

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!**



**37130 Gleichen**  
Waldstraße 42  
T 05 92 92 71606  
E info@ib-schwabe.de  
www.ib-schwabe.de

**37308 Heilbad Heiligenstadt**  
Christoph-Hänemann-Str. 1 d  
T 03 60 60 7650  
E info@ib-schwabe.de  
www.ib-schwabe.de

**Dipl.-Ing. Ralf Schwabe**  
▪ öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKfN)  
▪ Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
▪ anerkannter Mediator

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 1 K 3/22  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
mit einem Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage bebaute Grundstück  
Herzberger Straße 67, 37434 Rhumspringe



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 03.03.2023 mit  
rd. **245.000 €** ermittelt.

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
<b>3. Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen</b>	<b>7</b>
3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2. Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Pkw-Garage	8
3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3. Gebäudekonstruktion	10
3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3. Außenanlagen	12
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>13</b>
4.1. Grundstücksdaten	13
4.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
4.2.2. Bodenwertberechnung	14
4.3. Sachwertermittlung	15
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.3.2. Sachwertberechnung	16

4.3.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	17
4.4.	Ertragswertermittlung	21
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2.	Ertragswertberechnung	21
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	22
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.5.3.	Verkehrswert	26
5.	<b>Anlagen</b>	27
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	27
5.2.	Berechnungen Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen	28
5.3.	Bauzeichnungen	30
5.4.	Behördenauskunft	34
5.5.	Fotodokumentation	35

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

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage

Objektadresse: Herzberger Straße 67, 37434 Rhumspringe

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Rhumspringe Blatt 1570, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Rhumspringe, Flur 1, Flurstück 76/2, Gebäude- und Freifläche, Herzberger Straße 67, Größe 1.263 m<sup>2</sup>

### 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Duderstadt

Auftrag vom: 27.01.2023

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

### 1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 03.03.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 03.03.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: beide Eigentümer wurden über den Ortstermin schriftlich informiert, der Eigentümer, der im Objekt wohnt, bestätigte den Termin und informierte den Sachverständigen über die Historie des Wohnhauses einschließlich der von ihnen getätigten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen; sämtliche Räumlichkeiten als auch die Außenanlagen des Bewertungsobjektes konnten besichtigt werden

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - die Liegenschaftskarte über die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

- Baulastenauskunft über den Landkreis Göttingen vom 08.02.2023

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

- Bauzeichnungen über den Eigentümer

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### 2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Stadt/Gemeinde:	Rhumspringe – Gemeinde im Landkreis Göttingen und Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Gieboldshausen; zusammen mit dem Ortsteil Lütgenhausen ca. 1.800 Einwohner; gute dörfliche Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Arzt und Apotheke
überörtliche Anbindung:	über Landstraßen erreichbar, die zu den in der Nähe befindlichen Bundesstraßen 27 und 247 führen; nächst gelegene Anschlüsse an die Bundesautobahn 38 in ca. 28 km Entfernung und an die Bundesautobahn 7 in ca. 35 km Entfernung

#### 2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am nordöstlichen Ortsrand von Rhumspringe in der noch innerörtlichen Bebauung
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und teils großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie/ geografische Ausrichtung:	ungünstige Grundstücksausrichtung mit südseitiger Straßenanbindung

### 2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:	mehreckige unregelmäßige Grundstücksform; Gelände mit Gefälle in östliche Richtung, sodass das Kellergeschoss ostseits ebenerdig begehbar ist
Grundstücksgröße:	1.263 m <sup>2</sup>

### 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Herzberger Straße</i> – zweispurige asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße nach Herzberg am Harz; insgesamt relativ gering frequentiert
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser

sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und  
Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

#### 2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen,  
nur Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs  
werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle  
Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu  
stehen hat

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt, diesbezüglich wurden keine weiteren  
Nachforschungen angestellt

#### 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: laut Schreiben des Landkreises Göttingen vom 08.02.2023 sind auf  
dem Grundstück des Bewertungsobjektes keine Baulasten  
eingetragen

Alllastenverzeichnis: es handelt sich um keinen alllastenverdächtigen Standort nach  
Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: aufgrund der Gebäudehistorie handelt es sich weder um ein  
Einzeldenkmal noch um Ensembleschutz

(Anlage 5.4. Behördenauskunft)

#### Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines  
rechtgültigen Bebauungsplanes; Bauen nach § 34 BauGB

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

## Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

### **2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt beziehungsweise während des Ortstermins mit dem Eigentümer besprochen.

Die Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen erfolgte anhand der von dem Eigentümer zur Verfügung gestellten Grundrisszeichnungen. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

### **2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Einfamilienwohnhaus

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über die Mietpreissammlung des Sachverständigen und über den Grundstücksmarktbericht 2021 für den Bereich des Landkreises und der Stadt Göttingen abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum im Keller-, Erd- und Dachgeschoss 4,80 €/m<sup>2</sup>, für die Lagerflächen des Schuppens 0,30 €/m<sup>2</sup>, für die Pkw-Garage 40 € und für die Pkw-Stellflächen jeweils 10 € im Monat

## **3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

### **3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde und nur oberflächlich bedingt von Bauschimmel befallen ist.

### 3.2. Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Pkw-Garage

#### 3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit direkt angrenzender Pkw-Garage

Baujahr: 1982

Modernisierungen: Dachfenster 2000, Bad DG 2000, Bad EG 2005;  
Photovoltaikanlage 2013

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, hier:

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		<b>2</b>

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der folgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel berechnet:  $\text{Alter} / GND * 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

daraus ergibt sich:	relatives Alter = Alter/ GND * 100% = 41/80*100 = 51,25 % (< 55 %)
	RND = GND - Alter RND = 80 - 41 RND = 39 Jahre
Restnutzungsdauer:	trotz 2 Modernisierungspunkten erfolgt die Ableitung der Restnutzungsdauer nach linearer Abschreibung und ergibt bei einem Gebäudealter von 41 Jahren eine Gebäuderestnutzungsdauer von <b>39 Jahren</b>
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Klinkerfassade; Balkonbrüstung über der Pkw-Garage mit stark porösem Putz; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild

### 3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	372 m <sup>2</sup> einschließlich Pkw-Garage
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 88 m <sup>2</sup> ; davon 9 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Bad) und 79 m <sup>2</sup> Werkstatt, Lager, Heizung und Waschküche
	Erdgeschoss: 105 m <sup>2</sup> ; Flur, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kind, Bad, Wintergarten, Dachterrasse (über Garage)
	Dachgeschoss: 60 m <sup>2</sup> ; Flur, Schlafzimmer, Fitnessraum, Bad

→ die ermittelten Wohn- und Bruttogrundflächen sind Zirkumaße; die Bruttogrund- und Wohnflächenberechnungen wurden anhand der Grundrisszeichnungen durchgeführt; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

### 3.2.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	36,5 cm Mauerwerk <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem; mit Spaltklinker
Innenwände:	11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	viertelgewendelte Bolzentreppe mit Kunststeinstufen KG-DG
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Betonziegeldeckung
Dachform:	einfaches Satteldach mit Dachflächenfenster sowie einseitiger Photovoltaikanlage mit 39 Modulen
Balkon/Terrasse:	ostseitiger Wintergarten sowie Dachterrasse über der Pkw- Garage; ostseitiger teilüberdachter Balkon im Giebel dreieck des Dachgeschosses

### 3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem sowie Steckdosen, Schalter und Sicherungen dem Baujahr 1982 entsprechend
Heizung:	Plattenheizkörper über Ölzentralheizung älteren Baujahres sowie Festbrennstofföfen aus dem Baujahr, mittelfristig moderni- sierungsbedürftig

### 3.2.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat und Stabholzparket sowie Fliesen im Erd- und Kellergeschoss; im Kellergeschoss vollständig gefliest
Wandbekleidung:	überwiegend geputzt und tapeziert; Treppenhaus mit Paneele bekleidet, Küchen mit Fliesenspiegel; Bäder gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	2-fach verglaste Holzfenster; 2005 erneuerte Holzdachflächen- fenster
Türen:	holzfurnierte Innentüren, breites Holz-Eingangstürelement
Sanitäre Einrichtungen:	2000 bis 2005 modernisierte Bäder im Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Küchenausstattung:	in technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss; Waschküche im Kellergeschoss
Ausstattung:	zeitgemäßer teilmodernisierter Ausstattungsstandard

### 3.2.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	Photovoltaikanlage mit 39 Modulen auf südseitiger Dachschräge (werden mit 5.000 € unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden und Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	vermutlich mittlere Energieeffizienz bei mäßig hohem Energiebedarf; <u>ohne</u> zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen; entspricht nicht mehr heutigen hohen Anforderungen
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; Ausstattungsstandard entspricht überwiegend dem Baujahr 1982; modernisierte sanitäre Anlagen; insgesamt noch zeitgemäß
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Geländer und Dielen DG- Balkon (-7.000 €), lokale Außenputzreparatur Brüstung Wintergarten (-500 €), Heizungskessel und WW-Boiler (-8.000 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse
Pkw- Garage:	Baujahr 1982; elektrisches Sektionaltor; übliche Pkw-Garagengröße mit guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten; direkt ans Wohnhaus angrenzend

### 3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterter Eingangsbereich mit Eingangstreppe in Stahlbetonkonstruktion; mit Rasengittersteinen befestigte Pkw-Stellplätze im Eingangsbereich und hofseits; gepflasterte Hoffläche, Garagenzufahrt und Zuwegungen; mit Beton-Pflanzkübeln abgefangene Böschungen; Treppe mit Holzbalken in den Gartenteil; Stein-Vorgarten mit massiver verklinkerter Stützwand ca. 0,50 m bis 1,10 m eingefriedet; einfache Rasenfläche teils mit Anpflanzungen und Wildwuchs; zum Teil mit Maschendrahtzaun eingefriedet

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garage bebaute Grundstück Herzberger Straße 67 in 37434 Rhumspringe zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 ermittelt.

Grundbuch Rhumspringe	Blatt 1570	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Rhumspringe	Flur 1	Flurstück 76/2	Fläche 1.263 m <sup>2</sup>

### 4.2. Bodenwertermittlung

#### 4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage diese Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2. Bodenwertberechnung

##### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert beträgt 39,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 800 m <sup>2</sup>

##### *Beschreibung des Bewertungsgrundstücks*

Wertermittlungsstichtag	= 03.03.2023
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 1.263 m <sup>2</sup>

##### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	39,00 €/m <sup>2</sup>		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	39,00 €/m <sup>2</sup>		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2023	03.03.2023	× 1,01	Extrapolation des hier stetig steigenden Bodenrichtwertes
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	39,39 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800,00	1.263,00	× 0,92	Abzug wegen Grundstücksübergroße gegenüber dem BRW- Grundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	

Nutzung			
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		= 36,24 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier relativer Bodenwert		= 36,24 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 36,24 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.263,00 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 45.771,12 € rd. 45.771,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 insgesamt 45.771 €.

### 4.3. Sachwertermittlung

#### **4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

#### 4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Pkw- Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	345,00 m <sup>2</sup>	
Baupreisindex (BPI) 03.03.2023 (2010 = 100)	171,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	784,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.346,13 €/m <sup>2</sup> BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	464.414,85 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	464.414,85 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre	
• prozentual	51,25 %	
• Betrag	238.012,61 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	226.402,24 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	226.402,24 €	6.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	232.402,24 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 2.900,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 235.302,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.771,00 €

vorläufiger Sachwert	=	281.073,24 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,91
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	255.776,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.500,00 €
(marktangepasster) <b>Sachwert</b>	=	245.276,65 €
	rd.	<b>245.000 €</b>

#### 4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-15.500,00 €
• Geländer und Dielen DG- Balkon	-7.000,00 €
• lokale Außenputzreparatur Brüstung Wintergarten	-500,00 €
• Heizungskessel und WW-Boiler	-8.000,00 €
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
• Photovoltaikanlage 9,8 kW aus 2013	5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-10.500,00 €</b>

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV 21 gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV 21) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21.

Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden hier gesondert berücksichtigt; zusammenfassend -10.500 € wertmindernd.

##### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
zwei Pkw- Stellplätze	2.400,00 €
Holzschuppen	500,00 €
<b>Summe</b>	<b>2.900,00 €</b>

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht.

Hier erfolgt kein gesonderter Wertansatz, da diese Außenanlagen im üblichen Umfang in den NHK 2010 enthalten sind.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe(n), Eingangstreppe(n) und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (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; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als gut bis mäßig und zweckentsprechend eingestuft (Standardstufe 2-3 für Einfamilienhäuser).

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudelflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier nur der Bruttogrundflächen, wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen sind anhand der Grundrisse durchgeführt worden, die Wohnflächen wurden daraus entnommen. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 171,7). Der Baupreisindex zum

Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen; hier keine.

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

### **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier Einfamilienhaus als auch angrenzende Pkw- Doppelgarage 80 Jahre.

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 unter Berücksichtigung von Modernisierungen; hier 39 Jahre.

### **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 bezogene 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 hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind, sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

### **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.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2021 der Stadt und des Landkreises Göttingen, den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 0,91.

### **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.

#### 4.4. Ertragswertermittlung

##### 4.4.1. 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.

#### 4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Fläche  (m <sup>2</sup> )	Anzahl  (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	DG	60,00		4,80	288,00	3.456,00
	EG	105,00		4,80	504,00	6.048,00
	KG	9,00		4,80	43,20	518,40
	Pkw- Stellplatz		2,00	10,00	20,00	240,00
	Holzschuppen	8,00		0,30	2,40	28,80
Pkw- Garage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
<b>Summe</b>		<b>182,00</b>	<b>3,00</b>		<b>897,60</b>	<b>10.771,20</b>

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.771,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.231,36 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.539,84 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 45.771,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 640,79 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.899,05 €</b>
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,40\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 39$ Jahren Restnutzungsdauer	× 29,896
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 206.254,00 €</b>
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.771,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 252.025,00 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.500,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 241.525,00 €</b>
	<b>rd. 242.000 €</b>

#### 4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

##### 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. 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.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus dem Immobilienmarktbericht 2021 der Stadt und des Landkreises Göttingen, über Internetrecherchen und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

### **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.

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.

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Verwaltungskosten haben die Größe des zu verwaltenden Objektes, die Anzahl der Mieteinheiten im Objekt und sein Mietvolumen. Je weniger Mieter innerhalb eines Gebäudes zu betreuen sind, desto geringer sind bei gleichem Mietaufkommen die Verwaltungskosten.

- 312 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
  - 373 € jährlich je Eigentumswohnung
  - 43 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz
- (Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung eines Gebäudes bzw. der Gestaltung der Außenanlagen abhängig. Gebäude bzw. Außenanlagen mit einer guten Beschaffenheit erfordern einen geringeren Aufwand, eine aufwendige Ausstattung, einen höheren Aufwand als der Durchschnitt und umgekehrt. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter bzw. Alter der Außenanlagen zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark. In einigen Jahren fallen sehr niedrige Kosten an, in anderen sehr hohe. Deshalb ist selbst ein mehrjähriger

Durchschnitt der am Wertermittlungsobjekt anfallenden Instandhaltungskosten i. d. R. nicht verwendbar.

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 12,21 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche (jährlich)
  - 92 €/ Garagen- oder Einstellplatz (jährlich)
- (Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

-2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages (Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

In den Bewertungsmodellen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) sind bei einer Wohnnutzung die aufgeführten Regelsätze anzusetzen.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	312 € Wohnung	1	312
	43 € Garage/ Stellplätze	3	129
Instandhaltungskosten	12,21 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	174	2.125
	92 € Garage/ Stellplatz	3	276
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	10.291	206
<b>Summe</b>			<b>3.047</b>
<b>BWK (%)</b>			<b>29,61</b>

Die in der obigen Tabelle ermittelten 3.047 € entsprechen 29,61 % des Rohertrages. Damit sind die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zusammenfassend zu 30,0 % des Rohertrages gerundet ermittelt.

**Ertragswert/ Rentenbarwertfaktor (§ 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind; hier 1,40 %.

#### 4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert:	245.000 €
Ertragswert:	242.000 €

Die Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens differieren lediglich um 1 %.

##### 4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Rhumspringe Blatt 1570 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Rhumspringe, Flur 1, Flurstück 76/2, Herzberger Straße 67

wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2023 mit rd.

**245.000 €**

in Worten: Zweihundertfünfundvierzigtausend Euro geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 21.03.2023

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



## 5. Anlagen

### 5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

(ohne Maßstab)

## 5.2. Berechnungen Bruttogrund-/Wohn- und Nutzflächen

### Bruttogrundflächen

(Geschoss, Lage, Raum)		a	b	a*b	n	a*b*n
<b>Einfamilienwohnhaus Herzberger Straße 67 37434 Rhumspringe</b>		m	m	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Nr.	Geschoss					
1.	Kellergeschoss Garage	12,99	9,03	117,30	1	145
		4,01	6,99	28,03		
				145,33		
2.	Erdgeschoss Wintergarten	12,99	9,03	117,30	1	136
		4,01	4,64	18,59		
				135,89		
2.	Dachgeschoss	12,99	7,03	91,32	1	91
3.	Spitzboden					-
<b>Bruttogrundfläche mit Pkw- Garage</b>						<b>372</b>

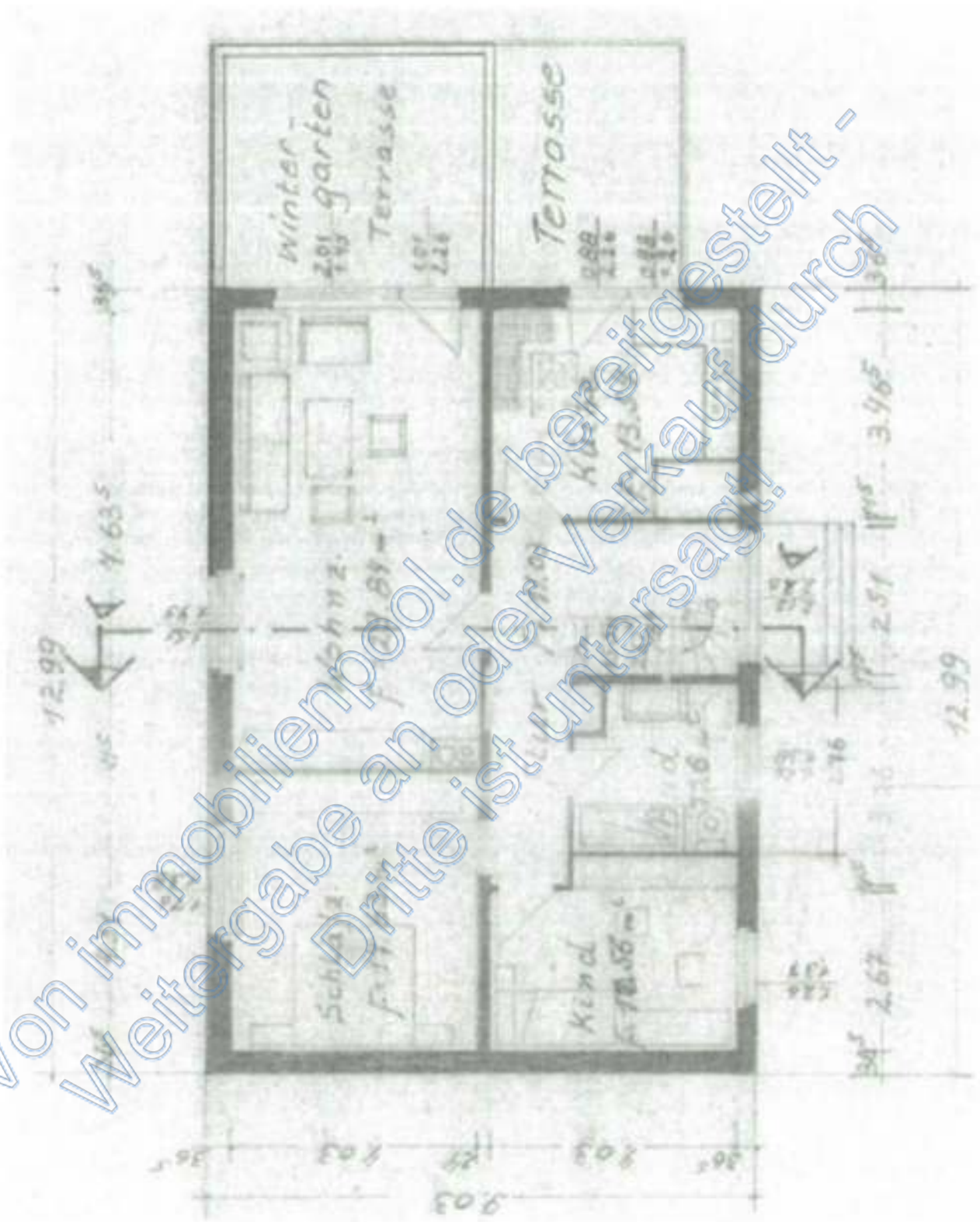
### Wohnflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
		a	b	a*b	a	b	a*b	
<b>Einfamilienwohnhaus Herzberger Straße 67 37434 Rhumspringe</b>		m	m	m <sup>2</sup>	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Raumbezeichnung								
1.1.	Kellergeschoss							
	Bad	3,37	2,72	9,15				9,15
gesamt								9,15
abz. 3% Putz								0,27
Summe rd.								<b>9</b>

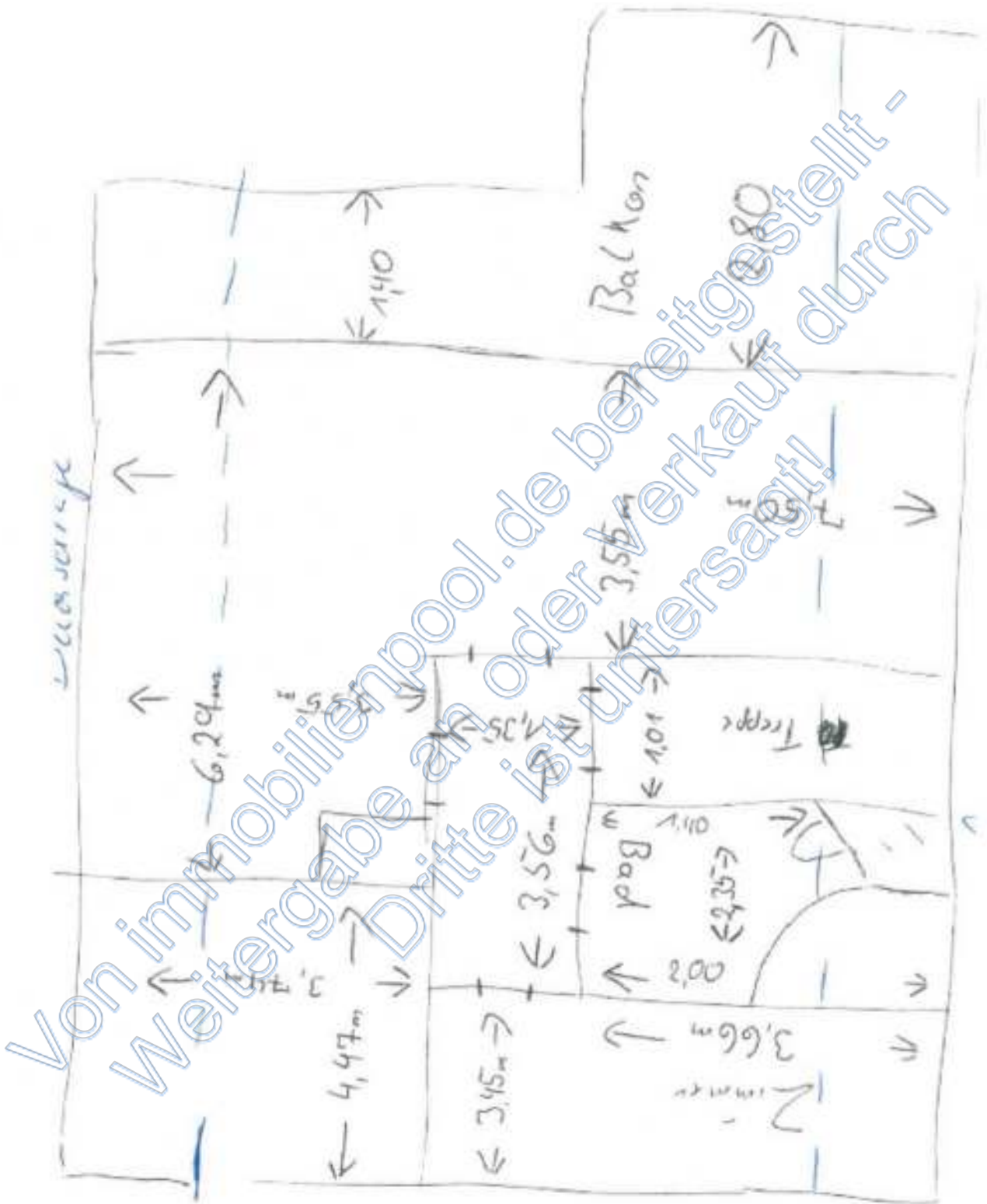
Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)	Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
	a	b	a*b	a	b	a*b	
<b>Einfamilienwohnhaus Herzberger Straße 67 37434 Rhumspringe</b>	m	m	m <sup>2</sup>	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Raumbezeichnung							
1.2. Erdgeschoss							
Flur (ohne Treppe)	2,51 2,94	4,03 1,20	10,12 3,52	2,80	1,00	2,80	10,84
Bad	2,76	2,72	7,49	0,50	0,75	0,38	7,12
Kind	2,67	4,03	10,76	0,50	1,32	0,66	10,10
Schlafzimmer	4,51	4,03	18,18				18,18
Wohnzimmer	7,64	4,03	30,77				30,77
Küche	3,47	4,03	13,96				13,96
Wintergarten	3,80	4,03	15,31				15,31
gesamt abz. 3 % Putz zzgl. Terrasse zu 1/4 Summe rd.	3,99	2,36	9,40				106,28 3,19 2,35 105
1.3. Dachgeschoss							
Flur (ohne Treppe)	2,51 2,94	2,53 1,20	6,35 3,52	1,30	1,00	1,30	8,57
Bad	2,76	1,22	3,37	0,50	0,75	0,38	2,99
Schlafzimmer	2,67	2,53	6,76	0,50	1,32	0,66	6,10
Schlafzimmer	4,51	2,53	11,41				11,41
Fitnessraum	7,64 3,47	2,53 2,53	19,32 8,77				28,08
gesamt abz. 3 % Putz zzgl. Balkon zu 1/2 zu 1/4 Summe rd.	1,40 1,40	6,03 3,20	8,44 4,48				57,16 1,71 4,22 1,12 60



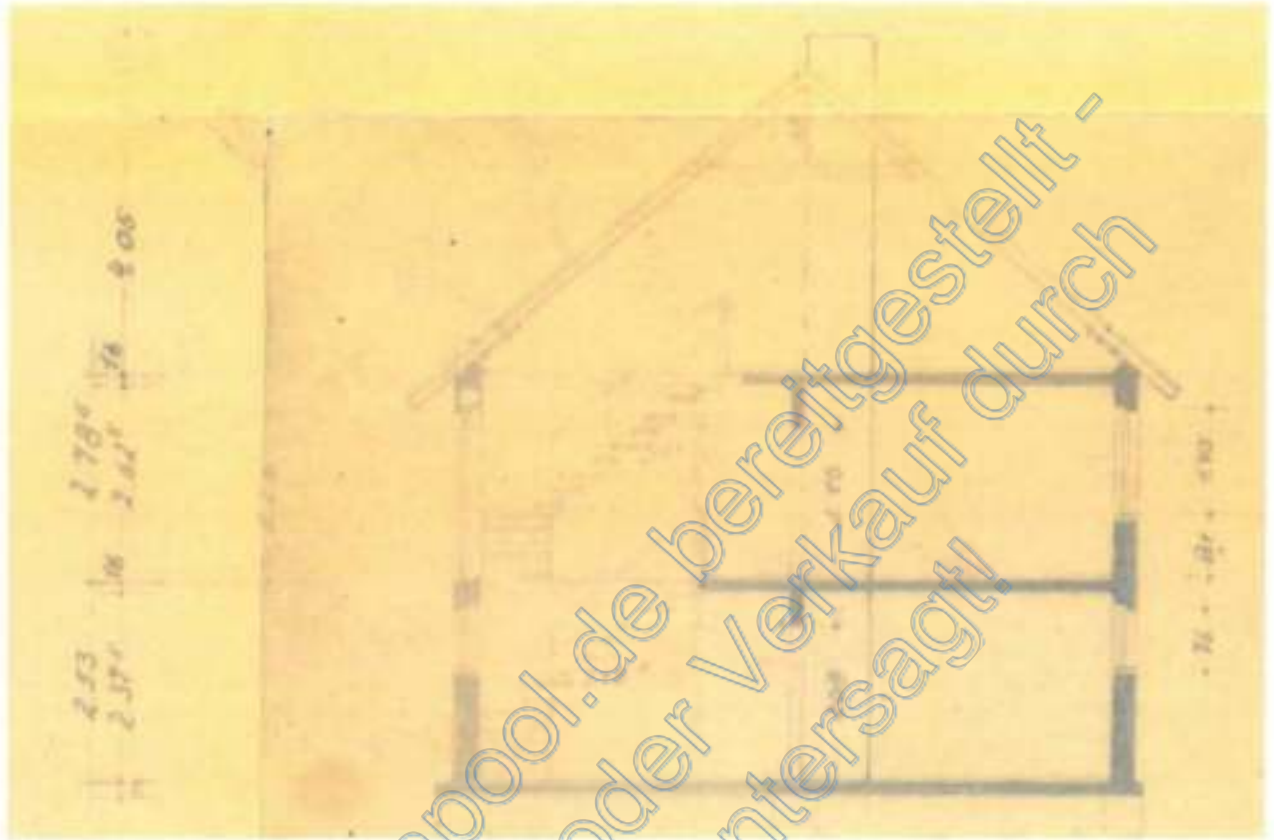
(ohne Maßstab)



Erdgeschoss  
(ohne Maßstab)



Dachgeschoss  
(ohne Maßstab)



Schnitt  
(ohne Maßstab)

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

#### 5.4. Behördenauskunft

##### Baulastenauskunft

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

## 5.5. Fotodokumentation



Bild 1

südseitige Straßenansicht  
mit Hauseingang und Pkw-  
Garage



Bild 2

nordseitige Gartenansicht



Bild 3

2000 modernisiertes Bad  
im Dachgeschoss



Bild 4

Wohnraum im Dach-  
geschoss mit Zugang  
zum Balkon



Bild 5

Hauseingang im Erdgeschoss mit Geschosstreppe KG/DG

Bild 6

repräsentativer Wohnraum mit im Hintergrund befindlichem Wintergarten

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



Bild 7

Küche in technisch guter  
Ausstattung im Erdge-  
schoss



Bild 8

2005 modernisiertes Bad  
im Erdgeschoss



Bild 9

überalterte Ölzentral-  
heizung sowie Festbrenn-  
stoffofen aus dem Baujahr



Bild 10

Pkw-Stellplatz mit Rasen-  
gittersteinen



Bild 11  
Gartenteil



Bild 12  
Schuppen für Holzlagerung