

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!**



**Arnd Laskowski**

Zertifizierter Immobilienbewerter ZIB (TGA)  
nach DIN EN/ISO/IEC 17024

Hüttenweg 5  
31226 Peine  
Telefon: 05171-580187  
Internet: [www.gutachter-peine.de](http://www.gutachter-peine.de)  
eMail: [info@gutachter-peine.de](mailto:info@gutachter-peine.de)  
Datum: 08.03.2025  
Az.: 07 K 28/24 (020-2025)

Amtsgericht Peine

Am Amthof 6  
31224 Peine

## GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft 07 K 28/24  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Gewerbehallen/Anbauten bebaute Grundstück  
in 31246 Ilsede (Groß Lafferde), Südstraße 10**



Einfamilienhaus; Baujahr ca. 1920; ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
diverse Lagerhallen/Werkstattgebäude (Bj. 1952; 1955, 1960; 1963) mit insgesamt ca. 411 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
Grundstücksgrößen 1.507 m<sup>2</sup> und 161 m<sup>2</sup>

**Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag  
22.01.2025 ermittelt mit rd.**

**160.100 €.**

(aufgeteilt auf das Flurstück 518/13 mit 12.100 € und Flurstück 349 mit 148.000 €)

**Ausfertigung Nr. 2 (Datenschutz)**

Dieses Gutachten besteht aus 95 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Fragen des Amtsgerichtes .....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnungen .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952) .....	14
3.4	Gewerbehalle (1955).....	14
3.5	Gewerbehalle (1963).....	14
3.6	Garage.....	15
3.7	Nebengebäude .....	15
3.8	Außenanlagen .....	15



<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundbuchblatt 8317 .....	17
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	17
4.2.3	Vergleichswertermittlung .....	18
4.2.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	19
4.2.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.2.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks Grundbuchblatt 8317 .....	21
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundbuchblatt 4380 .....	22
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	23
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	24
4.3.4	Ertragswertermittlung .....	25
4.3.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.3.4.3	Ertragswertberechnung .....	28
4.3.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	29
4.3.5	Sachwertermittlung .....	34
4.3.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
4.3.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
4.3.5.3	Sachwertberechnung .....	37
4.3.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	39
4.3.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	51
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks Grundbuchblatt 4380 .....	52
4.4	Verkehrswert .....	53
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>56</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	56
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	57
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	57
<b>6</b>	<b>Urheberrecht und Haftungsausschluss .....</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>59</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Fragen des Amtsgerichtes

1. Sind Mieter und Pächter vorhanden? **Nein, Haus und Hallen stehen leer**
2. Verwalter: **Kein Hausverwalter**
3. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? **Nein, nicht mehr**
4. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden? **Keine vorhanden (In der Wertermittlung wird ein besenreines Haus und besenseine Hallen unterstellt).**
5. Besteht Verdacht auf Hausschwamm? **Nein. Im Bewertungsobjekt wurde kein Hausschwamm vorgefunden.**
6. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? **Nein.**
7. Liegt ein Energieausweis vor? **Ja (siehe Anlage)**

### 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Gewerbehalle/Anbauten
Objektadresse:	Südstraße 10 31246 Ilsede (Groß Lafferde)
Grundbuchangaben/ Katasterangaben:	<b>Grundbuch von Lahstedt, Blatt 4380:</b> Gemarkung Groß Lafferde, Flur 9, Flurstück 349, Fläche 1507 m²;  <b>Grundbuch von Lahstedt, Blatt 8317:</b> Gemarkung Groß Lafferde, Flur 9, Flurstück 518/13, Fläche 161 m²

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss 07 K 28/24 des Amtsgerichts Peine vom 02.12.2024 ist der Zwangsversteigerungssache betreffende das im Grundbuch von Lahstedt Blatt 4380 und 8317 eingetragenen Grundstücke die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet worden. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. [...]. Zum Sachverständigen wird bestellt: Herr Arnd Laskowski, Hüttenweg 5, 31226 Peine.
Wertermittlungstichtag:	22.01.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätststichtag:	22.01.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 09.12.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	[REDACTED]





**Qualifikation des Gutachters:**

Dieses Gutachten wurde von einem Immobiliengutachter erstellt, der über die erforderlichen Qualifikationen im Bereich der Markt- und Beleihungswertermittlung verfügt. Die Qualifikation liegt insbesondere vor, wenn der Immobiliengutachter von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden ist. Der Immobiliengutachter ist nicht in den Kreditbearbeitungs- und Entscheidungsprozess einbezogen; der Gutachter handelt weisungsfrei und unabhängig.

**Anmerkung:**

Für die Bewertung ist ausschließlich der am Tag der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand maßgeblich, auch wenn die Erstellung des Gutachtens zeitlich erst nach dem Ortstermin erfolgte. Veränderungen am Bewertungsobjekt, in der Lagequalität/Umgebung oder der Infrastruktur, die nach dem Ortstermin stattgefunden haben könnten, sind bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt. Als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt gilt somit der Tag des Ortstermins.

**herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

Mit Schreiben vom 03.12.2024 wurden vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszüge (Abschrift) vom 01.01.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte; mit freundlicher Unterstützung durch den Landkreis Peine zur Verfügung gestellt; soweit etwas vorhanden war)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen/Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte der Gemeinde Ilsede bzw. dem Landkreis Peine zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis sowie Denkmalschutz (siehe Anlagen)
- Grundstücksmarktbericht
- Auszüge aus der Boden(richt)wertkarte
- Unterlagen der Firma [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek (siehe Literaturverzeichnis)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung
- Energieausweis vom 02.03.2025 (s. Anlage)



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Peine; Gemeinde Ilsede
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Ilsede (ca. 22.424 Einwohner; Stand 2024) Groß Lafferde (ca. 2.500 Einwohner; Stand 2015)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1-2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Peine (ca. 12 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 55 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> (ca. 0,5 km entfernt; Bundesstraße B1 und B 444)  <u>Autobahnzufahrt:</u> (ca. 15 km entfernt; A 2) (ca. 15 km entfernt; A 39)  <u>Bahnhof:</u> (ca. 10 km entfernt; Peine)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3)	Südlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 4,7 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leicht nach Süden hinabfallend; von ca. 86 m u. NN auf ca. 84 m ü. NN



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 8)

Straßenfront:  
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 75 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1668,00 m<sup>2</sup> (zwei Teilstücke)

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform;  
Übertiefe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-  
stein;  
Parkbuchten nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versor-  
gung (Nahwärme);  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):  
(siehe Anlage 5)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, eine Hochwasser-  
gefahr besteht nicht

Altlasten:  
(siehe Anlage 11)

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.12.2024 ist das Bewer-  
tungsobjekt im Altlastenkataster **nicht als Verdachtsfläche** auf-  
geführt.

Es gibt jedoch einen nicht näher bezeichneten alten Teich („Him-  
soteich“), der als Verdachtsfläche ausgewiesen ist, aber nicht nä-  
her untersucht wurde (siehe Anlage 11).

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt (beide Flur-  
stücke) als **altlastenfrei** unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-  
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-  
schungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.





## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:  
(siehe Anlage 9)

Dem Auftragnehmer liegt jeweils ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.11.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lahstedt, Blatt 4380 und 8317, keine wertbeeinflussenden Eintragungen:

Grundbuchblatt 8317:

Abteilung II

**Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk**

Grundbuchblatt 4380:

Abteilung II

**Nr. 7 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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:  
(siehe Anlage 12)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** wertbeeinflussenden **Eintragungen**.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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

In der für den Ort zuständigen Denkmalschutzliste, ist die Hausnummer nicht vorhanden.



## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:  
(siehe Anlage 7)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(siehe Anlage 7)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in **kein Bodenordnungsverfahren einbezogen**.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümer

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Gewerbehallen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

**Die Objekte sind leerstehend. Es bestehen keine Mietverträge etc.**



### 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; voll unterkellert; Satteldach, der Dachraum ist ausbaufähig; freistehend
Baujahr:	1920 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	Teilweise ab 2011 renoviert u.a. Heizung (Nahwärme), Bäder, Innenräume (u.a. Fußbodenbeläge), Fenster (u.a. 1991), Dachboden z.T. gedämmt
Flächen und Rauminhalte	Die <b>Wohnfläche</b> beträgt rd. <b>177,37 m²</b> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 320 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Primärenergiebedarf: 353,7 kWh / (m² * a);</li><li>• Endenergiebedarf: 272,0 kWh / (m² * a);</li><li>• Energieeffizienzklasse: H</li></ul> <p>Die Gewerbetteile sind unbeheizt. Daher ist kein Energieausweis nötig.</p>



Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Es gibt 4 Stufen. Die Türöffnungen sind überwiegend unter 90 cm breit. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.</p> <p>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.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss wäre ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt unverputzt, roter Ziegelstein; Sockel Ziegelstein

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
Nutzräume

Erdgeschoss:  
Wohnen

Obergeschoss:  
Wohnen

Dachgeschoss:  
Abstellraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; z.T. Leichtbauwände
Geschossdecken:	<p>Holzbalkendecken im EG und OG, Gewölbedecke aus Ziegelstein im Keller (Stahlträger z.T. stark verrostet). Dämmung der obersten Geschossdecke nur z.T. vorhanden</p>



Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holz
	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit z.T. Kunststoffbelag
Hauseingang (sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit z.Z. Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr, Bleileitungen wurden nicht vorgefunden; können aber bei dem Baujahr nicht ausgeschlossen werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; vermutlich Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug; Innen aus PVC; kein sichtbarer Rückstauschutz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; z.T. modernisiert je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Nahwärme (im Keller); alte Gasheizung im Keller noch vorhanden (nicht angeschlossen; nicht in Betrieb); zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung





### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im EG und OG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

#### 3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Holzdielen einfachem Teppichboden, PVC, Laminat, Fliesen, Steinzeugplatten; Betonverbundpflaster im Außenbereich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten, Holzverkleidungen in einfacher Ausführung, z.T. raumhohe (weiße; moderne) Fliesen in den Bädern
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich und Tapeten, Holzvertäfelungen im Bad (Dachgeschoss; weiß; z.T. mit LED-Lampen)
Fenster:	Verbundfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (u.a. Bj. 1991; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein, Fliesen; z.T. fehlen diese aber auch noch Fensterbänke außen aus Klinker „Mäusegitterfenster“ im Keller
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; Ganzglastüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen und Stahlzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad im EG:</u> 1 eingebaute ebenerdige Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Bad im DG:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, geringfügiger Schädlingsbefall
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz



### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller, geringfügiger Schädlingsbefall (Holzwurm) im Dachstuhl
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)

Gewerbehalle (ehemaliger Reparatur Schuppen) (Anbau: 1920/1952); z.T. als Büro genutzt/ausgebaut  
Baujahr: 1920/1952;  
Bauart: massiv; zwei Geschosse  
Außenansicht: verputzt; Klinker  
Dachform: Giebeldach;  
Dach aus: Dachziegeln;  
Boden: vermutlich Beton; Ziegelstein  
Fenster: Holz mit Einfachglas; Einfachverglasung mit Stahlrahmen

### 3.4 Gewerbehalle (1955)

Gewerbehalle (1955);  
Baujahr: 1955;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Zinkblech;  
Tor: Stahltür;  
Fenster: Holz mit Einfachglas; z.T. mit Gittern versehen

### 3.5 Gewerbehalle (1963)

Gewerbehalle (1963);  
Baujahr: 1963;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Giebeldach;  
Dach aus: Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig) und Lichtbahnen;  
Tor: Rolltor u. Tür;  
Boden: Beton;  
Fenster: einfach Verglasung;  
Besonderheiten: überdachter Lagerplatz im Süden



### 3.6 Garage

Garage (laut Baubeschreibung Garage + Hühnerstall);

Baujahr: 1960

Bauart: massiv (Bims-Hohlblöcke);

Außenansicht: verputzt;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Stahlblech;

Tor: Stahlschwingtür mit Glas;

Boden: Zementestrich;

Fenster: keine (mehr) vorhanden

### 3.7 Nebengebäude

1x Gartenhaus (Holz)

### 3.8 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Gewerbehalle bebaute Grundstück in 31246 Ilsede (Groß Lafferde), Südstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Lahstedt	4380		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Lafferde	9	349	1.507 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt		
Lahstedt	8317		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Lafferde	9	518/13	161 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Grundbuchblatt 8317	unbebaut (Parkplatz)	161 m <sup>2</sup>
Grundbuchblatt 4380	Einfamilienhaus nebst Gewerbehalle	1.507 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.668 m <sup>2</sup>



## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundbuchblatt 8317

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	161 m <sup>2</sup>





### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	161	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 75,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	75,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	161 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	12.075,00 €	
	rd.	12.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 insgesamt **12.100,00 €**.

### 4.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Grundbuchblatt 8317“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.100,00 €
	rd.	12.100,00 €



#### 4.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.2.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

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

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

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

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



#### 4.2.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

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

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

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

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks Grundbuchblatt 8317

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **12.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Grundbuchblatt 8317 wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 mit rd.

**12.100,00 €**

geschätzt.





## 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Grundbuchblatt 4380

### 4.3.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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 Vergleichsverfahren (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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- 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.





### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.507 m <sup>2</sup>

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



### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.507	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 75,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	75,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.507 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	113.025,00 € <b>rd. 113.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 insgesamt **113.000,00 €**.

### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung des Gutachters nicht erforderlich.



#### 4.3.4 Ertragswertermittlung

##### 4.3.4.1 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.

##### 4.3.4.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**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!





#### 4.3.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stk.) <sup>1</sup>	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung EG	87,09		4,50	391,91	4.702,92
		Wohnung DG	90,28		4,50	406,26	4.875,12
Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)		Halle EG	97,50		1,00	97,50	1.170,00
		Halle 1. OG	71,25		1,00	71,25	855,00
Gewerbehalle (1955)		Halle	145,08		1,00	145,08	1.740,96
Gewerbehalle (1963)		Halle	71,00		1,00	71,00	852,00
Garage		Garage	26,12		1,00	26,12	313,44
Summe			588,32	-		1.209,12	14.509,44

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.509,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>4.417,93 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>10.091,51 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,00 % von 113.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>4.520,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>5.571,51 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>11,652</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>64.919,23 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>113.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>177.919,23 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>177.919,23 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <b>30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	= <b>147.919,23 €</b>
	<b>rd. 148.000,00 €</b>

<sup>1</sup> Pachtansatz bei den Gewerbeobjekten für „Kaltlager“.



#### 4.3.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir vor Ort per Laser im Wohnhaus durchgeführt. Die Gewerbeobjekte wurden nur grob per Laser ausgemessen und mit den Bauunterlagen abgeglichen. 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 Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

- a) Durch die Tätigkeit als Mietgutachter
- b) Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten)
- c) Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- d) Auseinandersetzung mit folgenden Datenerhebungen
  - Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
  - Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar
  - RDM- und VDM – Preisspiegel
  - Daten anderer Immobilienfirmen
- e) Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Auf Grund der mehrjährigen Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensurierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden. Es sei hier auch auf die Rechtsprechung verwiesen.



### 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 €/m<sup>2</sup> 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.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	147,94 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	117,37 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.643,18 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	410,95 m <sup>2</sup> × 4,20 €/m <sup>2</sup>	1.725,99 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	191,56 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	197,26 €
Summe			4.417,93 €

### 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

bestimmt.

### 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1920 = 105$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 105 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.





#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1920 = 105$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 105 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle (1955)**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1955 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1955 = 70$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle (1963)**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1963 = 62$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1960 = 65$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.





### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• z.T. rostige Stahlträger (Kappendecke)	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
• kleine Restarbeiten; Dämmung Dach	-2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-23.000,00 €
• merkantiler Minderwert (ca. 10 %) (Grund: Suizid im Wohnhaus)	-18.000,00 €	
• asbesthaltige Dacheindeckung (Hallen; Rücklage)	-5.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €



## 4.3.5 Sachwertermittlung

### 4.3.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

### 4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 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 Unterhaltungssaus 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)**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





#### 4.3.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)	Gewerbehalle (1955)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	644,00 €/m² BGF	910,00 €/m² BGF	970,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	320,00 m²	206,00 m²	73,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	206.080,00 €	187.460,00 €	70.810,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	380.629,76 €	346.238,62 €	130.786,07 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	380.629,76 €	346.238,62 €	130.786,07 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		77,14 %	83,33 %	83,33 %
• Faktor	x	0,2286	0,1667	0,1667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	87.011,96 €	57.717,98 €	21.802,04 €





Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle (1963)	Garage	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	970,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	150,00 m²	28,00 m²	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	145.500,00 €	13.580,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 22.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	268.738,50 €	25.082,26 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	268.738,50 €	25.082,26 €	
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	9 Jahre	
• prozentual		83,33 %	85,00 %	
• Faktor	x	0,1667	0,15	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	44.798,71 €	3.762,34 €	

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>215.093,03 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>14.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>229.093,03 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>113.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>342.093,03 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,52</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>177.888,38 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>147.888,38 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>148.000,00 €</b>



#### 4.3.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir grob 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: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	52,0 %	25,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	52,0	330,20
3	730,00	25,0	182,50
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 643,80 gewogener Standard = 2,1			



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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

■ 643,80 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 644,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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


**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)**
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	11,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	11,0 %			1,0		
Heizung	11,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	12,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen




**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	910,00	100,0	910,00
4	1.090,00	0,0	0,00
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			910,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

910,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 910,00 €/m<sup>2</sup> BGF



## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle (1955)

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	11,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	11,0 %			1,0		
Heizung	11,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	12,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen


**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Gewerbehalle (1955)**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

970,00 €/m² BGF  
rd. 970,00 €/m² BGF



## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle (1963)

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	11,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	11,0 %			1,0		
Heizung	11,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	12,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen




**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Gewerbehalle (1963)**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

970,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 970,00 €/m<sup>2</sup> BGF



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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

■ 485,00 €/m<sup>2</sup> BGFrd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere 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 angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	14.000,00 €
Summe	14.000,00 €

## 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.

## 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.

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

## Alterswertminderung

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



## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

## 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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• z.T. rostige Stahlträger (Kappendecke)	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
• kleine Restarbeiten; Dämmung Dach	-2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-23.000,00 €
• merkantiler Minderwert (ca. 10 %) (Grund: Suizid im Wohnhaus)	-18.000,00 €	
• asbesthaltige Dacheindeckung (Hallen; Rücklage)	-5.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €





### 4.3.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

#### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

#### 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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

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

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **148.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **148.000,00 €**

ermittelt.

#### 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 guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[148.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 148.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \underline{148.000,00 \text{ €}}$ .

#### 4.3.7 Wert des Teilgrundstücks Grundbuchblatt 4380

Der **Wert für das Teilgrundstück Grundbuchblatt 4380** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 mit rd.

**148.000,00 €**

geschätzt.



#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Grundbuchblatt 8317	unbebaut (Parkplatz)	161,00 m <sup>2</sup>	12.100,00 €
Grundbuchblatt 4380	Einfamilienhaus nebst Gewerbehalle	1.507,00 m <sup>2</sup>	148.000,00 €
Summe		1.668,00 m <sup>2</sup>	160.100,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Gewerbehalle bebaute Grundstück in 31246 Ilsede (Groß Lafferde), Südstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahstedt	4380	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß Lafferde	9	349
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lahstedt	8317	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß Lafferde	9	518/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 mit rd.

**160.100 €**

**in Worten: einhundertsechzigtausendeinhundert 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.

Peine, den 08. März 2025

Arnd Laskowski (zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung)

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Parkplatzgrundstück**in **Ilse (Groß Lafferde), Südstraße 10**Flur **9**Flurstücksnummer **518/13**Wertermittlungstichtag: **22.01.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Grundstücks- teil</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>Beitrags- rechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	Grundbuchblatt 8317	baureifes Land	frei	75,16	161,00	12.100,00
			Summen:	75,16	161,00	12.100,00

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Grundstücks- teil</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
	Grundbuchblatt 8317	----	----	----	----

**Ergebnisse**

Vergleichswert: 12.100,00 €

**Verkehrswert (Marktwert): 12.100,00 €**

Wertermittlungstichtag: 22.01.2025

Bemerkungen



**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhaus nebst Gewerbehallegrundstück** in **Ilse (Groß Lafferde), Südstraße 10**  
**Flur 9** Flurstücksnummer **518/13** Wertermittlungstichtag: **22.01.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	Beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Grundbuchblatt 4380	baureifes Land	frei	74,98	1.507,00	113.000,00
Summe:			74,98	1.507,00	113.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücks- teil	Gebäude bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	ca. Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Grundbuchblatt 4380	Einfamilienhaus		320,00	177,37	1920	70	16
Grundbuchblatt 4380	Gewerbehalle (Anbau: 1920/1952)		206,00	168,75	1920	30	5
Grundbuchblatt 4380	Gewerbehalle (1955)		73,00	145,08	1955	30	5
Grundbuchblatt 4380	Gewerbehalle (1963)		150,00	71,00	1963	30	5
Grundbuchblatt 4380	Garage		28,00	26,12	1960	60	9

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Grundbuchblatt 4380	14.509,44	4.417,93 € (30,45 %)	4,00	0,52	

**Relative Werte**

relativer Bodenwert:	192,07 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-50,99 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>251,56 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>10,20</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>14,67</b>

**Ergebnisse**

Ertragswert:	148.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	148.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>148.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	22.01.2025



## 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

**NBauO:**

Niedersächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

## 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 25.02.2025) erstellt.



## 6 Urheberrecht und Haftungsausschluss

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Vervielfältigungen des Gutachtens, auch Auszüge, sind nur durch schriftliche Zustimmung durch den Sachverständigen möglich. Der Sachverständige verweist auf sein URHEBERRECHT.

Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für solche Bauteile, die von den Nutzungsberechtigten zur Besichtigung nicht geöffnet wurden und für evtl. verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung, an Installationen jeder Art und für verwendete gesundheitsgefährdende Baustoffe und Materialien. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Die Maße und Berechnungen wurden aufgrund der eingesehenen Unterlagen bzw. am Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Diese wirken sich aber nicht auf das Ergebnis dieses Gutachtens aus.

Der Sachverständige haftet bei einfachem Verschulden auftragsgemäß bis zu einer Deckungssumme von 300.000,00 EUR.

Auskünfte Dritter (Auftraggeber, Eigentümer, Behörden) sind ungeprüft übernommen worden. Die Richtigkeit der Informationen wird vom Sachverständigen vorausgesetzt. Bei Berufung auf Namen von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind.

Verwendungsfähig sind nur die original unterschriebenen Gutachten. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachten nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

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.





## 7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarten .....	60
Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	61
Anlage 3: Übersichtsplan.....	62
Anlage 4: Luftbild .....	63
Anlage 5: Zürs Hochwasserkarte .....	64
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte und Auszug dem Grundstücksmarktbericht .....	65
Anlage 7: Unterlagen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....	66
Anlage 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch.....	67
Anlage 9: Auszug aus dem Grundbuchblatt 8371 (ohne Abteilung 3).....	70
Anlage 10: Auszug aus dem Grundbuchblatt 4380 (ohne Abteilung 3).....	71
Anlage 11: Altlastenauskunft.....	72
Anlage 12: Baulastenauskunft.....	74
Anlage 13: Auszug Energieausweis .....	75
Anlage 14: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen .....	76
Anlage 15: Bauunterlagen .....	83
Anlage 16: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes (Stand 01/2025) .....	89

### Anmerkung:

Die beigegeführten Planunterlagen können möglicherweise nicht in jedem Detail dem örtlich vorgefundenen Zustand entsprechen. Auf eine Neuanfertigung von Bestandsplänen wurde verzichtet.

Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe verändert bzw. den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Lage z.B. von Türen, Wänden oder Fenster können daher von der Realität abweichen.

Das gleiche gilt für verwendete Maßstäbe, diese können durch Kopiervorgänge ggf. nicht mehr den angegebenen Zuständen entsprechen. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertermittlung hingenommen werden. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden die Aufteilung und Maße stichprobenhaft überprüft. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil des Auftrages. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist bzw. nicht anderes auf der Karte vermerkt wurde, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

Die Karten, Bilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

**Die Innenaufnahmen auf den folgenden Seiten durften mit Zustimmung der Eigentümer erstellt und veröffentlicht werden.**

**Aufgrund des Gebäudealters sind nicht von allen Gebäudeteilen Grundrisse, Schnitte etc. vorhanden.**

**Die Grundrisse, Bauunterlagen dürfen mit freundlicher Genehmigung des Landkreises hier abgebildet werden.**



## Anlage 1: Übersichtskarten

### Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	136.960 (21.975)
Fläche	536,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	256 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	31241 - 31246
Gemeindeschlüssel	03157009

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

### Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	2.975.436 €
Arbeitslosenquote (2)	5,50 %
Erwerbstätige (3)	40.400

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

### Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2024



## Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Salzgitter-Lichtenberg (10,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Lengede-Woltwiesche (3,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Braunschweig (20,5 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (24 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Groß Lafferde, Volksbank (0,4 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(3,4 km)
Zahnarzt	(2,9 km)
Krankenhaus	(8,7 km)
Apotheke	(2,2 km)
EKZ	(9,8 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(3,1 km)
Realschule	(4,2 km)
Hauptschule	(4,8 km)
Gesamtschule	(4,9 km)
Gymnasium	(5,1 km)
Hochschule	(17,8 km)
DB_Bahnhof	(3,5 km)
Flughafen	(24,0 km)
DB_Bahnhof_ICE	(20,5 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

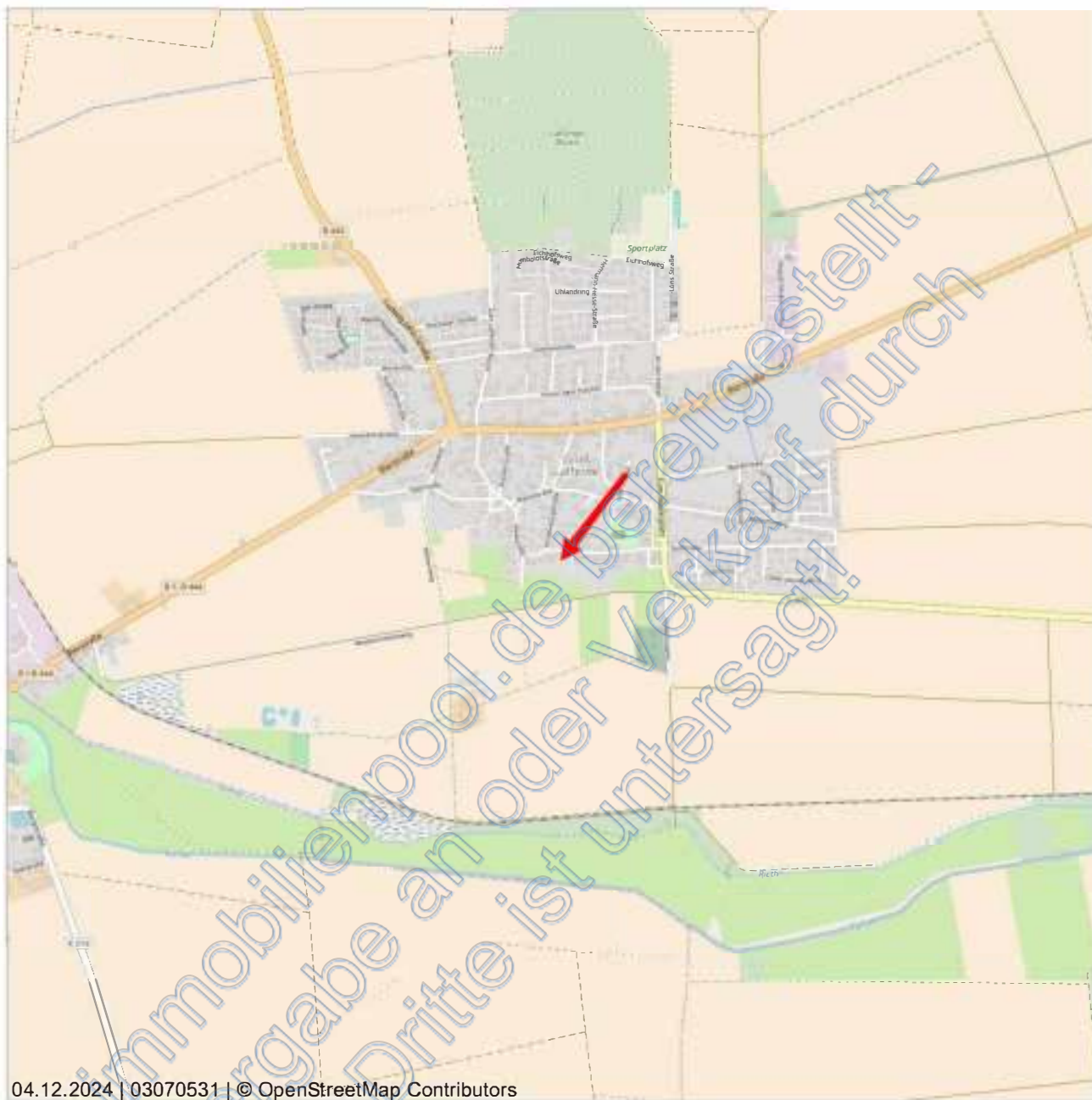
Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



### Anlage 3: Übersichtsplan



04.12.2024 | 03070531 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000

Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



#### Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024





#### Anlage 4: Luftbild

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

##### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

##### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



## Anlage 5: Zürs Hochwasserkarte

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



## Anlage 6: Bodenrichtwertkarte und Auszug dem Grundstücksmarktbericht

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





## Anlage 7: Unterlagen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Kein Bebauungsplan für das Bewertungsobjekt vorhanden





## Anlage 8: Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch

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



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



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



Die etwas seltsame Bezeichnung **Himsoteich** ist vermutlich aus dem Familiennamen Himso entstanden. Er lag am Südrand der Saustraße, dort wo die Taternstraße einmündete, also vor den Häusern 153 (*jetzt Südstraße 6*) und Nr. 155 (*jetzt Südstraße 9*) an der Westgrenze des Unterdorfes. Seine Hauptfunktion war wohl die Viehtränke. Er wurde im Jahre 1892 verfüllt.





## Anlage 14: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Erfassungsdatei: Südstraße 10, 31246 Ilsede (Groß Lafferde)

Merkmal: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ technischer Auftrag vom 22.01.2025  
☐ Bauberechnung  
☐ vom vom Aufmaß und Bauberechnung

- ☒ Wohnwandlänge  
☐ DIN 283  
☐ DIN 277  
☐ Wofiv  
☐ E, DV

Nr.	offizieller Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(m <sup>2</sup> )	ggf. Besonderheit	Flächeninhalt (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Erk.-fläche (m <sup>2</sup> )
1	Küche	1	1		1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	14,03	
2	Küche	2	1		1,00	4,125	3,435	0,690	14,13	1,00	14,13	14,03	
3	Flur	3	1		1,00	6,090	5,930	0,160	11,73	1,00	11,73	14,03	
4	Flur	4	1		1,00	1,000	0,000	0,000	1,00	1,00	1,00	18,60	
5	Flur	5	1		1,00	4,125	1,400	0,000	5,53	1,00	5,53	18,60	
6	Bad	6	1		1,00	0,000	0,000	0,000	0,00	1,00	0,00	12,69	
7	Bad	7	1		1,00	2,000	2,000	0,000	4,00	1,00	4,00	12,69	
8	Bad	8	1		1,00	2,240	2,240	0,000	4,48	1,00	4,48	12,69	
9	Wohnzimmer	9	1		1,00	1,840	1,000	0,000	2,84	1,00	2,84	41,77	
10	Wohnzimmer	10	1		1,00	2,810	0,000	0,000	2,81	1,00	2,81	41,77	
Summe Wohnfläche: 177,37 m <sup>2</sup>												177,37	
Summe Nutzfläche: 177,37 m <sup>2</sup>												177,37	



### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Erdgeschoss, 7. Stock 10, 11. Stock, Kuppel, Kuppel, Kuppel

Wohnung 00

Die Berechnung erfolgt aus:  
 67 Euro/ha/Tag

✉ [ForrestGardner@bentley.com](mailto:ForrestGardner@bentley.com)

☐ Folgebewertungen☐ Festig- und Richtbaumaßen

Dr. Geraldine M.  
B. Erickson, M.D. (22-01-2025)

52. **Orthosternon** 5/11

Важнейшим

© 2007 Pearson Education, Inc. All rights reserved.

☐ Not interested in buying  
☐ DIN 289  
☐ DIN 277  
☐ WOLFV  
☐ ILBY

[illegible]



## Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle (Anbau, 1999/1997), Südstraße 10, 31246 Ilse (Groß Laffede)

Maßeinheit: Hufe EO

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ DIN 276  
☐ Baurechnungen  
☐ anderen Aufmaß- und Baurechnungen

☒ nutzwertabhängig

- ☐ DIN 283  
☐ DIN 277

Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil-Besonderheiten (istheuerische Besonderheiten)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert)	Nutzfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Erbauung
1		1		1.00	1.00	0.00	0.00	97.50	1.00	97.50	97.50	97.50	
Summe Nutzfläche: 97.50 m²													
Summe weitere Nutzfläche: 168.75 m²													



## Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle (Anbau: 1920/1920, Südstraße 10, 31246 Ilse (Groß Laffede))  
 Mehrheit: Halle 1, 03

Die Berechnung erfolgt aus:  
☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbismaßen  
☐ Fertig- und Rohbismaßen

auf der Grundlage von:  
☒ örtlichem Aufmaß (22.01.2025)  
☐ Bautechnungen  
☐ örtlichem Aufmaß (mit Bautechnungen)  
☒ nutzwertabhängig  
 D.N. 263  
 D.N. 277

Rd	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum mit Besonderheiten (offizieller Bezeichnung)	Fläche / Bodenform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewicht (kg)	Nutzfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Erbauung
1	Lagerflächen	1		1,00	7,125	0,500	7,125	1,00	7,125	71,25	
Summe Nutzfläche Mehrstöckige Gebäude										71,25 m²	
Summe aller Nutzfläche Gebäude										168,75 m²	





## Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Gewerbehalle (1960), Südstraße 10, 31246 Ilse (Groß Laffede)  
 Mehrzahl: Halle

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Festmaßen  
☐ Fotomaßstäben  
☐ Fest- und Fotomaßstäben

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichen Maßstab (22.01.2025)  
☐ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß nach Bauzeichnungen

☒ Nutzungsbefreiung  
☐ DIN 253  
☐ DIN 277

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum mit Besonderheiten (ist/war/wird besonderer)	Fläche (m²)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert)	Nutzfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Etage
1	1		1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	71,00	71,00	
Summe (Nutzfläche) Gewerbehalle									71,00 m²	



## Berechnung der Nutzfläche

Objekt: Garage, Südstraße 10, 31246 Ilse (Groß Laffede)

Mietfläche: Garage

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmäßig  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (22.01.2025)  
☐ Bautechnischen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bautechnischen

§ 2 Nutzwertabhangig  
 § 1 DIN 283  
 § 1 DIN 277

Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum-Nr. (ist zu wertende Bauteile)	Fläche (m²)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewicht (kg)	Nutzfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Ertrag (m³)
1	Garage	1	+	1,00	4,10	0,25	0,50	1,00	26,12	26,12	26,12
Summe Nutzfläche (m²)										26,12	26,12
Summe aller Nutzfläche (m²)										26,12	26,12



### Berechnung der Nutzfläche

Geburtsdatum:	1895, Sudthorpe, 17246 Nieder-Weßdorf (Leipzig)
Mehrheit:	Heile

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Fertigmaß  
☐ Rohmaß  
☐ Fertig- und Rohmaß

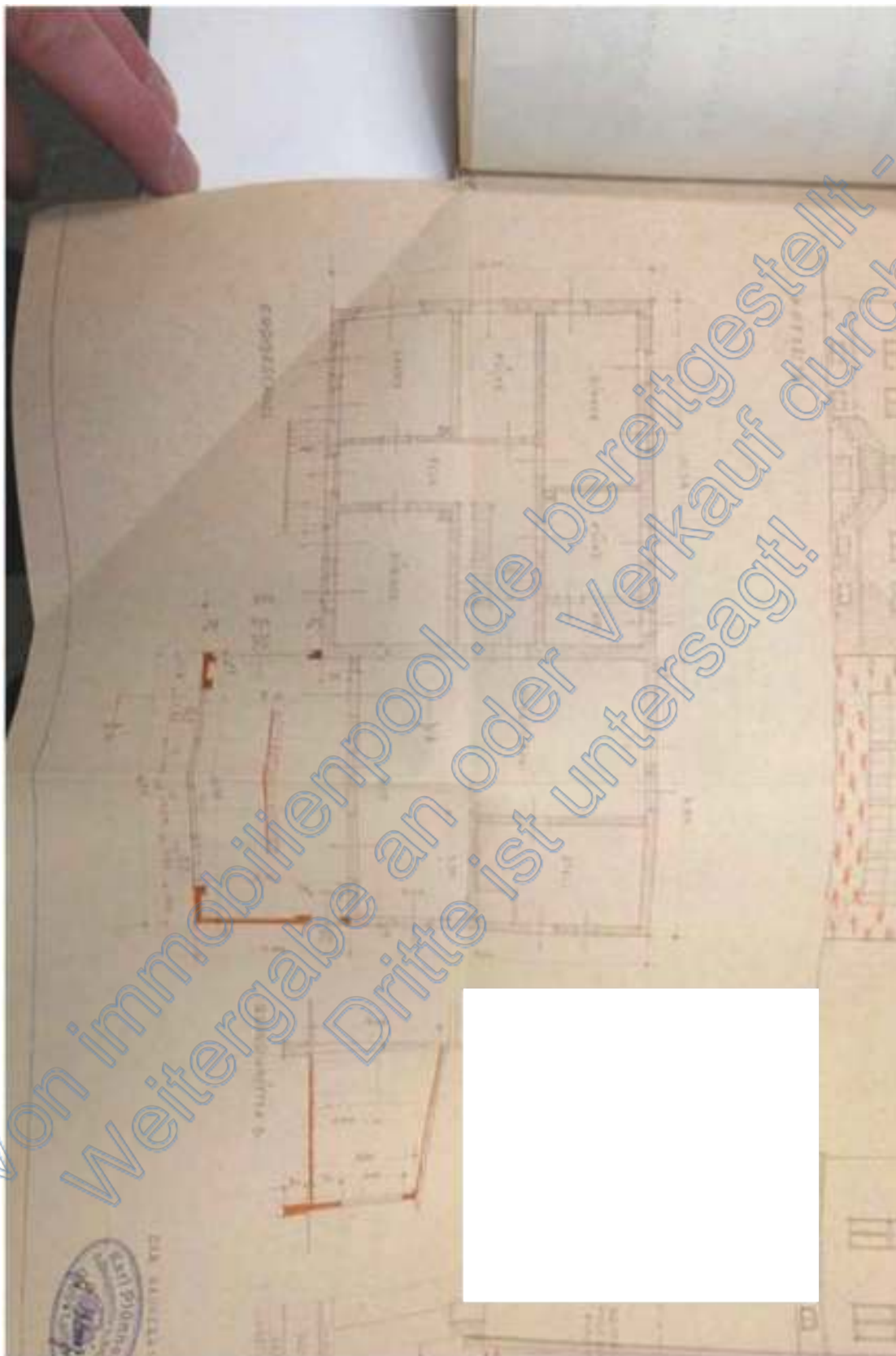
☒ auf der Grundlage von  
☒ öffentlichem Aufwand (22.01.2025)  
☐ Bußsicherungen  
☐ öffentlichem Aufwand (keine Bußsicherungen)  
☒ nationalitätsabhängig  
☒ DIN 283  
☒ DIN 277

Full-time  
DIN 283  
DIN 277

[illegible]

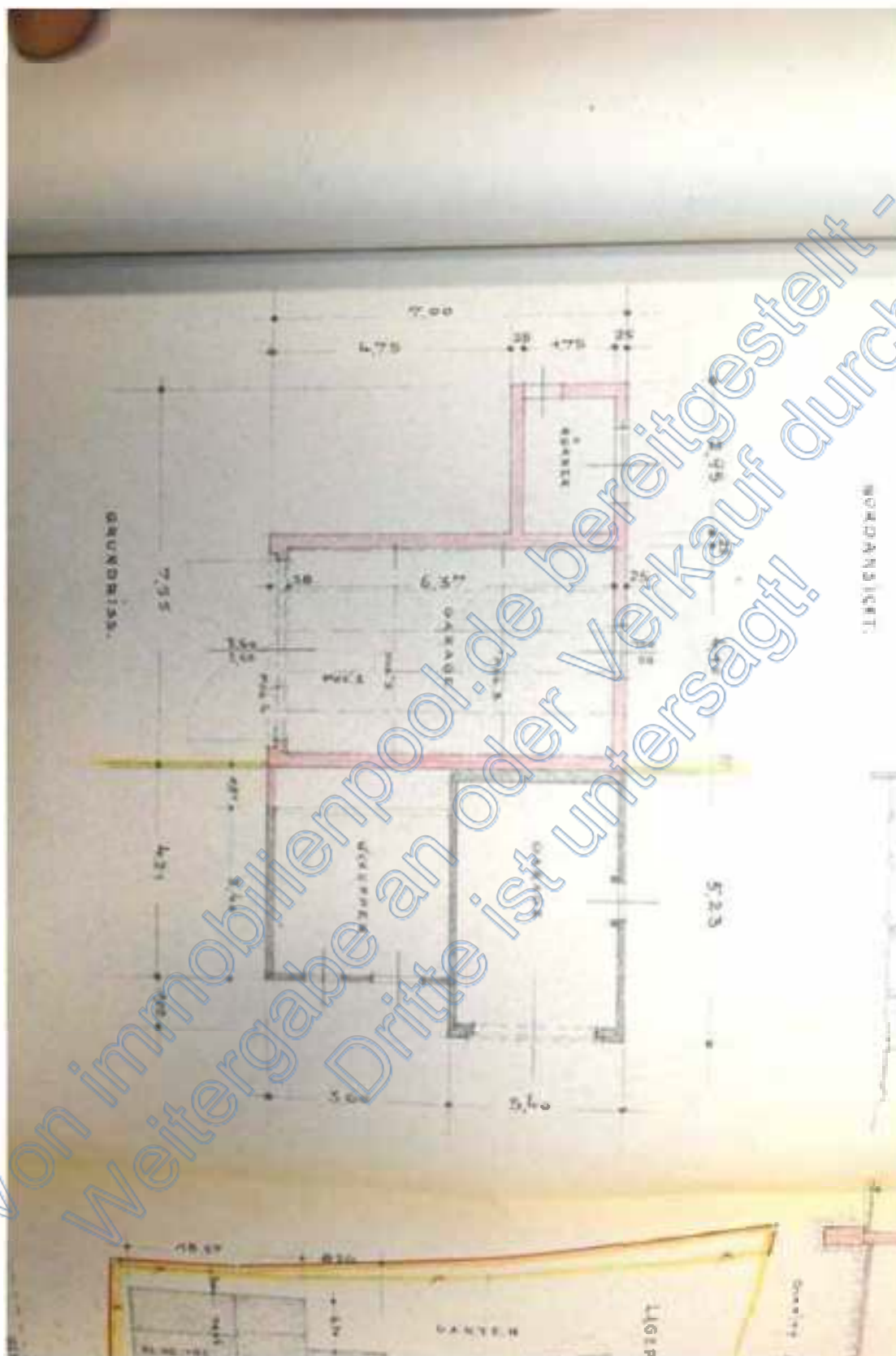


## Anlage 15: Bauunterlagen

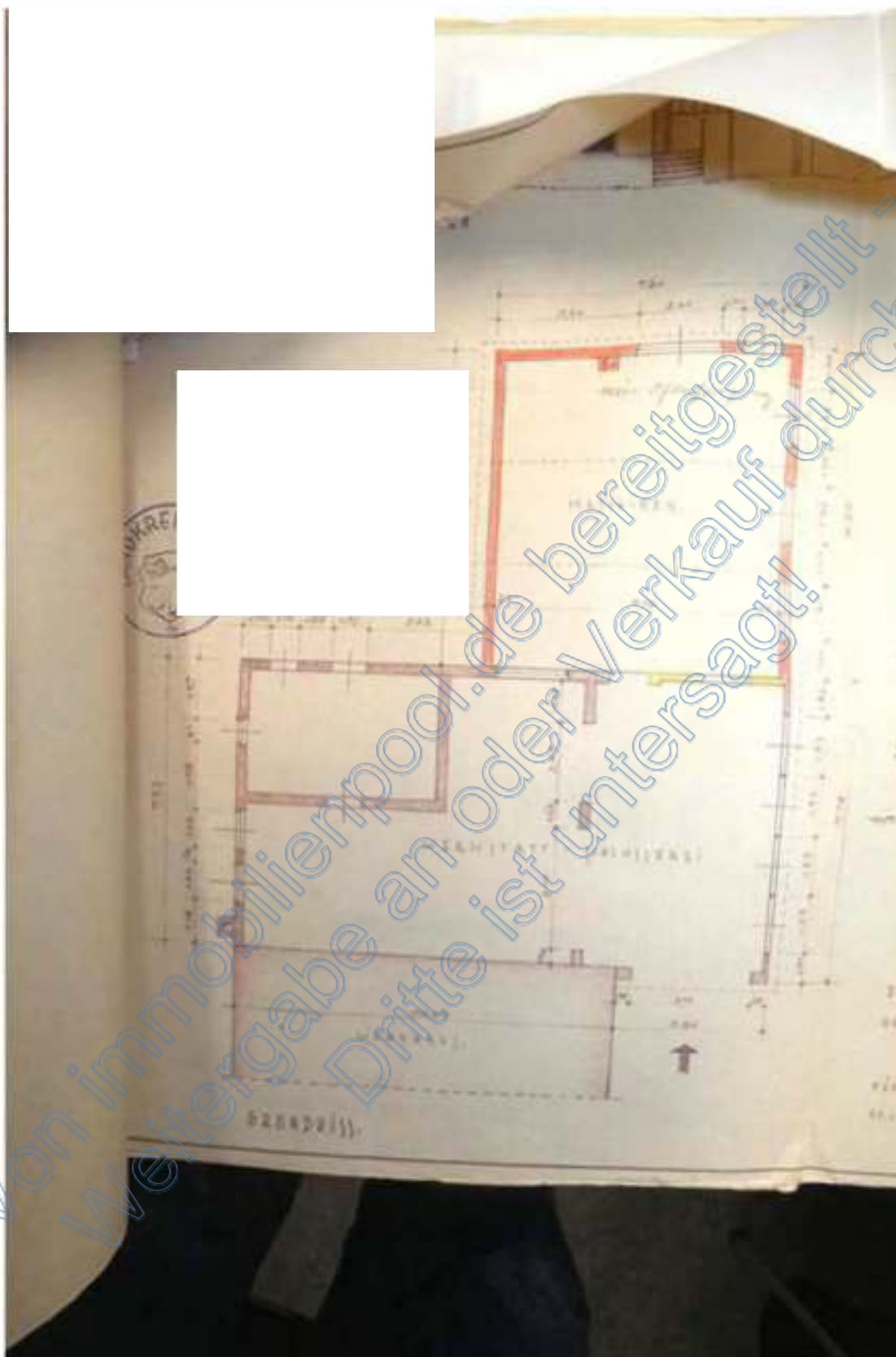


Grundriss Wohnhaus und Anbau

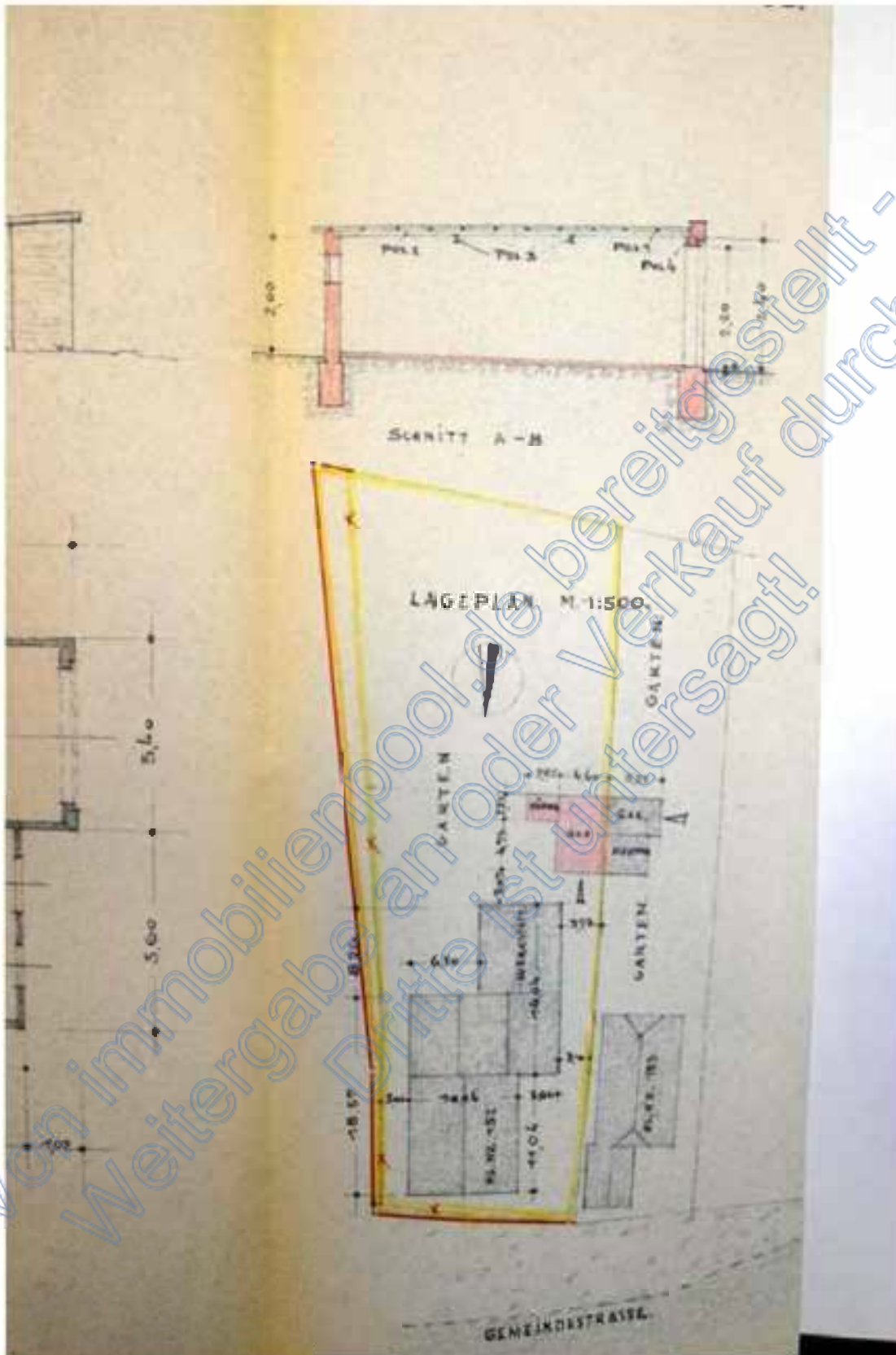




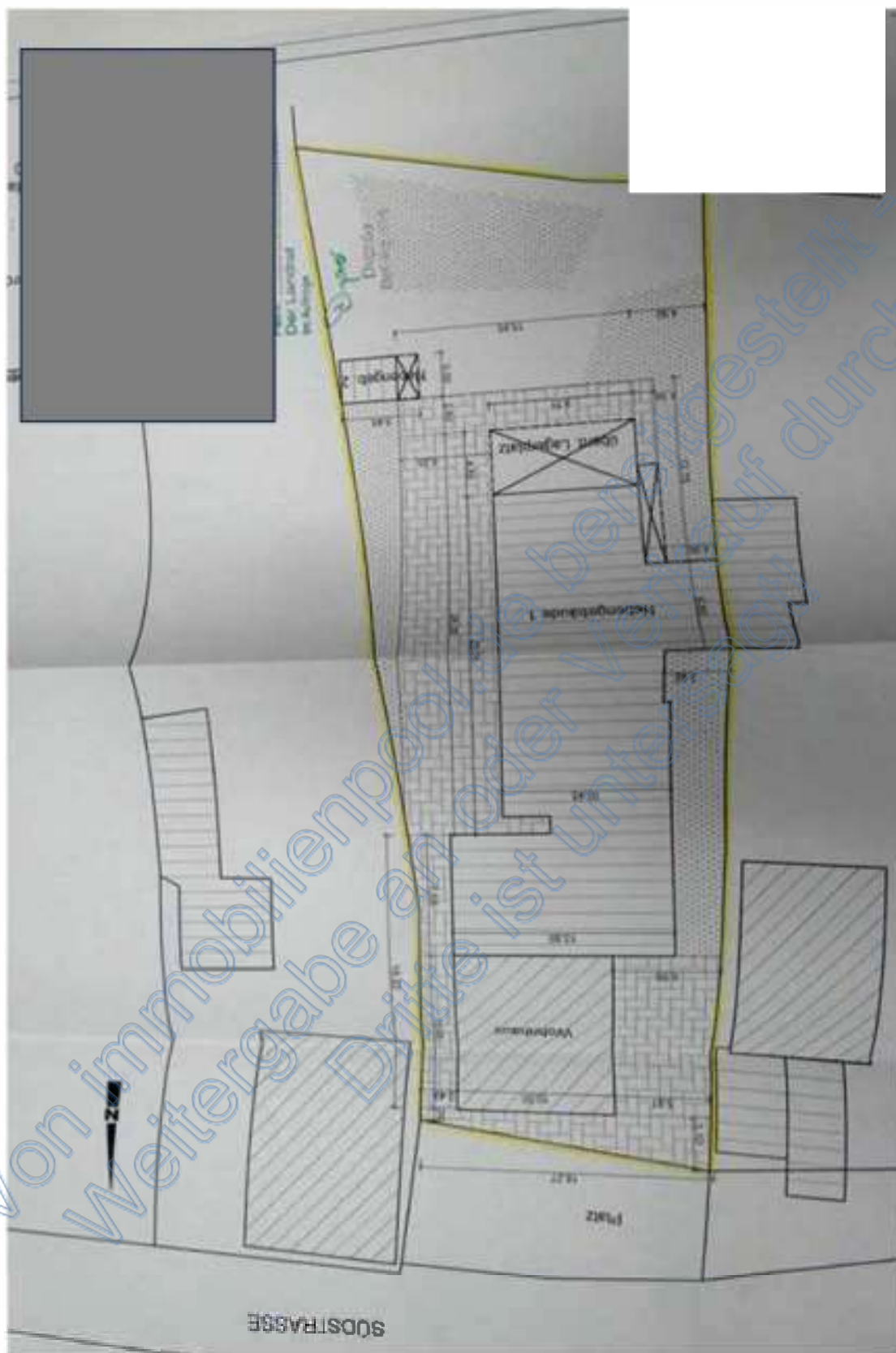
### Grundriss Garage (Bj. ca. 1960)



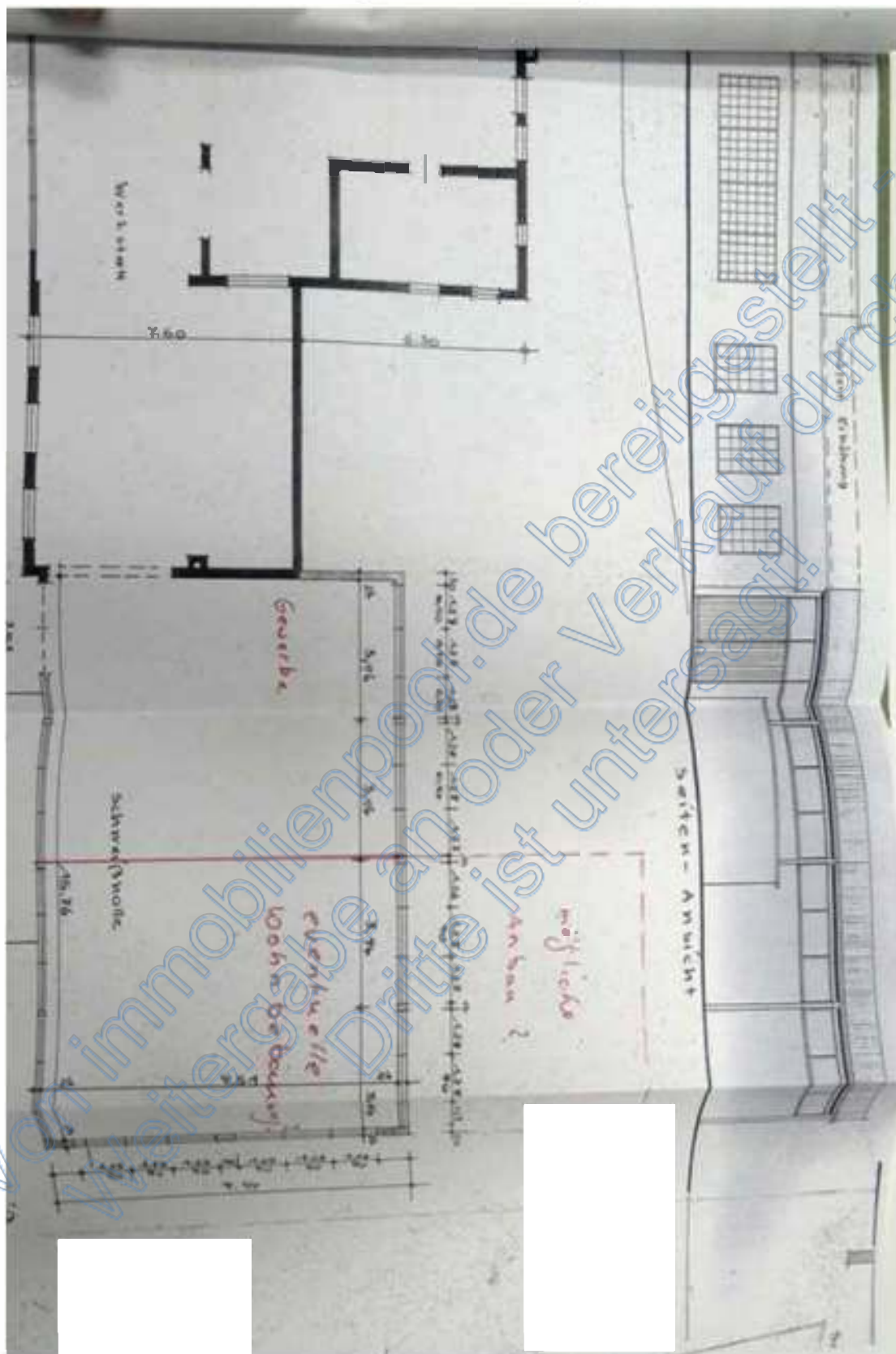
Grundriss Halle (Bj. ca. 1955)







Lageplan (Stand ca. 2011)



Grundriss Gewerbehalle (Bj. 1963) unten; Mitte = Halle 1955; Bildteil oben= Anbau 1920/1952





**Anlage 16: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes (Stand 01/2025)**

1

Gebäudeansicht (Wohnhaus)



2

Gebäudeansicht (Wohnhaus)





3

Halle (links; Bj. 1963); Halle (rechts; Bj. 1955)



4

Halle (links; Bj. 1963); Halle (rechts; Bj. 1955)





5

Wohnhaus (links), Halle (mitte; Bj. 1952); Garage (rechts; hinten; Bj. 1960; z.T. Anbau von 1920/1955 zu erkennen (Pfeil)



6

Halle (Bj. 1952)







7

Eingangsbereich mit Garage (Mitte)



8

Freifläche; Halle mit Überdachung (= Pfeil)





9

Überdachter Bereich an der Halle



10

Keller (Wohnhaus) mit Nahwärmeversorgung







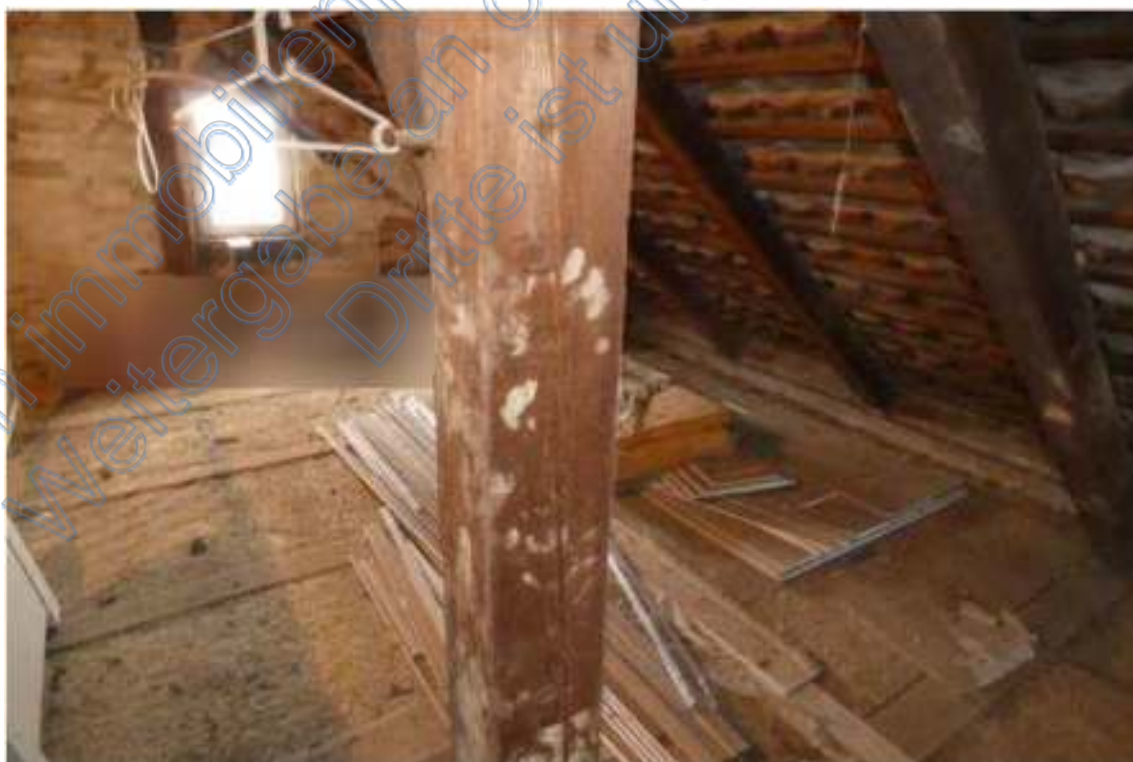
11

Wohnhaus (Elektrik)



12

Wohnhaus (Dachboden)





13

Werkstatt/Halle (Innenansicht, Bj. 1963)



14

Umfeld (Bewertungsobjekt in der Mitte)

