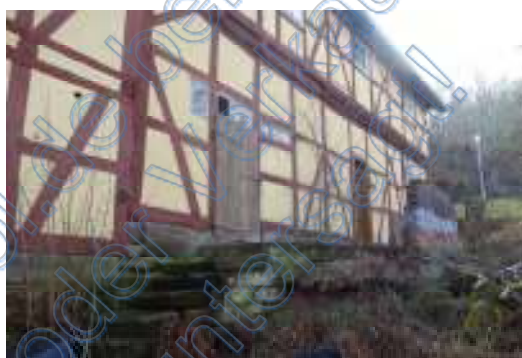
Sonstiges - Instandhaltung / Modernisierung



Schornstein/ Schornsteinkopf



Freitreppen, Rampe, Natursteinberäumung



Natursteineinfriedung Rückseite Nebenhaus

FOTODOKUMENTATION



EG, Haupthaus, Raum Nr. 6



- Wanddurchbruch zum Nebenhaus -



Geschosstreppe



Rückbau Festbrennstoffkamin
und Trennwandaufbau(Raum1 zu Raum 2 OG)



FOTODOKUMENTATION



Dachschrägen/ Schaden; OG, Raum 9

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