

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!**



1 Straßenansicht

GUTACHTEN

über den **unbelasteten** Verkehrswert (Marktwert)
 i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
 in 37434 Bilshausen, Sandweg 53**

Gerichtliches Az.:

1 K 9/25

Privates Az.:

Hier:

Ausfertigung 5/6
 (Kopie)

Wertermittlungsstichtag:	Grundstücksfläche in m ²	Marktwert:
18.06.2025	616	rd. 99.100,00 €

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG & BAUSCHADENGUTACHTEN

Exp.-Ing. (FH) Ing.
KLAUS - PETER ROSDELSKI

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BAUSCHADENGUTACHTEN
AN DER BAUSCHULE 22
37327 LERNEFELDE - WORBIS

Amtsgericht Duderstadt

Hinterstraße 33
37115 Duderstadt

Datum: 01.07.2025
Gerichtliches
Geschäftszeichen:
Privates
Geschäftszeichen: WGA 1 K 9/25
Rechnungsnummer: 2025-07-0028

- Immobilienbewertung
- Mietwertgutachten
- Wohnflächenermittlung

Sachverständigenbüro für Bauwesen
und Ingenieurbüro für Bauplanung
An der Bauschule 22,
37327 Lernefelde - Worbis

Telefon:
03605 50 15 14
Telefax:
03605 50 15 13
Mobil:
0172 357 40 08

hp@gutachter-hochbau.de
www.gutachter-hochbau.de

LIST-ID-Nr:
46 945 237 800

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengmeister Zert (5)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertif.-Nr.: 1502-011

Bauvorlagerechtigung
Reg.-Nr.: 0516-94-VB
Ingenieurkammer Thüringen
(bis 2023)

Gutachtenerstellung für
Bauschäden und Baumängel
Reg.-Nr.: 97/98/12
Bauschule Erfurt

Energieberater Bau:
Reg.-Nr.: 0610-W1-06
Architektenkammer Thüringen
Ingenieurkammer Thüringen
(bis 2023)

GUTACHTEN

Über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 37434 Bilshausen, Sandweg 53**

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Bilshausen	1338	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bilshausen	15	475

Eigentümer (lt. Grundbuch):	Hier aus datenschutzrechtlichen Gründen ohne Angaben
-----------------------------	--

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag **18.06.2025** ermittelt mit

rd. 99.100 €.



Das vorliegende Gutachten umfasst insgesamt 52 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 155 Seiten.

Das Gutachten darf ohne die Einwilligung des unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.

Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon erhält das Amtsgericht Duderstadt die Ausfertigung 1/6 – 5/6 und die Ausfertigung 6/6 verbleibt (gemäß § 13 Abs. 2 SachverStVO) beim Verfasser des Gutachtens (Handakte).

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

[Seiten: 67 / Wörter: 10.453 / Zeichen ohne Leerzeichen: 79.182 / Zeichen mit Leerzeichen: 91.865 / Absätze: 1.553 / Zeilen: 3.451]

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag	5
2	Wertermittlungsergebnisse	6
3	Allgemeine Angaben	7
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3.4	Besonderheiten des Auftrags laut Angaben des Teileigentümers	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung	9
4.1	Übersichtslage Deutschland, Übersichtslage regional, Lage Mikro und Makro, Basisdaten, Umweltrisiko, Wohnlage-Analyse, Luftbild	9
4.1.1	Kleinräumige Lage	18
4.2	Gestalt und Form	18
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	18
4.4	Privatrechtliche Situation	19
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	19
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
4.5.2	Bauplanungsrecht	19
4.5.3	Bauordnungsrecht	20
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation	20
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
5.2	Einfamilienhaus	21
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
5.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
5.2.3	Allgemeine Technische Gebäudeausstattung	23
5.2.4	Besondere Bauteile, Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
5.3	Nebengebäude	24
5.4	Carport	24
5.4.1	Gebäudeart	24
5.5	Außenanlagen	24
6	Ermittlung des Verkehrswerts	24
6.1	Grundstücksdaten	24
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
6.3	Bodenwertermittlung	25
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
6.4	Sachwertermittlung	28
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
6.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
6.4.3	Sachwertberechnung	31
6.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
6.5	Ertragswertermittlung	40
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41

6.5.3	Ertragswertberechnung	43
6.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	44
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
6.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
6.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
6.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	47
6.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
6.6.5	Verkehrswert	49
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	50
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	51
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	51
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	52
9	Verzeichnis der Anlagen.....	53

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

1 Zusätzliche Angaben zum Gutachterauftrag

(Ergänzende Angaben für die zuständige Rechtspflegerin)

Zu a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind)?

Keine. ➔ leerstehend seit ca. Juli 2023.

Zu b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Keine. ➔ Volleigentum.

Zu c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?

Nein. zuvor reine wohnbauliche Nutzung.

Zu d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind, (Art und Umfang)

Nein. keine vorhanden.

Zu e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?

Nein. keine Anzeichen dafür erkennbar.

Zu f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?

Nein.

Zu g) ob ein Energieausweis vorliegt?

Nein.

Zu h) ob Altlasten bekannt sind?

Nein. nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde.

2

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Bilshausen, Sandweg 53**Flur **15**Flurstücksnummer **475**Wertermittlungstichtag: **18.06.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	39,45	616,00	24.300,00
Summe:			39,45	616,00	24.300,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			157,01	vor 1900	68	44	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.832,36	2.603,12 € (22,00 %)	2,99	0,70	

Relative Werte	
relativer Bodenwert	154,77 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-850,26 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	631,17 €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,38
Verkehrswert/Reinertrag:	10,74

Ergebnisse	
Ertragswert:	97.400,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	99.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	99.100,00 €
Wertermittlungstichtag	18.06.2025

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude.
Objektadresse:	Sandweg 53 D-37434 Bilshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bilshausen, Blatt 1338, Lfd. Nr. 7.
Katasterangaben:	Gemarkung Bilshausen, Flur 15, Flurstück 475, Fläche 616 m².

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duderstadt Hinterstraße 37115 Duderstadt Auftrag vom 20.05.2025 (Datum des Auftragschreibens, erhalten am 31.05.2025).
Eigentümer:	Hier aus datenschutzrechtlichen Gründen ohne Angaben.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungslichtag:	18.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	18.06.2025 entspricht dem Wertermittlungslichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.06.2025
Besichtigungsmöglichkeiten:	Das Bewertungsgrundstück und die baulichen Anlagen konnten innen als auch außen komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortsstermin:	Ein Teileigentümer und der Sachverständige.
Hierangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Gerichtliches Auftragschreiben vom 20.05.2025, • Kopie Gerichtsbeschluss vom 26.03.2025, • Kopie Gerichtsbeschluss vom 19.05.2025, • Kopie einzelne Blätter aus Grundbuchblatt-Nr. 1338 (Bl.-Nr. 2/12 bis 5/12 und 8/12 bis 10/12).

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einholung Bodenrichtwertauskunft vom zuständigen Gutachterausschuss,
- Kopie Bodenrichtwertkarten mit Kennung Bewertungsgrundstück (online),
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Göttingen 2022,
- Kopie Flächennutzungsplan Bilshausen,
- Schriftliche Alllastenauskunft vom 26.06.2025,
- Grundstücksmarktstatistik Land Niedersachsen 2024,
- Schriftliche Auskunft betreffend die öffentlich-rechtliche Situation Landkreis Göttingen,
- Schriftliche Baulastenauskunft vom 13.06.2025,
- Standortanalysen FP RE zu regionalen Wohnobjekten (Mikro- und Makrolage),
- Veröffentlichungen vom Amt für Statistik Niedersachsen,
- Veröffentlichungen der M. Bauer Research GmbH Nürnberg zur Kaufkraft in der Region,
- IVV e.V. Immobilienverband Deutschland (Nord) Preispiegel 2024,
- Einholung lizenzrechtlicher Kartenwerke,
- Recherchen zu Vergleichsobjekten,
- Fachliteratur (Fachbücher, Fachzeitschriften, Lehrmaterial Dr. Sprengelner),
- Kopie Flächennutzungsplan,
- Eigene Fotodokumentation zum Bewertungsgrundstück,
- Ermittlung Bruttogrundfläche nach Internetrecherchen und Flurkartenauszug,
- Aufnahme zur Wohnfläche,
- Berechnung der Wohnfläche auf der Grundlage des eigenen Aufmaßes,
- Ortsprotokoll mit eigenen rein äußerlichen Feststellungen zum Bewertungsobjekt sowie Angaben des Teileigentümers.

3.4 Besonderheiten des Auftrags laut Angaben des Teileigentümers

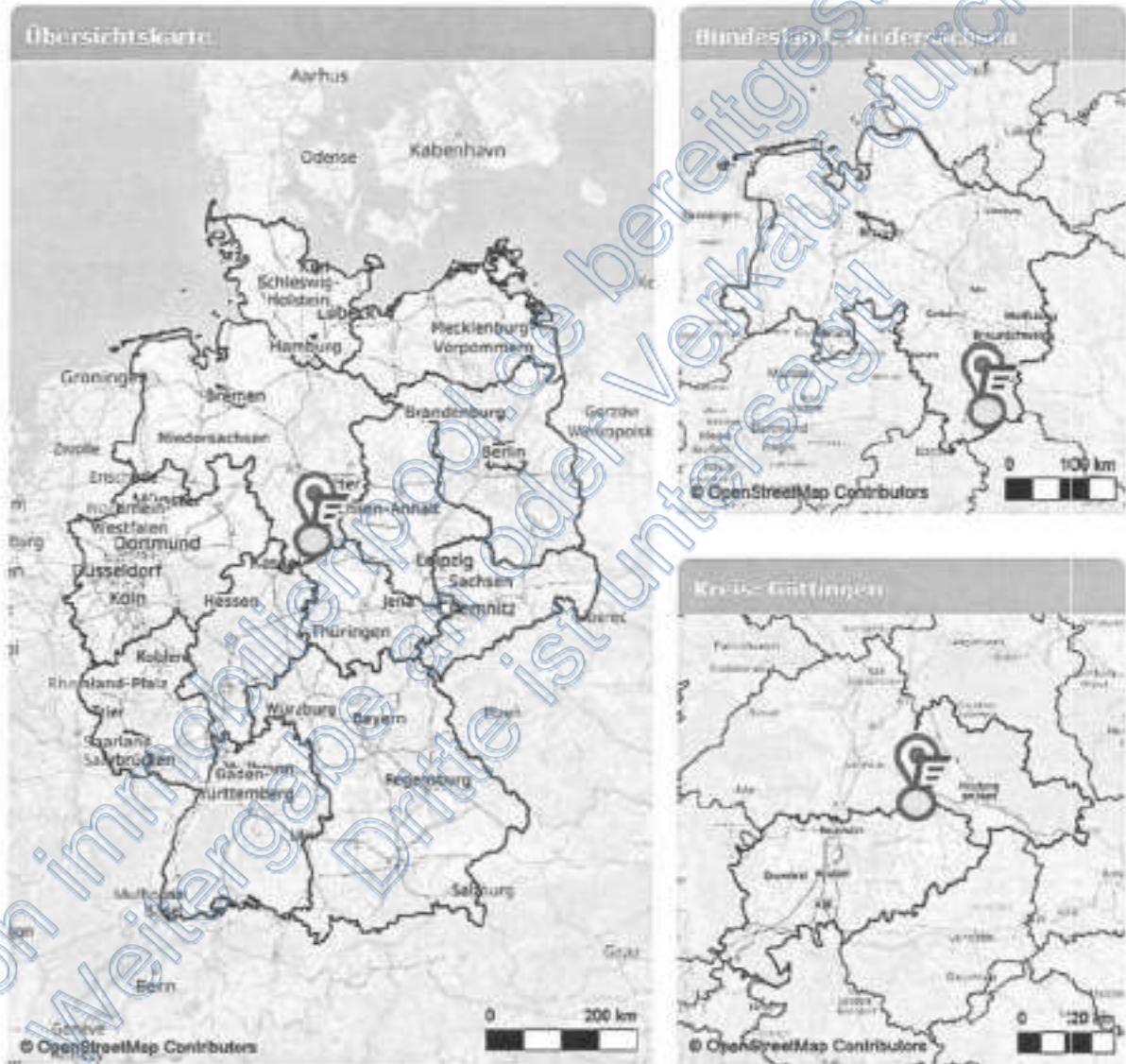
Bei diesem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle aus dem 18. Jahrhundert in zweigeschossiger Holzfachwerkbauweise, welche ca. um 1930 in der Erdgeschosebene in eine massive Mauerwerksbauweise umgebaut wurde bei gleichzeitiger Grundrissänderung.

Das Objekt wurde seit dieser Zeit als Stellmacherei und zum Wohnen genutzt sowie teilweise für landwirtschaftliche Zwecke. Ca. um 1985 wurden die landwirtschaftliche Nutzung komplett eingestellt.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Übersichtslage Deutschland, Übersichtslage regional, Lage Mikro und Makro, Basisdaten, Umweltrisiko, Wohnlage-Analyse, Luftbild

Übersichtslage Deutschland



Datenquelle
OpenStreetMap -> aktueller Stand: 2023

 Standort Bewertungsobjekt

Übersichtslage – regional

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co, WE Stand: 2025

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Nörten-Hardenberg (15,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wulften (3,3 km)
nächster ICF-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (19 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (81,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bilshausen, Lindenstraße (0,4 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein-Arzt	(2,4 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(12,7 km)
Apothek	(0,4 km)
Postfiliale	(19,2 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(5,2 km)
Hauptschule	(12,2 km)
Gesamtschule	(15,0 km)
Gymnasium	(12,3 km)
DB_Bahnhof	(2,3 km)
DB_Bahnhof_ICF	(19,0 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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

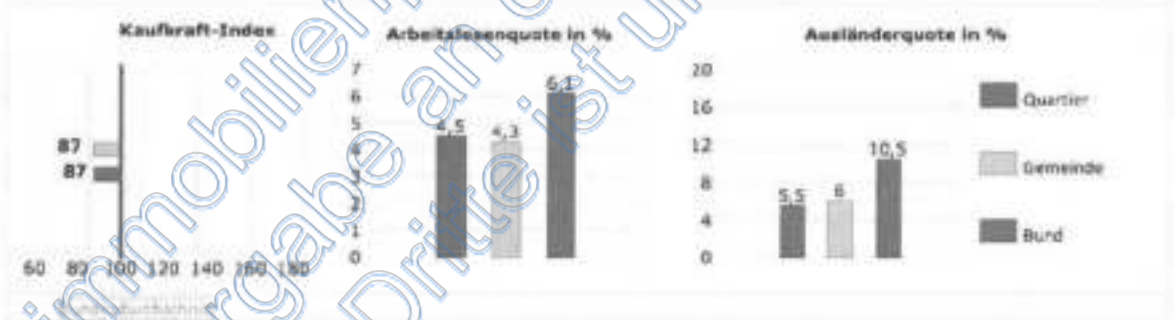


Makrolage - Gebietszuordnung

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (87,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Osterode am Harz, Stadt (11,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.220	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.826
Haushalte (Gemeinde)	1.029	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.929



ANHOLEN UND GEBÄUDEADRESSE (WICHTIG!)

Die Makrolage-Analyse trifft eine Aussage zum Niveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Angabe Lagerhaltung und zur Immobilienart und -maße ansetzt.

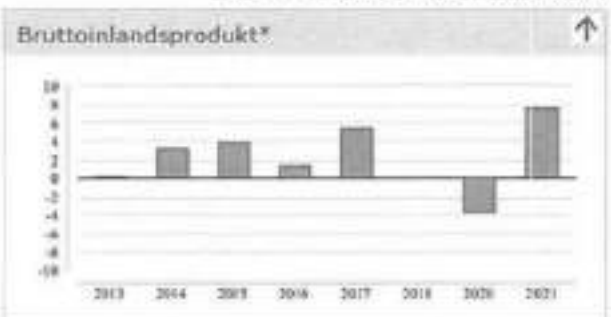
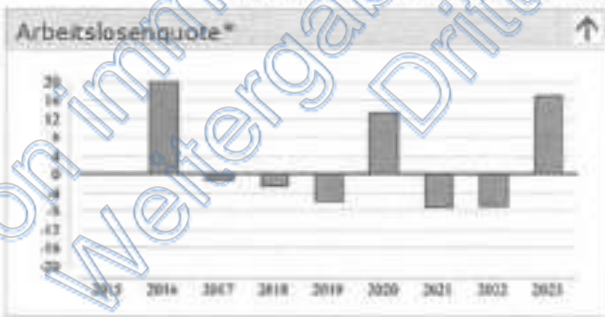
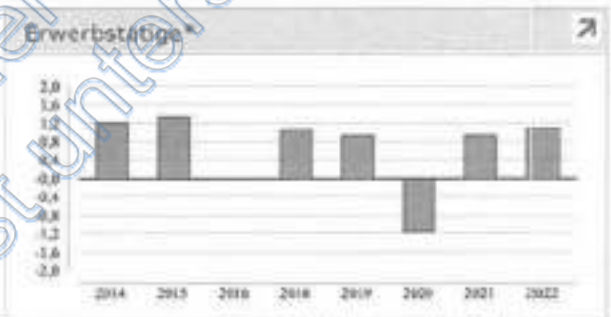
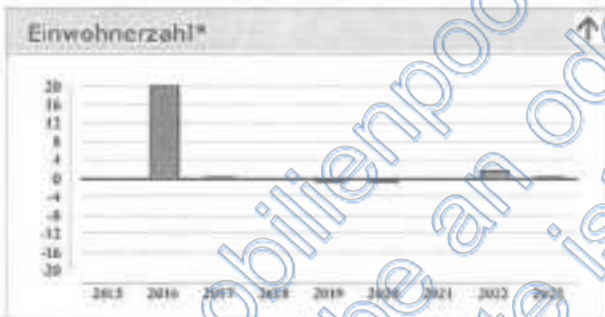


Quelle: MakroMarkt, inco: MikroMarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenportal Deutschland - Raumplanung - Version 2.0, Stand: 2024
 Quelle Lagerhaltung: Statistisches Bundesamt, Stand: 2024

Basisdaten

Basis - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	328.952 (2.236)
Fläche	1.755,00 km ²
Bevölkerungsdichte	187 EW/km ²
PLZ-Bereich	37434
Gemeineschlüssel	03159005
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023	

Basis - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	12.607.723 €
Arbeitslosenquote (2)	7,00 %
Erwerbstätige (3)	166.000
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2022 (3): 2022	



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

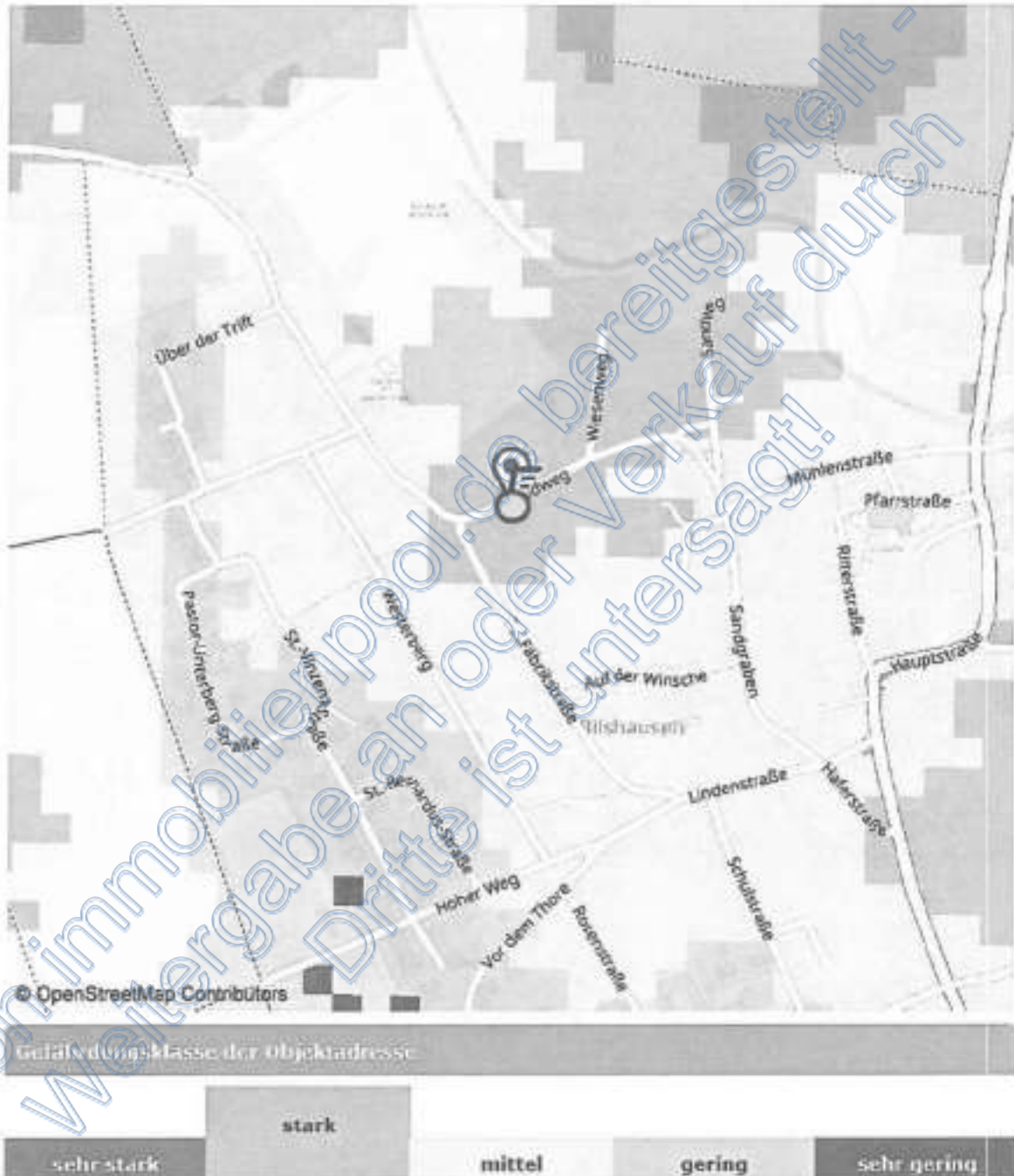
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Umweltrisiko – Hochwassergefährdung

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers höher als einmal in 300 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 300 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-quant-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Gelände- © VdD; Höhenrundlagen: TopoPlus © GeoBasis-DE / BKG 2011; Luftbilder mit Beschriftungen: Bing, OpenStreetMap, GeoEye, i-magery, USDA, USDA, NGA, GeoEye, AeroGRID, IGN, IGN, swisstopo, and the IGN New Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2011; Plannetz © GeoBasis-DE / BKG 2011; Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erstellt.			

Umweltrisiko – Starkregengefährdung

**Starkregengefährdung:**

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Kaufort in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR): Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)

Wohnlage-Analyse im Verhältnis zum Landkreis



© OpenStreetMap Contributors

einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten: Wohnlagen mit dem Farbton orange-gelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbton auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2023

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2)

Luftbild

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

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. 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)

4.1.1 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortslage mit Nähe zum Ortsrand, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wahrbauliche Nutzungen in aufgelockerter, offener 2-geschossigen Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Normal durch Straßenverkehr, benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Keine erkennbar.
Topografie:	Leicht hängig, von der Straße ansteigend.

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Ca. 28 m; <u>Mittlere Tiefe:</u> Ca. 22 m; <u>Bemerkungen:</u> Fast rechteckige Grundstücksform.
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, Straße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege befestigt vorhanden, Parkbuchten nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, Hofforanlage.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht alllastverdächtige Fläche unterstellt. Evtl. dies betreffende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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

4.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchteilauszug vom 02.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bilshausen, Blatt 1338, folgende wertbeeinflussende Eintragung:
Recht zur Regenwasserableitung von hinteren Nachbargrundstücken.

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.

Herschvermerke:

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und/oder Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft innerhalb des Ortstermins nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Evtl. diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

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 des Teileigentümers.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2-3 freie Pkw-Stellflächen. Das Objekt ist nach Angaben innerhalb des Ortstermins seit ca. 2 Jahren leerstehend.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die 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 und Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen des Sachverständigen auf der 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 so weit 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.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, teilunterkellert, nicht für Wohnzwecke ausgebauter Dachraum, einseitig angebaut.
Baujahr:	Ca. um 1777 gemäß Angaben des Teileigentümers.
Modernisierung:	Teilmodernisiert, ca. 1930 Sanierung Erdgeschoßebene (Mauerwerksbau), ca. 1975 Erneuerung Dacheindeckung und Dachentwässerung und Fassadenteilputz, ca. 1980 – 1990 Teilerneuerung Innenausbau, Einbau Heizungsanlage, Erneuerung Fenster und Haustüre.
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 157 m ² , die Berechnung wurde entsprechend eigenem Aufmaß vorgenommen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m): <ul style="list-style-type: none"> • sämtliche Räume, ausgenommen WC-Raum im Erdgeschoss. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung da-

von ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: Teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen welche teilweise verputzt und teilweise unverputzt sind,

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

Konstruktionsart: Massiver Mauerwerksbau, Holzfachwerk.

Fundamente: Streifenfundament, Beton, Bruchstein.

Keller: Mischmauerwerk

Umfassungswände: Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Holzfachwerk mit Ausmauerung.

Innenwände: Tragende und nichttragende Innenwände aus Mauerwerk und teilweise aus Holzfachwerk mit Ausmauerung.

Geschossdecken: Wohngeschosse mit Holzbalkendecken, über dem Keller Trägerdecke Beton.

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton
Geschosstreppe:
Geschlossene Holzkonstruktion.

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz.

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Sparren aus Holz.
Dachform:
Sattel- oder Giebeldach.
Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Dachflächen ungedämmt.

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupferrohr/Kunststoffrohr.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Grundleitungen (Erdeleitungen) aus Steinzeug/Kunststoff, Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff.
Elektroinstallation:	Einfache bis mittlere Ausstattung, teilweise technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt, je Raum ein Lichtauslass, je Raum mehrere Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Starkstromanschluss.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgasbefeuerung, Thermostat-Regelung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fensterlüftung.
Warmwasserversorgung:	Für Bad Durchlauferhitzer (Elektro), für Küche Boiler (Elektro).

5.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	1 Kaminofen, 2 Feststofföfen.
Besonnung und Belichtung:	Normal bis ausreichend.
Bauschäden und Baumängel:	Fassadenschäden, Nässeschäden, Schäden an Konstruktionsholz im Dachtragwerk, Frostschäden Heizungsanlage und Durchlauferhitzer, Restberäumung unbrauchbare Hausratgegenstände u. ä..
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Modernisierungstau, unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend normal. Es besteht ein Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.3 Nebengebäude

Gebäudeart: Ehemaliges Stallgebäude (jetzt Lagerraum/Geräteraum).

5.4 Carport

5.4.1 Gebäudeart

Gebäudeart: Baujahr ca. um 1975, zwei massive Wände, einseitig an ehemaliges Stallgebäude angebaut, Pultdach mit Sparren aus Holz, Dacheindeckung aus Wellblechplatten, Fußboden mittels Betonrechteckplasterelementen befestigt.

5.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Wasseraußenzapfstelle, Hoforanlage, Teil-Hofüberdachung, Holzfachwerkbauweise, alte Jauchengrube als Regewasserauffangbecken.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **unbelastete** Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 37434 Bilshausen, Sandweg 53 zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Bilshausen	1338	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bilshausen	15	475	616 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 18.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 616 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 38,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.06.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	616	× 1,040	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 39,52 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 39,52 €/m ²	
Fläche	× 616 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 24.344,32 € rd. 24.300,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 insgesamt **24.300,00 €**.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone mit durchschnittlichem Anliegerverkehr, durchschnittliche Entfernungen zu öffentlichen Verkehrs- sowie Versorgungseinrichtungen, ist voll erschlossen und abgabefrei. Grundstücksgestalt sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen überwiegend den durchschnittlichen Verhältnissen.

Demgemäß entsprechen die Grundstückseigenschaften weit überwiegend denen des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass die Verwendung des Bodenrichtwertes in Höhe von 38,00 €/m² als Ausgangswert für sachgerecht eingeschätzt wird.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind, siehe nachfolgende Bodenrichtwertentwicklung.

Beachte die zeitliche Entwicklung der Bodenrichtwerte.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h., der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

6.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbare erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude (ehemaliger Stall/Scheune)	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.378,00 €/m ² WF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	157,01 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	216.359,78 €		
Baupreisindex (BPI) 18.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	405.025,51 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	405.025,51 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre		
• prozentual		35,29 %		
• Faktor	x	0,6471		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	262.092,01 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	265.092,01 €	20.000,00 €	8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		293.092,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	308.892,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	333.192,01 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	233.234,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	133.500,00 €
Sachwert	=	99.734,41 €
	rd.	99.700,00 €

6.4.4 Erläuterung zur Sachwerfberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht 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			
			2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	5,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und Türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	5,5 %	34,0 %	59,0 %	1,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzorgen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harientreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gelieft
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.500,00	5,5	82,50
2	1.675,00	34,0	569,50
3	1.920,00	59,0	1.132,80
4	2.315,00	1,5	34,73
5	2.895,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.819,53
gewogener Standard = 2,6			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.819,53 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,990
Sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anteiliger Holzfachwerkbau, ohne Rollanlagen	x	0,900
• Unterschiedliche Fußbodenhöhen, geringe Raumhöhen	x	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.378,02 €/m ² WF
	rd.	1.378,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) 1 Kaminofen, 2 Feststofföfen	2.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-) Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	5.500,00 €
Hofbefestigung	2.000,00 €
Außenwasserzapfstelle	300,00 €
Hofforanlage	2.000,00 €
Hofüberdachung (Holzfachwerkkonstruktion)	5.000,00 €
Regenwasserauffangbecken (alte Jauchengrube)	1.000,00 €
Summe	15.800,00 €

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichttag' 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 Instandhaltungsausfalls 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 des Eigentümers vor 1990 errichtete Gebäude wurde durchschnittlich fiktiv im Jahr 1990 teilsaniert und anschließend teilmodernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der durchgeführten Teilsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Teilsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Teilsanierung: 1990, Ø fiktiv
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 68 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Teilerneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Teilsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Teilsanierung“ zugeordnet.

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	Prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	7 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	17 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$68 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 17 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Teilsanierung beträgt somit:

Jahr der Teilsanierung 1990 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 1978
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		8,0	6,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „Überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1978 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 47 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine modifizierte Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

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
- 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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-1.000,00 €
• Schornsteinrevisionsklappe innerhalb des Aufenthaltraumes	-1.000,00 €	
Bauschäden		-43.500,00 €
• Fassadenschäden Wohnhaus	-25.000,00 €	
• Nässeschäden Wohnhaus	-10.000,00 €	
• Schäden Konstruktionsholz Dachtragwerk	-6.000,00 €	
• Frostschäden Heizungsanlage und Elt-Durchlauferhitzer	-2.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-8.500,00 €
• Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsaufwand	-8.500,00 €	

Unterstellte Modernisierungen		-78.500,00 €
• Einfamilienhaus, siehe nachfolgend	-78.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Teilweise Restberäumung Hausratgegenstände u. ä.	-2.000,00 €	
Summe		-133.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		717,00 €/m ²
Wohnfläche	x	157,01 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	112.576,18 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [a]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	112.576,18 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	95.689,75 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(ik)	=	95.689,75 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.984,00 €/m ²
Wohnfläche	x	157,01 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	468.517,84 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(ik) / HK		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktingepasster Sachwert	x	NS	x	(Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 233.234,41 €	x	0,20	x	(1,25 - 1)	= 11.661,72 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		117,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	157,01 m ²
Kostenanteil	x	6,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.511,05 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(lk)$	-	95.689,75 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	11.661,72 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	→	5.511,05 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	-78.516,98 €
	rd.	-78.500,00 €

6.5 Ertragswertermittlung**6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags-)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Erträge 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 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 Unterhaltungstaus 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 Liegenschaftsansätze 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.

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)		
Einfamilienhaus	1	1. OG gesamte Ebene	76,85		-	0,00
	2	EG gesamte Ebene	80,16		-	0,00
	3	Stellflächen EG		2,00	-	0,00
Summe			157,01	2,00		0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)		
Einfamilienhaus	1	1. OG gesamte Ebene	76,85		6,00	461,10
	2	EG gesamte Ebene	80,16		5,80	464,93
	3	Stellflächen EG		2,00	30,00	60,00
Summe			157,01	2,00		986,03

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-11.832,36 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.832,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.603,12 €
jährlicher Reinertrag	= 9.229,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,99 % von 24.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 726,57 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.502,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,99 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	x 24,296
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 206.580,87 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	230.880,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	230.880,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	133.500,00 €
Ertragswert	=	97.380,87 €
	rd.	97.400,00 €

6.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir durchgeführt. Sie orientiert 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). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus Mietpreisübersichten vergleichbarer Gemeinden,
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.
Baumängel		-1.000,00 €
• Schornsteinrevisionsklappe innerhalb des Aufenthaltsraumes	-1.000,00 €	
Bauschäden		-43.500,00 €
• Fassadenschäden Wohnhaus	-25.000,00 €	
• Nässeschäden Wohnhaus	-10.000,00 €	
• Schäden Konstruktionsholz Dachtragwerk	-6.000,00 €	
• Frostschäden Heizungsanlage und Eit-Durchlauferhitzer	-2.500,00 €	

Unterhaltungsbesonderheiten		-8.500,00 €
• Unterhaltungsfau und allgemeiner Renovierungsaufwand	-8.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-78.500,00 €
• Einfamilienhaus, siehe nachfolgend	-78.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Teilweise Restberäumung Hausratgegenstände u. ä.	-2.000,00 €	
Summe		-133.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		717,00 €/m ²
Wohnfläche	x	157,01 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	112.576,18 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	112.576,18 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	95.689,75 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)	=	95.689,75 €

relative regionalisierte Neubaukosten		2.984,00 €/m ²
Wohnfläche	x	157,01 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	468.517,84 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung

(GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 233.234,41 €	x	0,20	x (1,25 - 1)	= 11.661,72 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		117,00 €/m ²
Wohnfläche	x	157,01 m ²
Kostenanteil	x	6,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.511,05 €

Gesamteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $[(a) + (b)] \times Rf(lk)$	-	95.689,75 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	11.661,72 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.511,05 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	-78.516,98 €
	rd.	-78.500,00 €

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **99.700,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **97.400,00 €** ermittelt.

6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$

und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[99.700,00 \text{ €} \times 1,000 + 97.400,00 \text{ €} \times 0,360] : 1,360 = 99.091,18 \text{ €}$

rd. **99.100,00 €**

6.6.5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 37434 Bilshausen, Sandweg 53

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Bilshausen	1338	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bilshausen	15	475

wird zum Wertermittlungstichtag **18.06.2025** mit rd.

99.100 €

In Worten: Neunundneunzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

Diese Wertermittlung wurde unter meiner Leitung sowie Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

Leinefelde-Worbis, den 01. Juli 2025

Rosdeki



Dipl.-Ing. (FH), Ing. Klaus-Peter Rosdeki
- gemäß ISO/IEC 17024 Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung „ZIS Sprengnetter Zert (S)“

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup – Außenanlagen und Immobilienbewertung
- [8] Gerardy, Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung
- [9] Kleiber, Entscheidungssammlung zur Grundstückswertermittlung
- [10] Ross-Brachmann-Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [11] Voelkner, Baupreise für Roh- und Ausbau
- [12] Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht
- [13] Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
- [14] Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [15] Bernd-Peter Schäfer, Institut für Kommunalberatung, Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren

9 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
9.1 Kopie Auszug aus der Liegenschaftskarte	54
9.2 Kopie Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	55
9.3 Kopie Flächennutzungsplan	56
9.4 Berechnung wohnwertabhängige Wohnfläche	57
9.5 Fotodokumentation Bild-Nr. 2 - 30	59

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

Anlage 1: Kopie Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Berechnete Fläche des Flurstückes 475: 616 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Präsentationsgrafik von Teilmehrwerten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für Niedersachsen vor und wird im Maßstabbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Die Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle

Auszug aus den Gebaudedaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Stand: 2025

Anlage 2: Kopie Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05503948
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 38 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Gemischte Baufläche
Grundstücksfläche: 1.000 m²



Anlage 3: Kopie Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Anlage 4: Berechnung Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Sandweg 53, 37434 Bilsbrouen
Mieteinheit: Gesamt 1. OG gesamte Ebene

Die Berechnung erfolgt aus: Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen
 auf der Grundlage von: örtlichem Aufmaß (18.06.2025) Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
 wohnwertabhängig DIN 283 DIN 277 WoFIV II, BV

Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor Sonderform	Länge (m)	Putz abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raunteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Ergänzung
1	Flur	1	= keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,710	0,000	1,450	0,000	3,93	1,00	3,93	7,75	
2	Flur	1	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,090	0,000	1,830	0,000	3,82	1,00	3,82	7,75	
3	Bad	2	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,390	0,000	1,950	0,000	6,61	1,00	6,61	8,10	
4	Bad	2	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,010	0,000	0,580	0,000	0,51	1,00	-0,51	8,10	
5	Schlafen	3	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,560	0,000	3,220	0,000	11,46	1,00	11,46	11,46	
6	Kammer	4	= Durchgangsraum	1,00	4,420	0,000	2,700	0,000	11,83	0,00	7,16	6,27	W06
7	Kammer	4	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	1,000	0,000	0,880	0,000	0,89	1,00	-0,89	6,27	
8	Schlafen 1	5	+ Gefangener Raum	1,00	4,830	0,000	4,360	0,000	21,16	1,00	21,16	30,82	W06
9	Schlafen 1	5	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,590	0,000	2,890	0,000	9,66	1,00	9,66	30,82	
10	Schlafen 2	8	+ Gefangener Raum	1,00	4,420	0,000	3,270	0,000	14,45	1,00	14,45	14,45	W10
Summe Wohnfläche Mieteinheit												76,85 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												157,01 m²	

Erläuterung

W06	Durchgangsraum für Schlafraum 1 und Schlafraum 2
W08	Bereits innerhalb der Kammerfläche sachgemäß und angemessen berücksichtigt
W10	Bereits innerhalb der Kammerfläche sachgemäß und angemessen berücksichtigt



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Sandweg 53, 37434 Bilshausen
Mieteinheit: Gesamt EG gesamte Ebene

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (18.06.2025)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumlet (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erfüllungs-
1	Flur	1	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,520	0,000	3,490	0,000	12,28	1,00	12,28	13,23	
2	Flur	1	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,290	0,000	0,740	0,000	0,95	1,00	0,95	13,23	
3	Küche	2	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	7,740	0,000	3,070	0,000	23,78	1,00	23,78	23,18	
4	Küche	2	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	2,00	0,710	0,000	0,210	0,000	0,30	1,00	-0,30	23,18	
5	Küche	2	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,530	0,000	0,520	0,000	0,28	1,00	-0,28	23,18	
6	Wohnraum	3	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,730	0,000	4,280	0,000	20,24	1,00	20,24	20,24	
7	Wasküche	4	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,800	0,000	3,280	0,000	12,48	1,00	12,48	13,52	
8	Wasküche	4	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,890	0,000	1,130	0,000	2,10	1,00	2,10	13,52	
9	Wasküche	4	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	1,070	0,000	0,970	0,000	1,04	1,00	-1,04	13,52	
10	WC-Raum	5	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,300	0,000	1,010	0,000	1,31	1,00	1,31	1,31	
11	Wohnraum klein	6	+ keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,300	0,000	2,630	0,000	8,68	1,00	8,68	8,68	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											80,16	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											157,01	m²	

Anlage 5: Fotodokumentation Bild-Nr. 2 - 30

2



Straßenansicht Hafüberdachung

3



Straßenfassade Wohnhaus, schadhaft



4 Straßenansicht Toranlagen



5



Unfertige Fassade östliche Nachbarseite



Seitenansicht Straßenseite

8



Detailausschnitt Nässeschaden

9

Detailausschnitt unfertige Fassade und
Kelleraußenzugang

10



Wie zuvor mit Blickerweiterung

11



Detailausschnitt Kriechkeller



12 Detailausschnitt schadhafte
Hoffassade



13 Wie zuvor mit Blickerweiterung



14 Detailausschnitt Hofsituation
Wohnhaus und Nebengebäude



15 Wie zuvor mit Blickerweiterung
zum Carport



16 Hofüberdachung, Holzfachwerk-
konstruktion



17 Hofsituation in Richtung
Hoforanlage

18 Holzüberdachung aus Richtung
Carport19 Detailausschnitt Flur Erdgeschoss
mit Geschosstreppe20 Haustür mit nicht zeitgemäßem
Wärmeschutz

21 Schornsteinrevisionsklappe
innerhalb der Wohnung



22 Detailausschnitt vorheriger
Wasserschaden



23 Wandtherme im Flur Oberge-
schoss



24 Elt-Anlage im Flur Obergeschoss.
beachte auch die geringe Raumhöhe, vgl. Türhöhe



25 Zu geringe Raumhöhe Ober-
geschoss



26 Frostschaden Heizungsrohr

27



Nicht zeitgemäße Zimmertür

28



WC-Raum Erdgeschossenebene

29



Geschosstreppe mit zu geringen Auftrittsflächen

30



Defekter Durchlauferhitzer Bad Obergeschoss