

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!**

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **037-2024**

Datum: 26.02.2025

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Lehrte
Geschäftsbuchnummer: **11 K 14/24**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Zweifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück
Adresse: 31319 Sehnde – Rethmar, Backhausfeld 6
Grundbuch: Rethmar Blatt: 684 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Rethmar Flur: 11 Flurstück(e): 7/11
Wertermittlungsstichtag: 14.01.2025
Verkehrswert: **335.000,00 €**



Grundstücksgröße: 1.199 m²
Gebäudeart: Freistehendes Zweifamilienhaus
Gebäudetyp: Teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, teilweise ausgebautes, teilweise nicht nutzbares Dachgeschoss
Baujahr: 1948 / 1996
Bauweise: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 351,5 m²
Zustand: Unvollendete Sanierung
Nebengebäude: Doppelgarage, Doppelcarport

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 5 (NUR ZUR ANSICHT)

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 21 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

- *Die Wohnung 1 ist vermietet. Name und Anschrift der Mieter wurden dem Gericht gesondert mitgeteilt. Gemäß den Angaben der Eigentümer haben sich die Mieter finanziell an der Modernisierung des Bades der Wohnung 1 beteiligt und zahlen deshalb eine geringere Miete.*
- *Die Wohnung 2 ist nicht vermietet und wird durch einen Eigentümer genutzt.*

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise, allerdings wurde ein Anbau abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet. Dieser Umstand wurde bei der Wertermittlung ohne weitere Prüfung so berücksichtigt, dass eine nachträgliche Baugenehmigung möglich ist.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Beschreibung	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.3	Garage	16
3.4	Carport	17
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.3	Sachwertermittlung	21
4.4	Vergleichswertermittlung.....	27
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6.	Verzeichnis der Anlagen	32

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lehrte Schlesische Straße 1 31275 Lehrte		
Auftragseingang:	09.11.2024		
Geschäfts-Nr.:	11 K 14/24		
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteeinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.		
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.), sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.		
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück		
Adresse:	31319 Sehnde – Rethmar, Backhausfeld 6		
Grundbuch:	Rethmar	Blatt: 684	Lfd.-Nr. 1
Gemarkung:	Rethmar	Flur: 11	Flurstück: 7/11 Fläche: 1.199 m ²
Wertermittlungsstichtag:	14.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.		
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	14.01.2025		
Anmerkung:	Es wurde ein Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnung vorgenommen.		

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 24.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.11.2024
- Einsichtnahme in den NIBIS-Kartenserver, Themenkarte Altlasten mit Altablagerungen, Rüstungsaltpasten und Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet vom 24.11.2024)

- Grundbuchauszug vom 06.11.2024 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Auskunft der Region Hannover zum Baulastenverzeichnis (Schreiben vom 28.11.2024)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 22.11.2024)
- Auskunft der Stadt Sehnde zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 10.12.2024)
- Auskunft der Stadt Sehnde zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 26.11.2024)
- Bereitstellung von Kopien aus der Bauakte durch die Region Hannover (Schreiben vom 17.12.2024). Hiervon wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung verwendet:
 - Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses vom 14.05.1946
 - Bauantrag für den Neubau eines Siedlungshauses vom 28.02.1947
 - Ansichten und Grundrisse für den Bau eines erweiterungsfähigen Siedlungshauses vom Februar 1947
 - Baubeschreibung für den Neubau eines erweiterungsfähigen Siedlungshauses vom 01.03.1947
 - Ansicht und Grundriss für ein Bauvorhaben vom 12.05.1947
 - Bauschein vom 28.10.1948 für den Neubau eines Wohnhauses
 - Bauantrag für den Neubau einer Fertigarage vom 21.09.1995
 - Baubeschreibung und Berechnungen für eine Fertigarage vom 25.09.1995
 - Baugenehmigung vom 05.02.1996 für den Neubau einer Doppelgarage
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitte für die Errichtung eines Gartenhauses, einer Terrassenüberdachung und einer Umnutzung des Stallgebäudes vom 24.05.1996
 - Bauantrag mit Baubeschreibung und Berechnungen für die Errichtung eines Gartenhauses, einer Terrassenüberdachung und einer Umnutzung des Stallgebäudes vom 28.05.1996
 - Baugenehmigung vom 27.09.1996 für den Neubau eines Gartenhauses, einer Terrassenüberdachung und der Nutzungsänderung eines Stallgebäudes
 - Bauantrag für die Errichtung Carport/Eingangsüberdachung an einem Wohnhaus vom 13.08.1998
 - Ansichten, Grundriss, Schnitt, Berechnungen und Baubeschreibung für die Errichtung Carport/Eingangsüberdachung vom 13.08.1998
 - Baugenehmigung vom 23.10.1998 für den Neubau Carport und Überdachung Hauseingang
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2024) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Mündliche Auskunft des Antragsgegners zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete der Wohnung 1 (persönlich im Ortstermin am 14.01.2025; ein entsprechender Mietvertrag wurde nicht vorgelegt)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Region Hannover
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Sehnde (ca. 24.500 Einwohner); Stadtteil Rethmar (ca. 1.900 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Sehnde – Kernstadt (ca. 2,5 km westlich); Lehrte (ca. 7 km nordwestlich); Peine (ca. 15 km östlich); Algermissen (ca. 7,5 km südwestlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 19 km nordwestlich) <u>Bundesstraßen:</u> B65 von Hannover nach Peine <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A2; Anschlussstelle Lehrte-Ost (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Sehnde, Bahnlinie Hannover-Hildesheim, Regionalzug- und S-Bahn-Halt (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortslage; Siedlungsgebiet nach 1945; Entfernungen (Luftlinie): <ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 300 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km (Sehnde)• Schulen ca. 500 m (Grundschule)• Kindertagesstätte ca. 300 m• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 350 m (Bus)• Verwaltung ca. 2,4 km (Rathaus Sehnde)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Rethmar als Dorf mit eingeschränkter Versorgungsfunktion am südöstlichen Rand der Region Hannover und einfacher Verkehrsanbindung wird als "einfache Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes in Rethmar wird auf Grund des ruhigen Wohnumfeldes und trotz der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur noch als "mittlere Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 22 m
Tiefe:	ca. 56 – 59 m
Grundstücksgröße:	1.199 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Fast rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; keine Gehwege; eingeschränkte Parkmöglichkeiten auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefon- und Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Garage und Carport auf der Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 06.11.2024 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rethmar, Blatt 684, keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

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.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu

Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück wird wohnbaulich genutzt und ist mit einem Zweifamilienhaus, einer Garage und einem Altbau bebaut. Diese Art der Nutzung des Grundstücks wird auch als Folgenutzung unterstellt.
- Auf dem Grundstück befinden sich drei Stellplätze für Pkw, von denen zwei in Garagen und einer in einem Carport sind.
- Die Wohnung 2 ist vermietet.

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Beschreibung

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Mängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, da nicht die Kosten für ihre Beseitigung, sondern die sich aus ihr ergebende Wertminderung zu schätzen ist. Für die Abschätzung der Kosten für Ihre Beseitigung wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

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

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Grundlegende Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp: Freistehendes Zweifamilienhaus (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, teilweise ausgebaut Dachgeschoss, teilweise nicht nutzbares Dachgeschoss)

Beurteilung: Das Gebäude kann nicht eindeutig einem Gebäude gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 zugeordnet werden. Bezogen auf die Bruttogrundfläche ergeben sich folgende Gebäudeanteile:

43,4 %	Typ 1.01 (KG, EG, ausgeb. DG)
31,4 %	Typ 1.21 (EG, ausgeb. DG)
25,2 %	Typ 1.23 (EG, Flachdach bzw. nicht nutzbares DG)

Baujahr: 1948 Neubau eines Siedlungshauses (gemäß Bauakte)
1996 Nutzungsänderung und Erweiterung (gemäß Bauakte)
2025 Nutzungsänderung und Erweiterung (unterstellt)

Anmerkung: Augenscheinlich entspricht das Objekt nicht dem 1996 genehmigten Zustand. So wurde eine zusätzliche Wohnung (Wohnung 2) geschaffen. Dafür wurde das Gebäude baulich erweitert und Nutzungen verändert (Räume im DG des Anbaus werden wohnbaulich und nicht mehr als Abstellraum genutzt; Gartenhaus wird zu Küche und Wohnzimmer). Gemäß den Angaben der Eigentümer, die gemäß Grundbuch 2016 Eigentümer wurden, haben diese keine wesentlichen baulichen Erweiterungen an der äußeren Gebäudehülle vorgenommen, so dass unterstellt wird, dass diese vor 2016 erfolgt sind. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für diese weitere Umnutzung und Erweiterung eine nachträgliche Baugenehmigung erteilt werden kann, weshalb hierfür das Baujahr 2025 angesetzt wird. Für die Ableitung des **vorläufigen Baujahres 1987** erfolgt die Gewichtung durch die Wohnfläche. Dabei wird die Wohnung 1 für das Baujahr 1948 zu Grunde gelegt. Die Wohnung 2 wurde anteilig zu 2/3 auf 1996 und 1/3 auf 2025 aufgeteilt.

Konstruktionsart Massivbauweise

3.2.2 Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt über zwei in sich geschlossene Wohneinheiten. Die **Wohnfläche** von **rd. 351,5 m²** wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.
- Die Räume 1 + 2 der Wohnung 2 befinden sich außerhalb der Wohnung, könnten aber der Wohnung 2 ohne weiteres durch eine Türöffnung hinzugefügt werden. Sie werden daher der Wohnung 2 zugeordnet.

Wohnung 1 rd. 115,2 m²:

Kellergeschoss:

Flur	rd. 6,1 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizung	rd. 15,4 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 1	rd. 15,5 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 2	rd. 15,5 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 3	rd. 7,4 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

Erdgeschoss:

Windfang	rd. 3,2 m ²
Flur 1	rd. 5,0 m ²
Zimmer 1	rd. 15,6 m ²
Zimmer 2	rd. 15,2 m ²
Küche	rd. 15,1 m ²
Bad	rd. 7,3 m ²

Dachgeschoss:

Flur 2	rd. 4,2 m ²
Zimmer 3	rd. 14,7 m ²
Flur 3	rd. 1,3 m ²
Zimmer 4	rd. 14,2 m ²
Zimmer 5	rd. 12,4 m ²
Ankleide	rd. 7,0 m ²

Wohnung 2 rd. 236,3 m²:

Erdgeschoss:

Raum 1	rd. 17,9 m ²
Raum 2	rd. 12,2 m ²
Raum 3	rd. 20,6 m ²
Abstellraum 1	rd. 11,2 m ²
Wohnzimmer	rd. 68,6 m ²
Küche	rd. 39,2 m ²
Abstellraum 2	rd. 6,2 m ²

Dachgeschoss:

Flur	rd. 3,7 m ²
Raum 4	rd. 16,3 m ²
Bad	rd. 9,3 m ²
Schlafzimmer	rd. 14,1 m ²
Ankleide	rd. 16,8 m ²

3.2.3 Beschreibung zur Ableitung des Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21

3.2.3.1 Außenwände

Beschreibung: Massiv, Putz mit Anstrich, unterschiedliche Wärmedämmungen

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln	
	Stufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	50 %
	Stufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	50 %
	Stufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	
	Stufe 5	Aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Die Außenwände wurden in Massivbauweise mit unterschiedlichen Materialien ausgeführt. Die Wärmedämmung wurde teilweise verbessert, so dass 50 % der Stufe 2 und 50 % der Stufe 3 zugeordnet werden.

3.2.3.2 Dach

Beschreibung: Drei Satteldächer; glasierte Dachziegel auf Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum gedämmt, oberste Geschossdecke mit Wärmedämmung (2018 gemäß Eigentümer)

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung	
	Stufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	
	Stufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	
	Stufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	100 %
	Stufe 5	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Da es sich um drei Dächer handelt, wird die Dachform noch als besondere Dachform beurteilt, so dass dem Dach die Standardstufe 4,0 zugeordnet werden kann.

3.2.3.3 Fenster und Außentüren

Beschreibung: Fenster:
Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (vor 1995, vor 2005 und nach 2005), Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster (2018),

Außentüren:

- Eingang 1: Einfache Eingangstür aus Metall
- Eingang 2: Einfache Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
- Eingang 3: Aufwendige Eingangstür mit Seitenteilen

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	
	Stufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	50 %
	Stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	50 %
	Stufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	

Stufe 5	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
---------	--	--

Begründung: Da die Fenster und Türen aus unterschiedlichen Baujahren und von unterschiedlicher Qualität sind, werden 50 % der Stufe 2 und 50 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.4 Innenwände und -türen

Beschreibung: Innenwände:
Massive Innenwände, Leichtbauwände

Innentüren:
Wohnung 1: Einfache Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holz-
zargen; Wohnung 2: Keine Innentüren

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren , gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	
	Stufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	50 %
	Stufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	50 %
	Stufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebtürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	
	Stufe 5	Gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	

Begründung: Da einfache und bessere Innenwände vorhanden sind, aber nur einfache Türen vorhanden sind, werden 50 % der Stufe 2 und 50 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.5 Deckenkonstruktion und Treppen

Beschreibung: Decken:
Stahlbeton- und Holzbalkendecken; einfache und gute Trittschalldämmung; einfache und gute Deckenbekleidungen

Treppen:
- Wohnung 1: Einfache Kellertreppe, einfache Geschosstreppe
- Wohnung 2: Einfache Geschosstreppe aus Metall mit offenen Stufen aus Holz

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	20 %
	Stufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	40 %
	Stufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	40 %
	Stufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	
	Stufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	

Begründung: Da es sich um Stahlbeton- und Holzbalkendecken handelt, die unterschiedliche Trittschalldämmungen haben und es sich bei den Treppen überwiegend um einfache Treppen handelt, werden 20 % der Stufe 1 und jeweils 40 % der Stufe 2 und 3 zugeordnet.

3.2.3.6 Fußböden

Beschreibung: Ohne Belag, Teppichboden, Kunststoffbelag, Designbelag in unterschiedliche Art und Ausführung

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Ohne Belag	20 %
	Stufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	40 %
	Stufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	40 %
	Stufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
	Stufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	

Begründung: Die Fußböden wurde teilweise gar nicht (ohne Belag) und teilweise in einfacher und bessere Art und Qualität ausgeführt. Es werden daher 20 % der Stufe 1 und jeweils 40 % der Stufen 2 und 3 zugeordnet.

3.2.3.7 Sanitäreinrichtungen

Beschreibung: Wohnung 1:
Bad mit WC, Waschbecken und Dusche (gute Ausstattung), gute Wand- und Bodenfliesen, Fliesen ca. 2,0 m hoch

Wohnung 2:
Bad mit WC, Waschbecken und Dusche (gute Ausstattung), gute Wand- und Bodenfliesen, Fliesen ca. 1,5 m bis raumhoch

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	
	Stufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	
	Stufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	100 %
	Stufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	
	Stufe 5	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	

Begründung: Zwar handelt es sich um eine gute Ausstattung, aber da es je Wohnung nur ein Bad ohne Gäste-WC gibt, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.8 Heizung

Beschreibung: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff (Wärmeerzeuger älter als 30 Jahre); Platten- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasser über Heizung mit Warmwasserspeicher

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	
	Stufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	
	Stufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	100 %
	Stufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	
	Stufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	

Begründung: Der Wärmeerzeuger entspricht zwar nicht der Stufe 3, aber auf Grund des Alters muss er ersetzt werden (siehe Mängel und Schäden), so dass hier 100 % der Stufe 3 zugeordnet werden können.

3.2.3.9 Sonstige technische Ausstattung

Beschreibung: Mittlerer Sicherungskasten; Fehlerstromschutz; einfache Kippsicherung; zusätzliche Absicherung in den Wohnungen; ausreichend Steckdosen und Schalter; Leitungen unter Putz verlegt

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	
	Stufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	
	Stufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	100 %
	Stufe 4	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	
	Stufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	

Begründung: Die sonstige technische Ausstattung entspricht der Stufe 3, weshalb 100 % der Stufe 3 zugeordnet werden können.

3.2.3.10 Zusammenfassung und Ableitung der Standardstufe

Gebäudeteil	Anteil	Standardstufe					
		1	2	3	4	5	
Außenwände	23,0%		50,0%	50,0%			0,58
Dach	15,0%				100,0%		0,60
Fenster und Außentüren	11,0%		50,0%	50,0%			0,28
Innenwände und -türen	11,0%		50,0%	50,0%			0,28
Deckenkonst. und Treppen	11,0%	20,0%	40,0%	40,0%			0,24
Fußböden	5,0%	20,0%	40,0%	40,0%			0,11
Sanitäreinrichtungen	9,0%			100,0%			0,27
Heizung	9,0%			100,0%			0,27
Sonstige technische Ausst.	6,0%			100,0%			0,18
Standardstufe des Gebäudes							2,8

Dem Zweifamilienhaus (Standardstufen von 1,0 bis 5,0) wird insgesamt die Standardstufe 2,8 zugeordnet.

3.2.4 Beurteilung des Gebäudes

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Eingangstreppe, Schornstein (Mauerwerk, über Dach verschiefert, nur für Heizung)

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes: Keine

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt:

- Diverse Fenster und Türen unvollständig eingebaut (unvollständige Einfassung in die Fassade, nicht angepasst, Fensterbänke fehlen etc.)
- Eingangstür Wohnung 1 defekt
- Glasbausteine im Windfang
- Wohnung 2 unvollständig (fehlende und unvollständige Fußbodenbeläge, unzureichender Grundriss, fehlende Innentüren, Installation im Bad fehlt, Zählerschrank unvollständig, fehlende Schalter und Steckdosen etc. => Wohnung nur zu 60 % erstellt)
- Wärmeerzeuger der Heizung überaltert (höchstwahrscheinlich Austausch gemäß GEG erforderlich)

Modernisierungen: Das Gebäude wurde teilweise modernisiert, so dass der Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 mit „mittlerer Modernisierungsgrad = 6 bis 10 Punkte“ beurteilt wird. Mit der Berücksichtigung der aufgeführten Mängel und Schäden, bei denen davon ausgegangen werden muss, dass ihre Beseitigungen mit Modernisierungen einhergehen, ergeben sich weitere Modernisierungen so dass der Modernisierungsgrad insgesamt mit „10,0 = mittlerer Modernisierungsgrad“ beurteilt wird.

- Anmerkung: Für eine nachhaltige Nutzung des Objektes sind weitere Modernisierungen erforderlich (insbesondere der Fassade), die in dieser Wertermittlung aber unberücksichtigt bleiben.
- Gesamtnutzungsdauer: Mit der Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV21 ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellsätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.
- Restnutzungsdauer: Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist die Restnutzungsdauer der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist bei Modernisierungen von Wohngebäuden das in Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell zu Grunde zu legen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1987 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 38 Jahre =) 32 Jahren. Auf Grund des „mittleren Modernisierungsgrads mit 10,0 Modernisierungspunkten“ ergibt sich gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine **modifizierte Restnutzungsdauer von 41 Jahren**. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 41 Jahre =) 29 Jahren, so dass sich ein **modifiziertes Baujahr (2025 – 29 Jahre =) 1996** ergibt.
- Barrierefreiheit: Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.
- Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Auf Grund des Baujahrs und dem Ausstattungsstandard wird unterstellt, dass der Endenergiebedarf des Gebäudes bei rd. 100 kWh/(m²a) liegt.
- Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand kann gerade noch als ausreichend bezeichnet werden und das Gebäude macht einen unfertigen Eindruck.

3.3 Garage

- Gebäudetyp: Freistehende Doppelgarage (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
- Baujahr: 1996 (gemäß Bauakte)
- Nutzung: Zwei Pkw-Stellplätze
- Beschreibung: Stahlbetonfertigarage mit Boden, Decke und Wänden; Schwingtore aus Metall;

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 3	Fertigarage	50 %
	Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	50 %
	Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

- Begründung: Die Garage ist eine Fertigarage in Massivbauweise, weshalb hier 50 % der Stufe 3 und 50 % der Stufe 4 zugeordnet werden, so dass dem Gebäude die Standardstufe 3,5 zugeordnet wird.

- Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

- Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes: Keine

Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt.
Folgenutzung:	Das Gebäude wird für Pkw-Stellplätze genutzt. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde nicht modernisiert.
Gesamt- und Restnutzungsdauer:	Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt, so dass sich bei einem Gebäudealter von (2025 – 1996 =) 29 Jahren, eine Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 29 Jahre =) 31 Jahren ergibt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht noch einen normal gepflegten Eindruck.

3.4 Carport

Gebäudetyp:	Größeres Einzelcarport (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte)
Nutzung:	Abstellfläche für Pkw und Eingangsüberdachung
Beschreibung:	Holzkonstruktion, Flachdach mit Abdichtung, Betonverbundsteinpflaster
Beurteilung der Standardstufe:	Für ein derartiges Gebäude liegen in Anlage 4 ImmoWertV 21 keine Kostenkennwerte vor. Hilfsweise könnte es wie eine Garage der Standardstufe 3 bewertet werden.
Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Keine
Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes	Keine
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Abweichende Bauausführung (tatsächliche Grundfläche des Gebäudes weicht erheblich von der genehmigten Grundfläche ab; Gebäude ist höher als genehmigt, Abstandfläche zur Straße wird nicht eingehalten)
Folgenutzung:	Da eine nachträgliche Baugenehmigung unwahrscheinlich ist, ein Rückbau aber bisher nicht angeordnet wurde, wird das Gebäude am Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Umfang:	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz- Wege- und Hofbefestigungen- Gartenanlage und Bepflanzungen- Einfriedungen- Überdachter Freisitz (Holzkonstruktion)
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck. Gemäß den Angaben der Eigentümer soll es Probleme mit der Regenwasserentwässerung geben, so dass es bei Starkregen zum Eindringen von Feuchtigkeit in das Wohngebäude (hier insbesondere Raum 3 der Wohnung 2) kommen soll.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings wurde das Carport als „nicht wertbeeinflussend“ beurteilt (Begründung siehe Beschreibung der baulichen Anlagen), so dass es bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt wird und das Objekt wie ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück bewertet wird.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt auch für das hier vorliegende Objekt eingeschränkt, da die zweite Wohneinheit in der Regel unter Renditegesichtspunkten mit erworben wird. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

Schlussfolgerung

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV 21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.01.2025	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 207,00 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	500	1.199	× 0,92	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 190,44 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 190,44 €/m ²	
Fläche	× 1.199 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 228.337,56 €	
	rd. 228.000,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabefreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, da dadurch das Modell der Sachwertermittlung verlassen wird. Eine Anpassung des Bodenwertes führt zu einer Veränderung des Sachwertes, die nicht dem Marktgeschehen der zu bewertenden Objektart entsprechen muss.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage des Bewertungsobjektes wird auf Grund der einfachen und engen Erschließung als einfachere Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone beurteilt, so dass ein Abschlag von 10 % (= Korrekturfaktor von 0,90) vorgenommen wird.

E4

Auf diesen an die Lage angepassten abgabefreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens, ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für größere Grundstücke geringere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 7), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

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

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. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	997,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	533,57 m²	35,58 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	-	3.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	528.969,29 €	12.986,70 €
Baupreisindex (BPI) 14.01.2025 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	941.036,37 €	23.103,34 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	941.036,37 €	23.103,34 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre	31 Jahre
• Faktor	x	0,5857	0,5167
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	551.165,00 €	11.937,50 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		563.102,50 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	576.102,50 €
Beitragsfreier Bodenwert	+	228.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	804.102,50 €
Sachwertfaktor	x	0,57
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	458.338,42 €
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	458.338,42 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	133.000,00 €
Sachwert	=	325.338,42 €
	rd.	325.000,00 €

4.2.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht vollständig nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungsstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der GMD NDS 2024), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe: 2,8 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,00	0,00
2	875,00	20,0	175,00
3	1.005,00	80,0	804,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 979,00
- Zweifamilienhaus			x 1,05
- Abweichender Gebäudetyp			x 0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			= 997,11
			rd. 997,00

- Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, ist gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 ein Korrekturfaktor von 1,05 anzubringen.
- Die NHK beziehen sich auf ein Gebäude ohne Keller, einem Vollgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt ist teilweise unterkellert und das Dachgeschoss teilweise nicht nutzbar. Diese Abweichung wird mit dem Faktor von 0,97 berücksichtigt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Ausstattungsstandardstufe: 3,5 (Stufen von 3,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 365,00
			rd. 365,00

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. Diese werden mittels 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durchschnittlich 3 % der Herstellkosten des Normobjektes bereits besondere Bauteile und Einrichtungen berücksichtigt, so dass es auch zu einem Abschlag kommen kann.

Gebäude: Zweifamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten		Keine zu berücksichtigen
Nicht erfasste werthaltige Bauteile		
- Eingangstreppe	3.000,00 €	
- Schornstein	10.000,00 €	
Besondere Einrichtungen		Keine zu berücksichtigen
Abzug, weil bereits in NHK enthalten	-16.000,00 €	3 % von rd. 532.000,00 €
Summe	-3.000,00 €	

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag soll gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21 mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex für Wohngebäude im Basisjahr (2015 = 100) erfolgen (siehe Modellbeschreibung in den GMD NDS 2024). Dieser Ansatz verletzt die Modellkonformität, da hierdurch Einfluss auf den vorläufigen Sachwert für einen zum Stichtag 01.10.2023 abgeleiteten Sachwertfaktor genommen wird, der auf eine Änderung von Baukosten und nicht von Immobilienwerten zurückzuführen ist. Um im Modell zu bleiben, wird auf den am 01.10.2023 verfügbaren Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das zweite Quartal 2023 zurückgegriffen. Dieser Index hat nunmehr die Basis 2021 = 100 und beträgt 126,0. Für die Anpassung der Normalherstellungskosten ist die Entwicklung dieses Indizes von 2010 bis zum II/2023 zu Grunde zu legen, so dass hier ein Anpassungsfaktor von 1,779 verwendet wird.

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRf verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

Baunebenkosten (Anlage 4 I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den

verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus RND/GND und entspricht der linearen Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert der bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Modell des verwendeten Sachwertfaktors sind die Außenanlagen pauschal mit 5.000,00 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000,00 € (aufwendig / umfangreich) zu berücksichtigen, so dass zusätzlich eine Prüfung stattfindet, ob der gewählte Ansatz in dieser Spanne liegt.

Bauliche Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wege- und Hofbefestigungen	5.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	1.000,00 €
- Einfriedungen	2.000,00 €
- Überdachter Freisitz	3.000,00 €
Summe	13.000,00 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

In den GMD NDS 2024 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke in der Region Hannover, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, zum Wertermittlungstichtag 01.10.2023 veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 805.000,00 €, einem Bodenrichtwert von 207,00 €/m², einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren, einer Standardstufe von 2,8 und einem Energiebedarf von geschätzten 100 kWh/(m²a) ein Sachwertfaktor von 0,57. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung zunächst als geeignet beurteilt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung

mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen bzw. führen dazu, dass das Modell der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes verlassen wird. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf einen Wertermittlungsstichtag 01.10.2023. Gemäß der in den GMD NDS 2024 veröffentlichten Preisentwicklung für Eigenheime, sind die Preise in Niedersachsen im Laufe des Jahres 2024 mehrfach gesunken und gestiegen, haben aber das Niveau vom 01.10.2023 noch nicht wieder erreicht. Aus diesem Grund wird für eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 ein Abschlag von 5 % = rd. 23.000,00 € vorgenommen. Da aber vorläufiger Sach- und Vergleichswert um mehr als 10 % voneinander abweichen und der Sachwert der niedrigere der beiden Werte ist, wird ein Zuschlag von 5 % am Sachwert vorgenommen, so dass insgesamt keine zusätzliche Marktanpassung im Sachwertverfahren vorgenommen wird.

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

Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. 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 bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteeinfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden – Zweifamilienhaus	- 118.000,00 €
• Diverse Fenster und Türen unvollständig eingebaut	- 7.000,00 €
• Eingangstür der Wohnung 1 defekt	- 3.000,00 €
• Glasbausteine im Windfang	- 3.000,00 €
• Wohnung 2 unvollständig	- 85.000,00 €
• Wärmeerzeuger der Heizung überaltert	- 10.000,00 €
Mängel und Schäden – Außenanlage	- 15.000,00 €
• Vernachlässigte Außenanlagen	- 5.000,00 €
• Probleme mit Regenwasser	- 10.000,00 €
Summe	- 133.000,00 €

Die Wertminderung wegen der Mängel und Schäden wurden pauschal geschätzt. Die Schätzungen orientieren sich dabei teilweise am Werteeinfluss der Bauteile bzw. der Anteile an den Bauteilen, die mangel- oder schadhaft sind.

- Ausgehend von einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen „Zweifamilienhaus“ von rd. 551.000,00 €, einem Anteil der Fassade von 23 % (siehe Beschreibung der Standardstufen in Anlage 4 ImmoWertV 21), einem schadhafte Anteil von 10 % und einem Sachwertfaktor von 0,57 ergibt sich ein Werteeinfluss von rd. 7.225,49 €, so dass die Wertminderung für die teilweise schadhafte Fassade auf rd. 7.000,00 € geschätzt wird.
- Bei einem Anteil der Wohnung 2 von 67 %, einem fehlenden Anteil von 40 % für die defekten Rohre und einem Sachwertfaktor von 0,57 ergibt sich ein Werteeinfluss von rd. 84.192,71 €, so dass die Wertminderung für die unvollständige Wohnung 2 auf rd. 85.000,00 € geschätzt wird.
- Die Wertminderung wegen der übrigen Mängel und Schäden wurde pauschal geschätzt.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Heranziehung eines objektspezifischen Vergleichsfaktors		Erläuterung
Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.679,00 €/m ²	E1

II. Objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors					
	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.10.2023	14.01.2025	x	1,00	E2
Wohnfläche [m ²]	150,0	351,5	x	0,55	E3
Standardstufe	3,0	2,8	x	0,97	E3
Grundstücksgröße [m ²]	700	1.199	x	1,13	E3
Energieieb. [kWh/(m ² a)]	150	100	x	1,02	E3
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	x	0,95	E3
Unterkellerung	voll	Teilweise	x	0,97	E3
Garage [Anzahl]	1	2	x	1,01	E3
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			=	1.533,21 €/m²	

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.533,21 €/m²	
Wohnfläche [m ²]	x 351,5 m ²	
Vorläufiger Vergleichswert	= 538.923,32 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 2.000,00 €	E4
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 536.923,32 €	
Marktübliche Zu-/Abschläge	- 54.000,00 €	E5
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 482.923,32 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 133.000,00 €	E6
Vergleichswert	= 349.923,32 €	
	rd. 350.000,00 €	

4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

E1

Der Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktors wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2024 abgeleitet. Für die übrige Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) ergibt sich bei einem Lagewert von 207,00 €/m² und einem (modifizierten) Baujahr 1996 ein Basiswert für ein mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebautes Grundstück von rd. 2.679,00 €/m².

E2

Der Basiswert eines objektspezifischen Vergleichsfaktors bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.10.2023. Auf Grund von Veränderungen der Kaufpreise für Eigenheime müsste hier eigentlich eine Anpassung vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, da so eine analoge Anpassung zum Sachwertverfahren vorgenommen werden kann.

E3

Der so ermittelte Basiswert für den objektspezifischen Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2024 an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Wohnfläche (351,5 m² statt 150 m² => 0,55; extrapoliert), der Ausstattungsstandardstufe (2,8 statt 3,0 => 0,77), der Grundstücksfläche (1.199 m² statt 700 m² => 1,13), einer Abweichung beim Energiebedarf (100 kWh/(m²a) statt 150 kWh/(m²a) => 1,02), der Gebäudeart (Zweifamilienhaus statt Einfamilienhaus => 0,95) und der Unterkellerung (teilweise statt voll => 0,97) vorgenommen. Da das Bewertungsobjekt ferner über eine zweite Garage verfügt, ist ein zusätzlicher Korrekturfaktor von 1,01 anzubringen.

E4

Das Bewertungsobjekt verfügt über weniger als 3 % der Herstellungskosten des Normgebäudes hinausgehende nicht erfasste werthaltige Bauteile (siehe Sachwertermittlung), für die hier - ausgehend von ihrem Wertereinfluss im Sachwertverfahren - ein Abschlag von 2.000,00 € vorgenommen wird.

E5

Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren die zeitliche Entwicklung der Immobilienpreise vom 01.10.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 mit einem Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt. Da Sach- und Vergleichswert um mehr als 10 % voneinander abweichen und der Vergleichswert der höhere der beiden Werte ist, werden weitere 5 % in Abschlag gebracht (bewegt sich im Rahmen der Genauigkeit der Daten), so dass im Vergleichswertverfahren ein Abschlag von rd. 10 % = 54.000,00 € angebracht wird.

E6

Um den Vergleichswert zu berechnen, werden am marktangepassten vorläufigen Vergleichswert dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wie im Sachwertverfahren.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert	rd. 325.000,00 €
Vergleichswert	rd. 350.000,00 €

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens abzuleiten (siehe § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt durch eine entsprechende Gewichtung der Verfahrensergebnisse, die von folgenden zwei Faktoren abhängig ist:

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

Durch die Gewichtung der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse kann ein gewogenes Mittel errechnet werden, aus dem dann der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten standen in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung, so dass bezüglich der Qualität der Daten dem Sachwert das Gewicht 1,00 zugeordnet wird. Insgesamt erhält das Sachwertverfahren somit das Gewicht 1,00.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben. Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als gut beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren für alle wertbeeinflussenden Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität das Gewicht 1,00 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,75 zugeordnet.

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

$$[325.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 350.000,00 \text{ €} \times 0,75] \div 1,75 = \underline{\underline{335.714,29 \text{ €}}}$$

4.3.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 335.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück				
Adresse:	31319 Sehnde – Rethmar, Backhausfeld 6				
Grundbuch:	Rethmar	Blatt:	684	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Rethmar	Flur:	11	Flurstück:	7/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 mit rd.

335.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 26.02.2025

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urnehmerschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
GG:	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
ImmoWertA:	ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz
WoFIV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999
- [5] Bischoff, Bernhard: ImmoWertV21 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.02.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 7: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

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

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



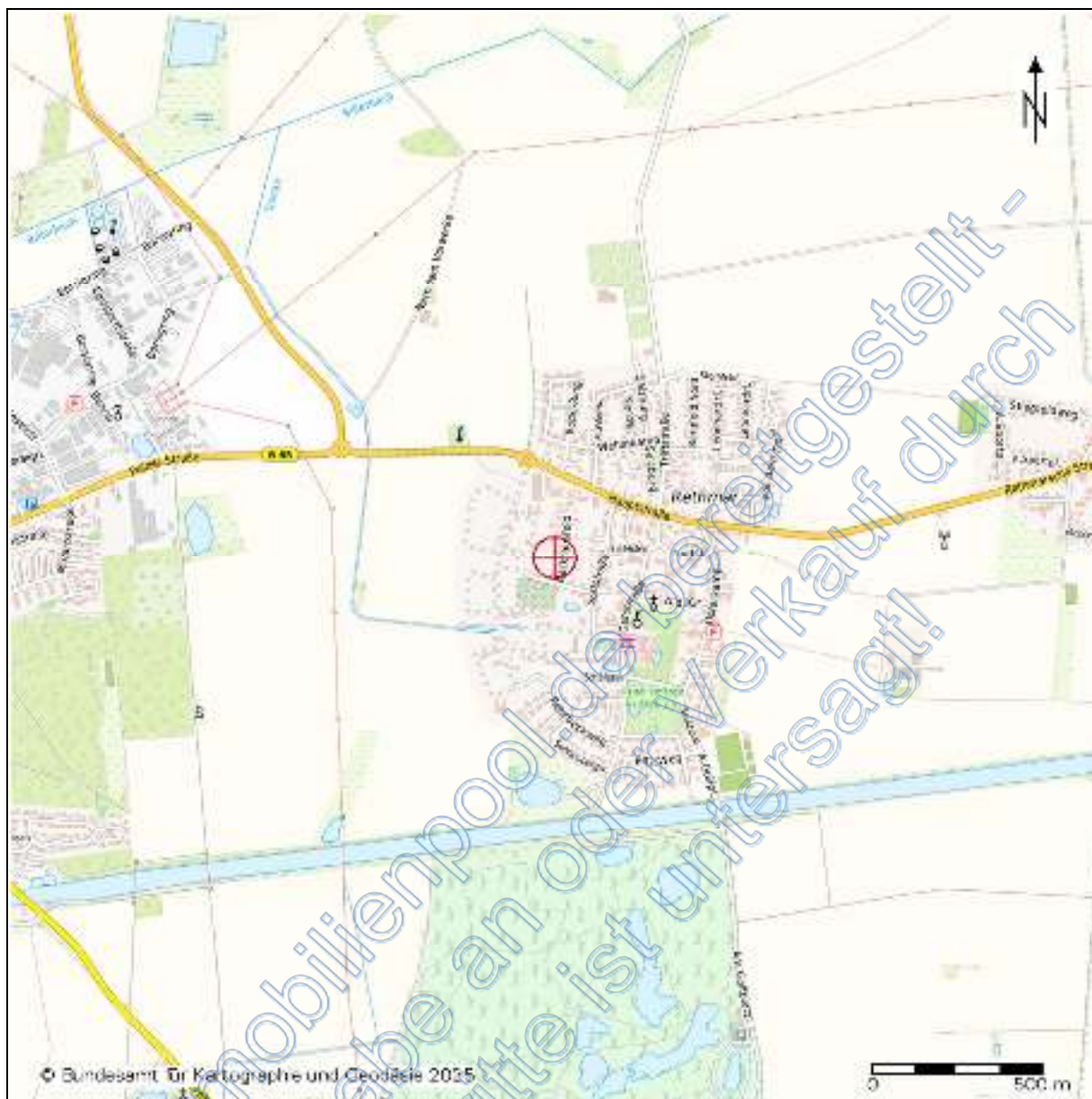
Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 24.02.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250224-28856-065001

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

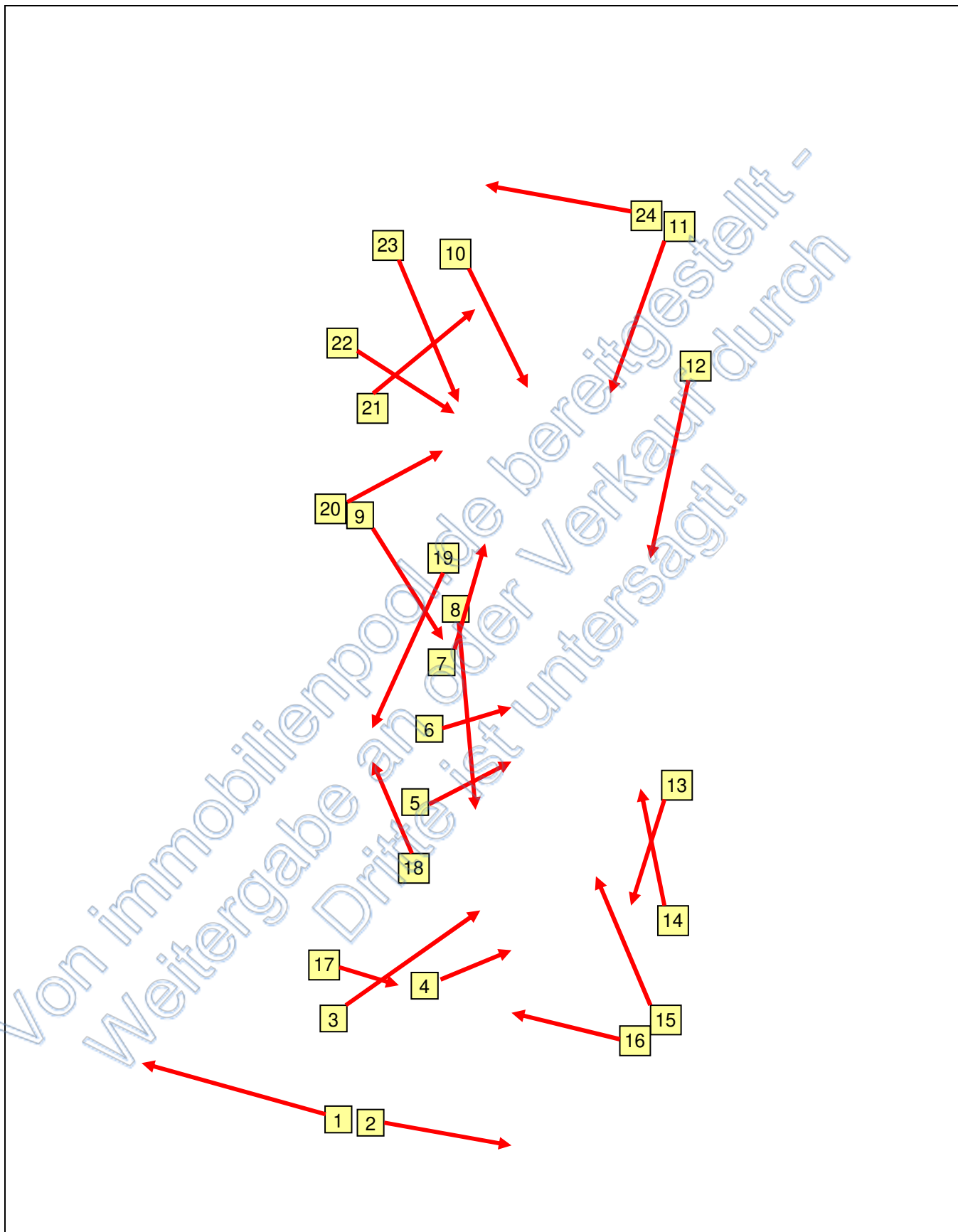
Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 24.02.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250224-28856-065001

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

Fotoübersichtsplan und Fotos



Quelle: Siehe Anlage 3

Anmerkung: Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22



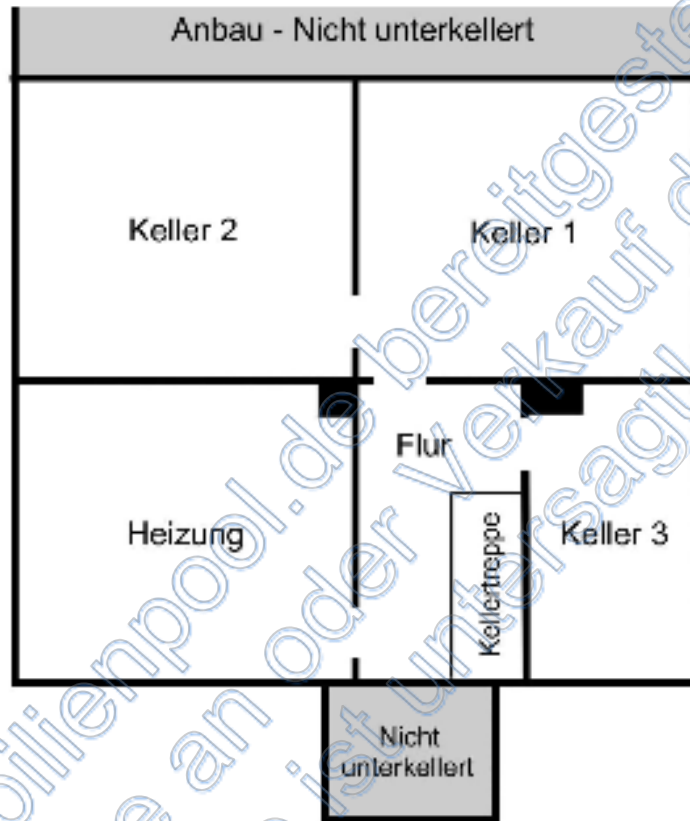
Bild 23



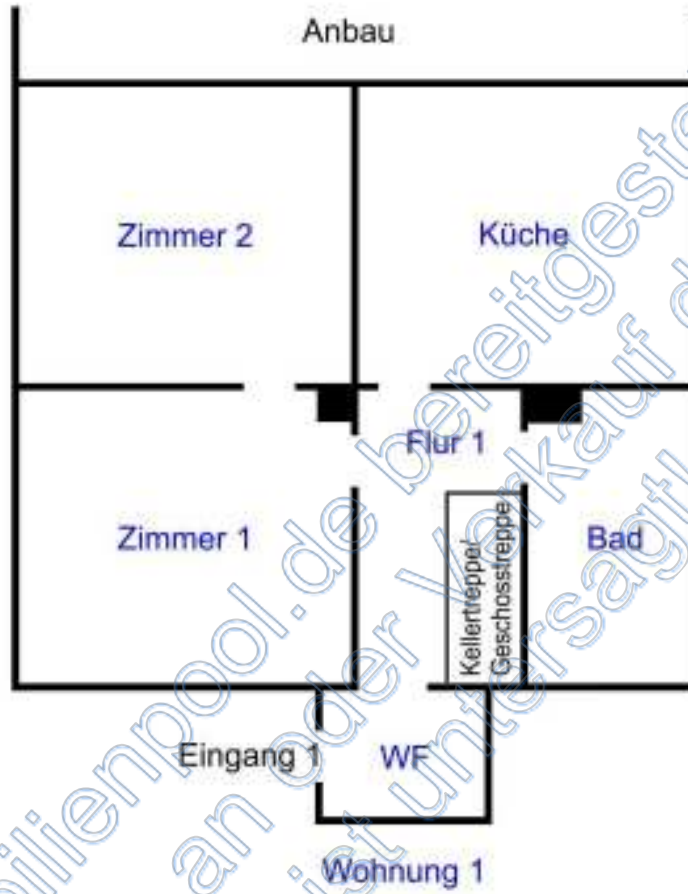
Bild 24

Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

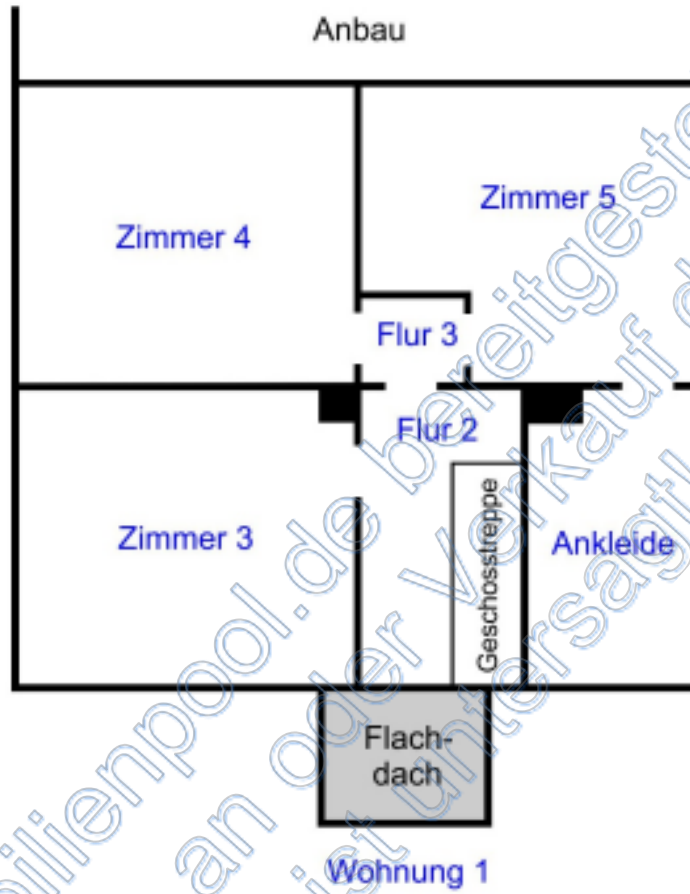
Altbau – Kellergeschoss



Altbau – Erdgeschoss

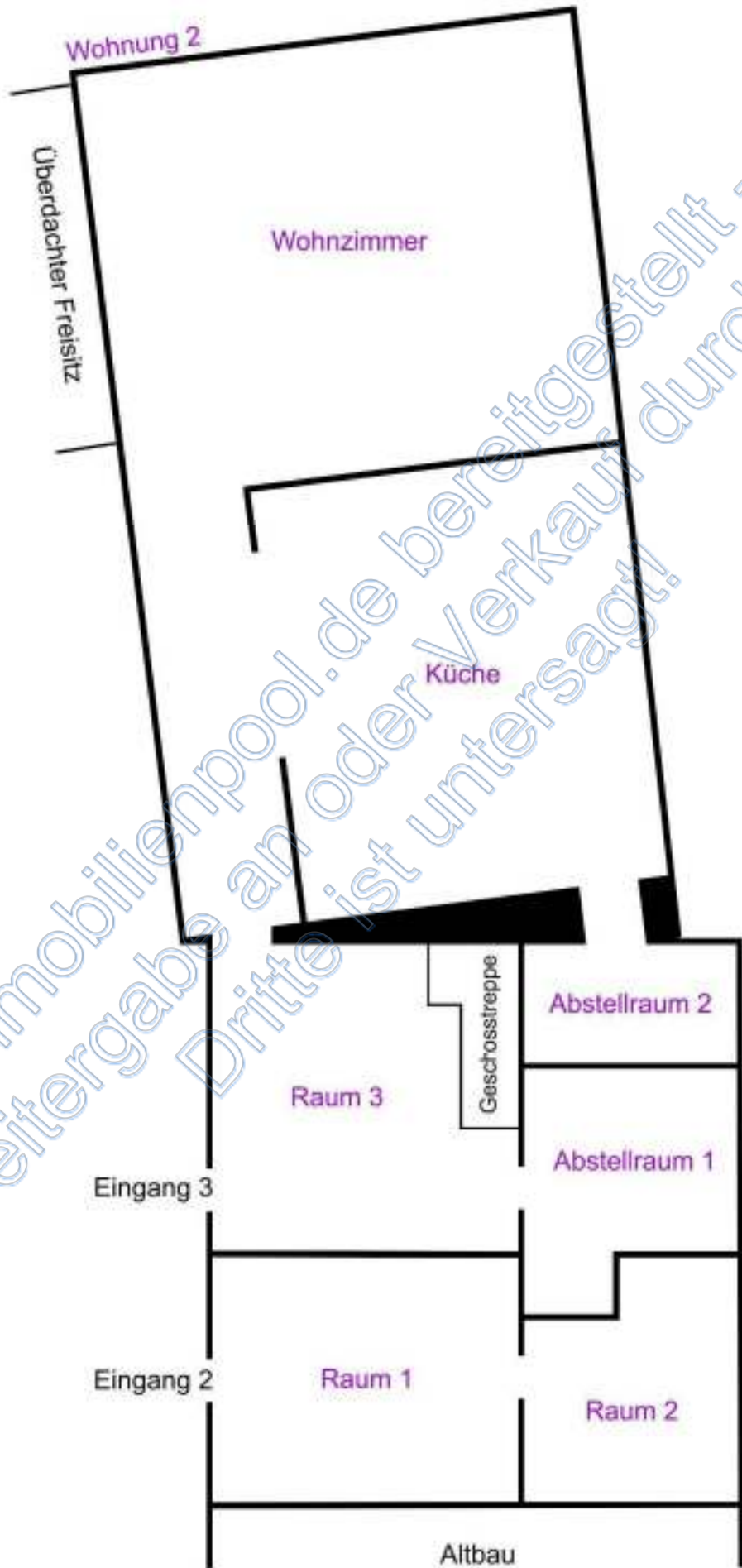


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



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

Anbau – Erdgeschoss



Wohnung 2

Nicht ausgebautes
und nicht nutzbares
Dachgeschoss

Schlafzimmer

Geschoss-
treppe

Raum 4

Flur

Ankleide

Bad

Altbau

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

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

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04302882

Bodenrichtwert: 230 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 500 m²

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0430001wflac.pdf>

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Letzte Datenaktualisierung am: 26.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.31482&lng=9.99935&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Umrechnungstabelle: 0430001

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. f750)

Der Bodenwert von Baugrundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst.

Bei den Baugrundstücken der ausgewählten Bodenrichtwertzone kann die nachfolgende Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, **die eine nicht teilbare Einheit bilden**, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen angewendet werden.

Fläche in m ²	Umrechnungs-koeffizient		
200	1,122	Beispiel:	
300	1,065		120
400	1,026	Bodenrichtwert	-----
500	1,000		W EFH f750
600	0,984		
700	0,975	Fläche des Richtwertgrundstücks	750 m ²
800	0,969		
900	0,964	individuelle	
1000	0,955	Grundstücksfläche	1100 m ²
1100	0,942		
1200	0,920	individueller	$120 \text{ €/m}^2 \cdot 0,942$
1300	0,887	Bodenwert (1100 m ²)	-----
1400	0,843		0,972
1500	0,785		= rd. 116 €/m ²