

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. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens Architekt | Rosenstraße 20 | 38550 Isenbüttel

**Amtsgericht Wolfsburg**  
Rothenfelder Straße 43

**38440 Wolfsburg**

17.06.25  
AZ.: 19 K 2/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **346/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1** (im EG) des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an dem nördlichen Grundstücksstreifen Nr. 1 sowie dem Doppel-Stellplatz Nr. 1 in **38442 Wolfsburg OT Fallersleben, Herzogin-Clara-Straße 24**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
<b>Fallersleben</b>	<b>6046</b>	<b>1</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Fallersleben</b>	<b>2</b>	<b>113/477</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 10.06.2023 ermittelt mit rd.

**206.000,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 2 / anonymisiert**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2	<b>Feststellungen des Sachverständigen</b> .....	4
3	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form .....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
4.2	<b>Mehrfamilienhaus</b> mit zwölf Eigentumswohnungen.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.2.5.1	<b>Sondereigentum</b> an der <b>Wohnung Nr. 1</b> .....	11
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	12
4.3	Außenanlagen .....	12
5	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	13
5.1	Grundstücksdaten.....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
5.3	Bodenwertermittlung .....	14
5.4	Vergleichswertermittlung .....	16
5.5	Ertragswertermittlung .....	20
5.7	<b>Verkehrswert</b> .....	26
6	Verzeichnis der Anlagen .....	27

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **346/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einem**

**Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1** (im EG) des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an dem nördlichen Grundstücksstreifen sowie dem Doppel-Stellplatz Nr. 1

Objektadresse: **Herzogin-Clara-Straße 24,  
38442 Wolfsburg OT Fallersleben**

Grundbuchangaben: **Wohnungsgrundbuch von Fallersleben,  
Blatt 6046, lfd. Nr. 1**

Katasterangaben: **Gemarkung Fallersleben, Flur 2,  
Flurstück 113/477 (505 m<sup>2</sup>)**

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfsburg  
Rothenfelder Straße 43  
38440 Wolfsburg**

Eigentümer: **XXX  
XXX  
XXX**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: **Verkehrswertermittlung  
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Wertermittlungsstichtag: **10.06.2025**

Tag der Ortsbesichtigung: **10.06.2025**

Teilnehmer am Ortstermin: **XXX und der Sachverständige**

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: **Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug vom 03.04.2025
- Vom Sachverständigen wurden beschafft:
- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
*Liegenschaftskarte 1:1.000;  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis*
  - Auskunft Baulastenverzeichnis
  - Auskunft Altlasten
  - Bauunterlagen von 1972 und 2013

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **346/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1** (im EG) des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an dem nördlichen Grundstücksstreifen Nr. 1 sowie dem Doppel-Stellplatz Nr. 1 in **38442 Wolfsburg OT Fallersleben, Herzogin-Clara-Straße 24**

### Hinweise:

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. 1** ist vermietet und wird von XXX und XXX sowie XXX bewohnt und genutzt.

- Es sind Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Verwaltung: , Bahnhofstraße 33, 38547 Calberlah, 05374 673579
- Im Zusammenhang mit dem Miteigentumsanteil wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt vor (*Anlage 11*).
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38448 Wolfsburg</b> , ca. 128.000 EW; <i>Ortsteil Fallersleben</i> , ca. 11.050 EW;
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 7 km westlich <i>der Innenstadt</i> von Wolfsburg, ca. 30 km nordwestlich <i>der Innenstadt</i> von Braunschweig
	<u>Bundesstraßen:</u> B 188, B 244
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Wolfsburg - Mörse (A 39),
	<u>Bahnhof:</u> Wolfsburg (ICE),

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südliche Ortslage von Fallersleben; Die Entfernung zum Stadtzentrum (Fal) beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Fallersleben; Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung; weitere Schulen in Fallersleben, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; Ärzte und Fachärzte in Fallersleben, im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel ( <i>Bushaltestelle</i> ) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<i>überwiegend</i> wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“; ( <i>normal bis stark durch Straßenverkehr</i> )
Topografie:	annähernd eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 20 m

mittlere Tiefe: ca. 25 m

Grundstücksgröße: 505 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: *fast* rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungs- und Stadteinfallstraße;  
Straße mit normalem bis t/w. sehr starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit  
Betonverbundstein

Anschlüsse an  
Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Fernwärmeanschluss;  
Glasfaser „liegt im Haus“

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;  
Trennsystem

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Mehrfamilienhauses**

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

in Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von  
**Fallersleben**, Blatt **6046** bestehen folgende  
Eintragungen:

1. **Grunddienstbarkeit** (*Fernwärmeleitungsrecht*)
4. **Zwangsverwaltungsvermerk**
5. **Zwangsversteigerungsvermerk**

*Anlage 3*

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

*keine Eintragungen*

*Anlage 4*

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F - Plan als  
Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

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

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

*Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.*

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Kaufvertrag, bezüglich  
der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen  
nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem

**Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. 1** ist vermietet und wird von XXX und XXX sowie XXX bewohnt und genutzt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

### 4.2 Mehrfamilienhaus *mit drei Eigentumswohnungen*

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

**Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen**

*halb unterkellert,  
zweigeschossig,  
ausgebautes Dachgeschoss,  
Spitzbodengeschoss,  
freistehend*

Baujahr:

Ursprung um 1904; *taxiert 1976*

Modernisierung:

1972: - Eingangsvorbau  
um 1980: - **Fenster, t/w. Elektroinstallation**  
2013: - Dachdeckung  
- Umstellung auf Fernwärme  
- Hauseingangstür  
- **Bad**  
2022: - **Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen**  
- **Einbauleuchten / „indirekte“ Deckenbeleuchtung**

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt vor

Außenansicht:

Klinkermauerwerk

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

gemeinschaftliche Nutzung: *Windfang, Treppenhaus*

**Wohnung Nr. 1:**

Flur,  
Kind 1,  
Kind 2,  
Küche,  
Wohnen,  
Bad,  
Schlafen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungswände: wahrscheinlich zweischaliges Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk,  
t/w. Leichtbauwände

Geschossdecken: Kappendecke (über KG),  
ansonsten Holzbalkendecken

gemeinschaftliche Treppen: massiv mit Fliesenbelag (EG Richtung KG),  
ursprüngliche Holzkonstruktion (EG Richtung OG & DG)

Hauseingang(sbereich): Eingangstürelement aus Kunststoff / Metall mit Glaseinsatz

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Tonziegel

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	eher „normale“ Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung ( <i>Fernwärmeanschluss</i> ); Flachheizkörper <i>mit Thermostatventilen</i> ,
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge:	Vinyl Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz und Anstriche, Einbauleuchten & „indirekte“ Beleuchtung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff <i>mit Isolierverglasung</i> ;
Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> : Holzelement <i>mit Glaseinsätzen</i>
sanitäre Installation:	<u>Zimmertüren</u> : „Original“ - Vollholztüren <i>in Holzzargen</i>
Küchenausstattung:	<u>Bad</u> : 1 Badewanne 1 Handwaschbecken 1 WC-Becken
Grundrissgestaltung:	Einbauküche <i>mittlerer bis guter Qualität</i> vorhanden; <i>Zeitwert in Wertermittlung enthalten</i>
	bautypisch bis individuell

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Eingangsvorbau *mit Eingangstreppe*,  
Giebelvorbau

**Wohnung Nr. 1:** *keine vorhanden*

besondere Einrichtungen: *keine vorhanden*

Besonnung und Belichtung: gut bis schlecht

##### Bauschäden und Baumängel:

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

*laut Aussage der Mieterin Frau [redacted] wurde im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer 1 an kleineren Stellen „Schimmelbefall“ festgestellt. Nachdem dieser behandelt wurde, ist kein neuer Befall festgestellt worden. Desweitern wurde auf die im Frühjahr stark auftretende „Papierfischchen Population“ hingewiesen.*

Der **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** der **Wohnung Nr. 1** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

#### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedungen (*Stabmattenzaunelemente*),  
Hof- und Stellplatzbefestigung (*Betonverbundstein*),  
Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **346/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1** (im EG) des Aufstellungsplanes **plus** dem **Sondernutzungsrecht** an dem nördlichen Grundstücksstreifen Nr. 1 sowie dem Doppel-Stellplatz Nr. 1 in **38442 Wolfsburg OT Fallersleben, Herzogin-Clara-Straße 24** zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch <b>Fallersleben</b>	Blatt <b>6046</b>	Ifd. Nr. <b>1</b>
Gemarkung <b>Fallersleben</b>	Flur <b>2</b>	Flurstück <b>113/477</b>

Fläche  
**505 m<sup>2</sup>**

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Praxen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

*Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.*

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.06.2025

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **505 m<sup>2</sup>**

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	<i>Anlage 1</i>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	10.06.2025	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	250,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		505,00	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	250,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	505,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	126.250,00 € <u>rd. 126.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 insgesamt **126.000,00 €**.

### 5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ( $ME = 346/1000$ ) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	126.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	126.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 346/1000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	43.596,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 43.596,00 €</b> <b>rd. 43.600,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 **43.600,00 €**.

## 5.4 Vergleichswertermittlung

### 5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmowertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

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

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

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

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

## **Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand</b>	
<b>Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr</b>	= 1.964,05 €/m <sup>2</sup>
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.964,05 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>			
Stichtag	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
01.01.2025	10.06.2025	×	1,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,00	102,87	×
Miteigentumsanteil	150/1000	346/1000	×
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor		= 1.864,67 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>		= <b>1.864,67 €/m<sup>2</sup></b>	

### 5.4.3 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.864,67 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.864,67 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche <b>Wohnung Nr. 1</b> (Erdgeschoss)	× 102,87 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 191.818,60 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 191.818,60 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 191.818,60 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 14.500,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 206.318,60 €
	<b>rd.206.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd. **206.000,00 €** ermittelt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten	
• <b>Sondernutzungsrecht</b> am „Doppel-Stellplatz“ Nr. 1	8.000,00 €
• <b>Sondernutzungsrecht</b> am <b>nördlichen Grundstücksstreifen Nr. 1</b> (ca. 95 m <sup>2</sup> )  <i>Der Wert des Sondernutzungsrecht ergibt sich aus dem jährlichen Nutzungswert der Fläche kapitalisiert über den Barwert einer jährlich nachschüssigen ewigen Rente.</i>	
K <sub>0</sub> = 100 x r/p; r: jährlicher Nutzungswert 1 % des BRW: 2,5 p: Zinssatz für die Kapitalisierung: 5 %	
K <sub>0</sub> = 2,5 x 95/0,05;	4.750,00 €
• Zeitwert <b>Einbauküche</b>	1.750,00 €
Summe	14.500,00 €

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktansatzfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Mehrfamilienhaus</b>	<b>Wohnung Nr. 1 (EG)</b>	102,87	8,26	849,71	10.196,52
Summe		102,87		849,71	10.196,52

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Mehrfamilienhaus</b>	<b>Wohnung Nr. 1 (EG)</b>	102,87	8,26	849,71	10.196,52
Summe		102,87		849,71	10.196,52

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.196,52 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	
(29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<u>–</u> <b>2.956,99 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<u>=</u> <b>7.239,53 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,90 % von 43.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	<u>–</u> <b>828,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>=</u> <b>6.411,13 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz	<u>×</u> <b>23,265</b>
und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	<u>=</u> <b>149.154,94 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>+</u> <b>43.600,00 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>=</u> <b>192.754,94 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<u>+</u> <b>0,00 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<u>=</u> <b>192.754,94 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<u>+</u> <b>14.500,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<u>=</u> <b>207.254,94 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	
	<u>rd.</u> <b>207.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf  $\text{€}/\text{m}^2$  Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

### Gesamtnutzungsdauer

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

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: *Wohnung Nr. 1***

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,2		0,2	
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,8		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,6	0,4		
insgesamt	100,0 %	13,8 %	35,3 %	43,3 %	7,6 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: **Wohnung Nr. 1**

Das ca. 1904 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“*) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 1972: - Eingangsvorbau
- um 1980: - Fenster, t/w. Elektroinstallation
- 2013: - Dachdeckung
  - Umstellung auf Fernwärme
  - Hauseingangstür
  - Bad
- 2022: - Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen
  - Einbauleuchten / „indirekte“ Deckenbeleuchtung

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1904 = 121$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 121 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1976**.

## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **206.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **207.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **346/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen** bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1** (im EG) des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an dem nördlichen Grundstücksstreifen Nr. 1 sowie dem Doppel-Stellplatz Nr. 1 in 38442 Wolfsburg OT Fallersleben, Herzogin-Clara-Straße 24

Wohnungsgrundbuch  
**Fallersleben**

Blatt  
**6046**  
lfd. Nr.  
**1**

Gemarkung  
**Fallersleben**

Flur  
**2**  
Flurstück  
**113/477**

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit rd.

**206.000,00 €**

*in Worten: zweihundertsechstausend Euro*

geschätzt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 2 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulistenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt Wegerecht / Grunddienstbarkeit
- 1 Blatt Sondernutzungsrechte
- 2 Blatt Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 12 Blatt Fotoseiten
- 6 Blatt Energieausweis



**38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 17.06.25**

---

Dipl. - Ing. **Rudolf Ahrens** Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

## **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung gültigen Fassung*

### **BauGB:**

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

### **ImmowertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmowertV)

### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht  
(Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021)

### **ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

### **WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBI. I S.2346)

### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung  
(Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage)

### **DIN 283:**

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

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBI. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBI. I S. 2614 - geändert worden ist.)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

(Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBI. I S. 2346, 2347)

### **WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

(zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSApUG-EU vom 20.11.2019 - BGBI. I S. 1616)

### **WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

(Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBI. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBI. I S. 1328 - geändert worden ist)

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

(*Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist*)

**BeiWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

**BewG:**

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

**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] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

**6.1 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.06.2025) erstellt.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Wolfsburg, Stadt  
Gemarkung: Fallersleben  
Flur: 2 Flurstück: 113/477

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Standardpräsentation**

Erstellt am 15.04.2025  
Aktualität der Daten 12.04.2025

N = 5808021

1147425-0-0-0

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

E = 32616940

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Wolfsburg -  
Siegfried-Ehlers-Straße 2  
38440 Wolfsburg

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Gifhorn -  
Am Schloßgarten 6  
38518 Gifhorn  
Zeichen: 084-A-00290/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## Flurstück 113/477, Flur 2, Gemarkung Fallersleben

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wolfsburg, Stadt  
Landkreis Wolfsburg, Stadt

Lage: Herzogin-Clara-Straße 24

Fläche: 505 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 505 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Wolfsburg  
Grundbuchbezirk Fallersleben  
Grundbuchblatt 6046  
Laufende Nummer 0001  
346/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3

Buchung: Amtsgericht Wolfsburg  
Grundbuchbezirk Fallersleben  
Grundbuchblatt 6047  
Laufende Nummer 0001  
339/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

#### Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Wolfsburg -  
Siegfried-Ehlers-Straße 2  
38440 Wolfsburg

#### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Gifhorn -  
Am Schloßgarten 6  
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00290/2025

## WEGERECHT / GRUNDDIENSTBARKEIT

**OBJEKT:** 346/1000 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an der **WOHNUNG NR. 1**



**zogin-Clara-Straße - K 155**

Gemeinde: Wolfsburg, Stadt

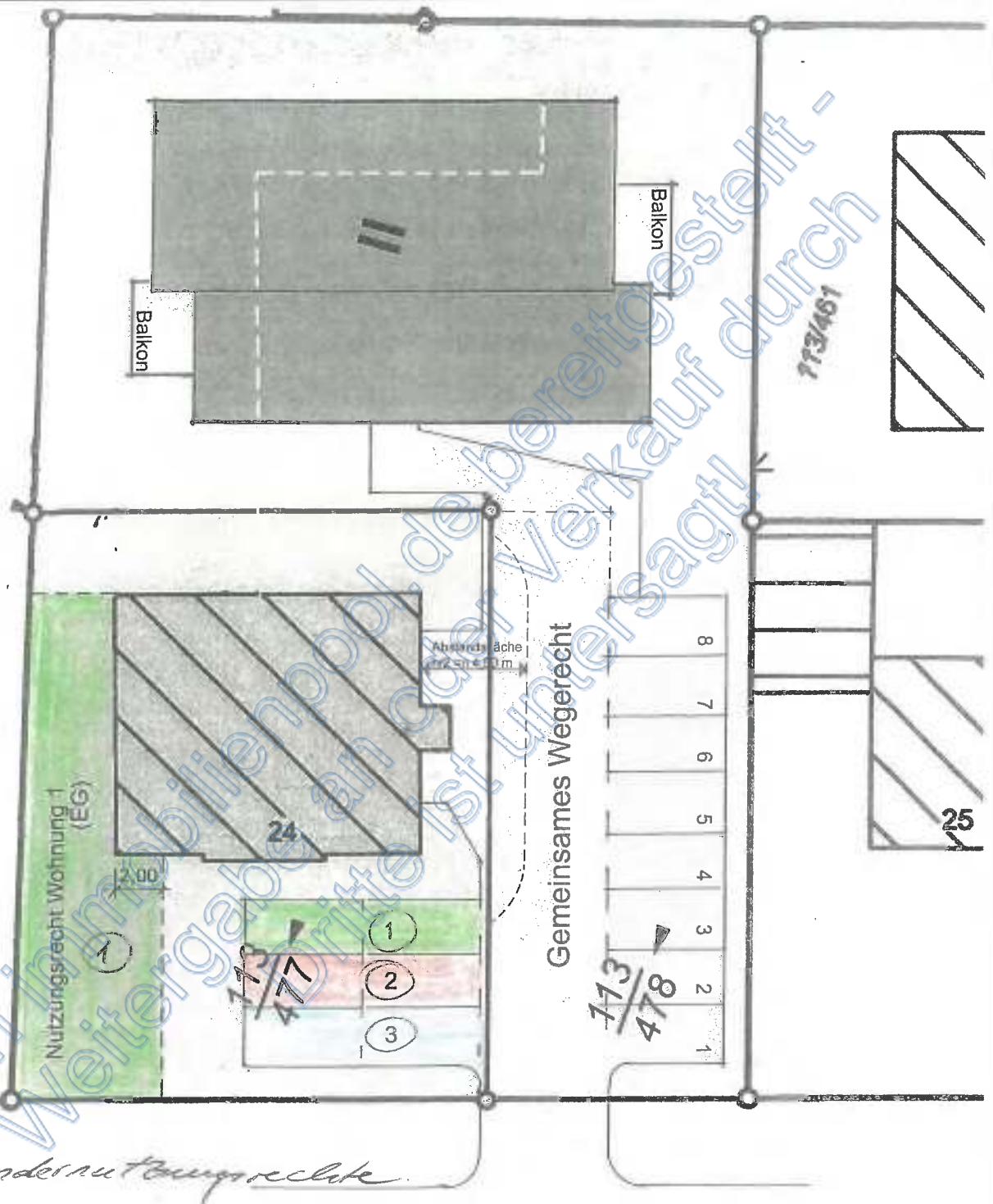
Gemarkung: Fallersleben

Flur: 2

Flurstück (e): 113/477 und 478

## SONDERNUTZUNGSRECHTE

OBJEKT: 346/1000 Miteigentumsanteil plus Sondereigentum an der WOHNUNG NR. 1



zogin-Clara-Straße - K 155

Gemeinde: Wolfsburg, Stadt

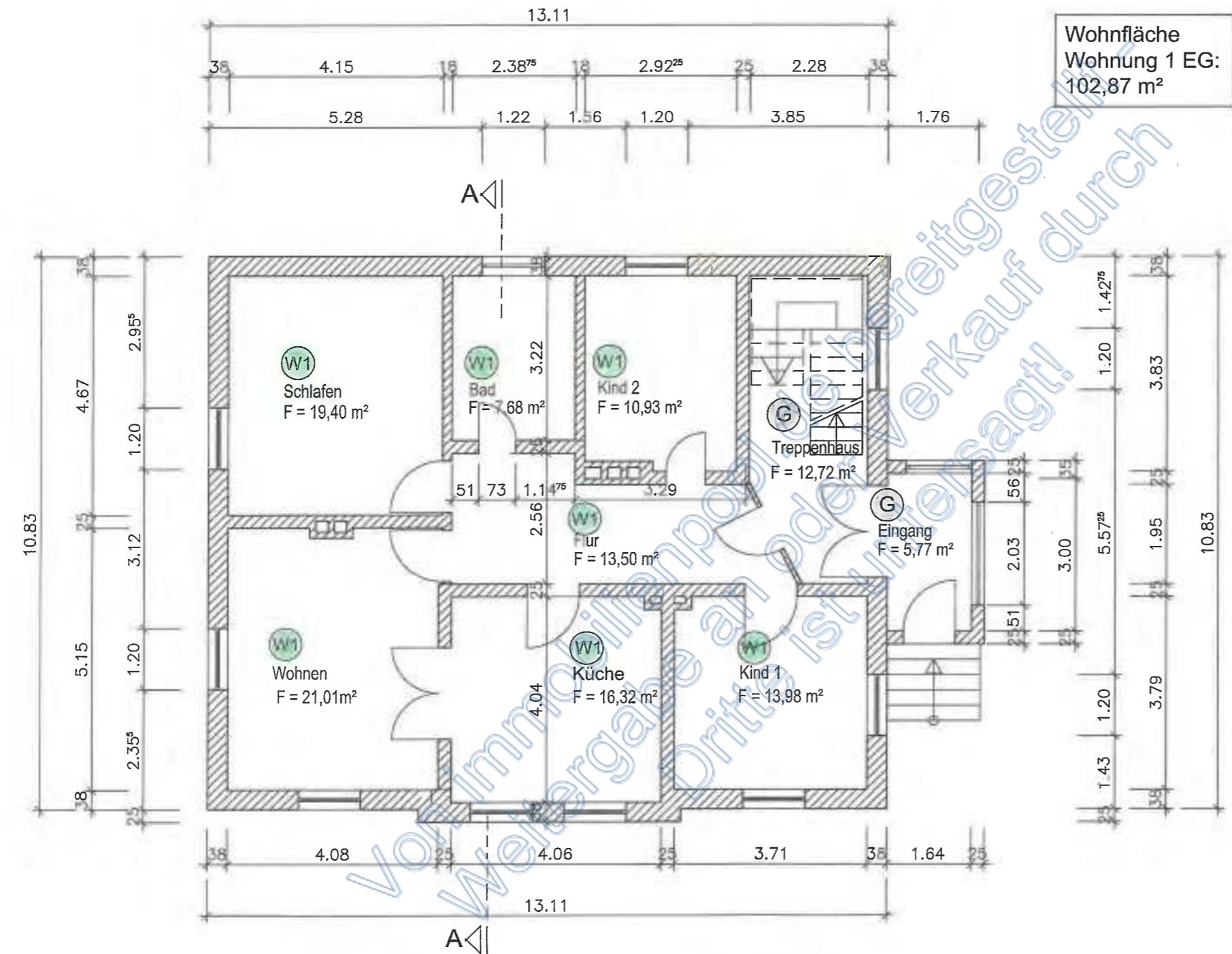
Gemarkung: Fallersleben

Flur: 2

Flurstück (e): 113/477 und 478

AZ:

19 K 2/25



Wohnfläche  
Wohnung 1 EG:  
102,87 m<sup>2</sup>

OBJEKT:  
346/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
HERZOGIN-CLARA-STRÄE 24  
38442 WOLFSBURG OT FALLERSLEBEN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dira-architekt.de www.dira-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS  
WOHNUNG NR. 1  
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZSTAB  
1:100

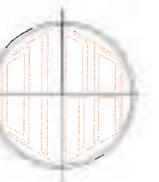
BLATTGROESSE  
DIN A 3

DATUM  
06.2025

PLAN - NR.  
19K2/25 EG

AZ:  
a

19 K 2/25



OBJEKT:  
346/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
HERZOGIN-CLARA-STRÄÙE 24  
38442 WOLFSBURG OT FALLERSLEBEN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

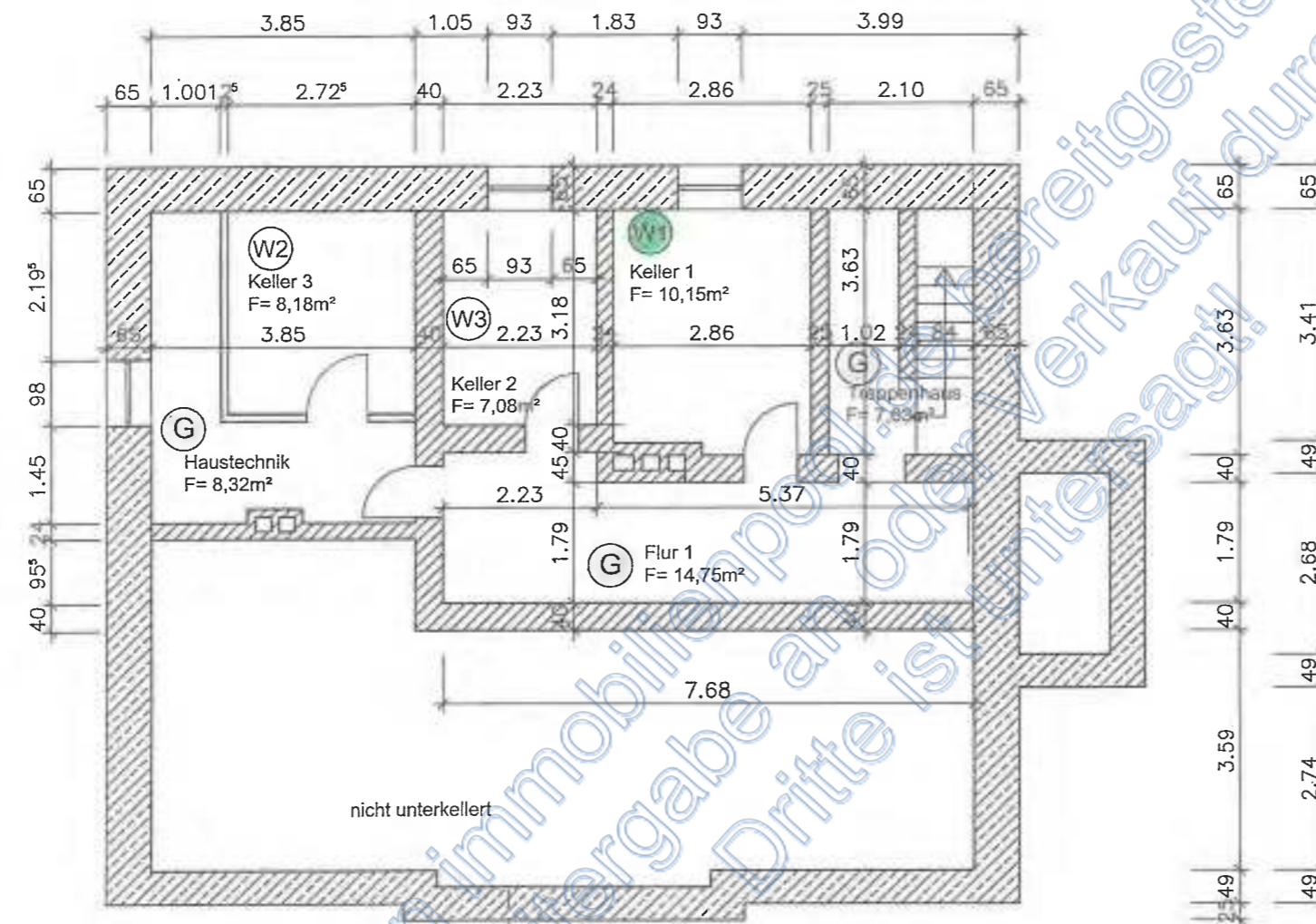
## PLANINHALT

# SKIZZIERTER GRUNDRISS WOHNUNG NR. 1 ELLERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE  
ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

Keine Wohnfläche,  
die Zugehörigkeit der  
Kellerräume zu den  
Wohnungen ist gekennzeichnet



Hand-drawn floor plan of a building with the following dimensions and room details:

- Ground Floor (Top Level):**
  - Width: 3.85 m
  - Length: 10.05 m
  - Rooms: Garage, Central Hall (Flur 1, F= 14,75m<sup>2</sup>), Kitchen (W1, F= 10,15m<sup>2</sup>), Kitchen (W2, F= 8,18m<sup>2</sup>), Kitchen (W3, F= 7,08m<sup>2</sup>), Living Room, Dining Room, and a room labeled 'nicht unterkellert' (not underpinned).
  - Dimensions: 2.72, 40, 2.23, 24, 1.83, 93, 93, 3.99, 2.86, 2.10, 65, 65, 65, 3.18, 2.23, 4.54, 2.23, 1.79, 5.37, 1.79, 7.68, 4.0, 3.63, 1.02, 65, 65, 65, 3.41, 3.63, 4.0, 2.68, 4.9, 3.59, 4.9, 2.74, 4.9, 4.9.
- Basement (Lower Level):**
  - Rooms: Keller 1 (F= 10,15m<sup>2</sup>), Keller 2 (F= 7,08m<sup>2</sup>), Keller 3 (F= 8,18m<sup>2</sup>), and a staircase (Treppenhaus, F= 7,83m<sup>2</sup>).
  - Dimensions: 2.72, 40, 2.23, 24, 1.83, 93, 93, 3.99, 2.86, 2.10, 65, 65, 65, 3.18, 2.23, 4.54, 2.23, 1.79, 5.37, 1.79, 7.68, 4.0, 3.63, 1.02, 65, 65, 65, 3.41, 3.63, 4.0, 2.68, 4.9, 3.59, 4.9, 2.74, 4.9, 4.9.

A large watermark in the center of the plan reads: "Von Immobilienagentur oder Verkäufer gestellt - Weitvergabe an Dritte ist untersagt!"

MASZSTAB  
1:100

BLATTGROESSE  
DIN A 3

DATUM  
06.2025

PLAN - NR .  
19K2/25 KG

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** 346/1000 Miteigentumsanteil *plus* Sondereigentum an der **WOHNUNG NR. 1**

Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den zur Verfügung gestellten Grundrissen / Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.

Treppenhaus

KG - DG

### **Wohnung Nr. 1**

Flur	EG	~ 13,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	EG	~ 13,98 m <sup>2</sup>
Kind 2	EG	~ 10,98 m <sup>2</sup>
Küche	EG	~ 16,32 m <sup>2</sup>
Wohnen	EG	~ 21,01 m <sup>2</sup>
Bad	EG	~ 7,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	EG	~ 19,40 m <sup>2</sup>
		<b>~ 102,87 m<sup>2</sup></b>

### Nutzfläche(n):

Kellerraum Nr. 1	KG	~ 10,15 m <sup>2</sup>
------------------	----	------------------------

### **BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):**

<b>Wohnung Nr. 1</b>	OG	<b>~ 125,00 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum Nr. 1	KG	<b>~ 13,90 m<sup>2</sup></b>



Bild 01: Blick über die Herzogin-Clara-Straße, durch die Zufahrt und über die „Hoffläche“ auf das **Wohnhaus mit drei Wohneinheiten**. Das Bewertungsobjekt, das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1** befindet sich im Erdgeschoss.



Bild 02: Blick über den der **Wohnung Nr. 1** zugeordneten nördlichen Grundstücksstreifen (Sondernutzungsrecht)



Bild 03: Blick vom Nachbarflurstück 113/436 über die nördliche Grundstücksgrenze (mit Stabmattenzaun) auf die nördliche Giebelseite des **Wohnhauses**. Im Erdgeschoss sind von rechts ein Wohn- und das Schlafzimmerfenster der **Wohnung Nr. 1** zu sehen. Links schließt sich die östliche Traufseite an.



Bild 04: Blick über den der **Wohnung Nr. 1** zugeordneten nördlichen Grundstücksstreifen (Sondernutzungsrecht)



Bild 05: Blick auf die südliche Giebelseite (mit Eingangsvorbau) und die sich rechts anschließende östliche Traufseite des Wohnhauses. Die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 113/477 verläuft 3 m vor der Giebelseite.



Bild 06: Blick auf / in den der **Wohnung Nr. 1** zugeordneten „Doppelstellplatz“ (Sondernutzungsrecht).

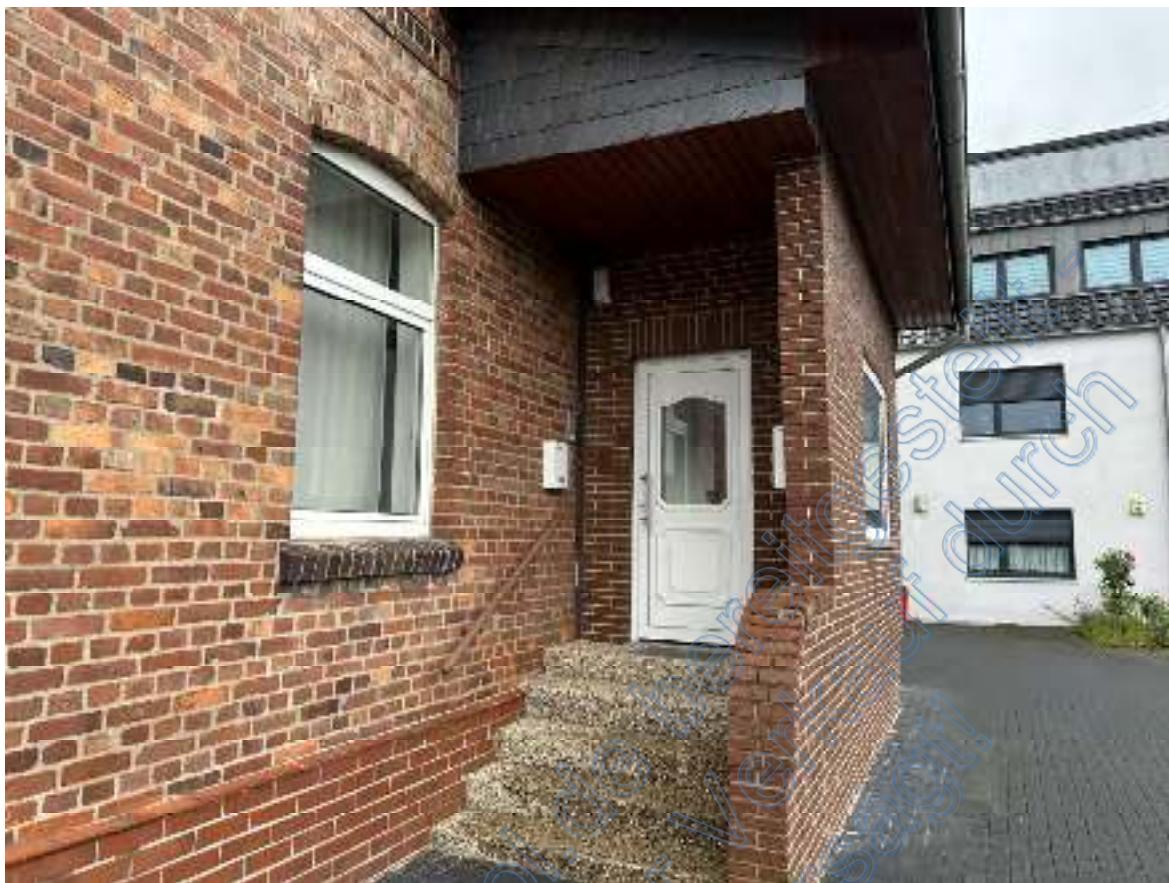


Bild 07: Blick über die Eingangstreppe auf die geschlossene Hauseingangstür zum Windfang im Eingangsvorbau des Wohnhauses mit drei Wohneinheiten.

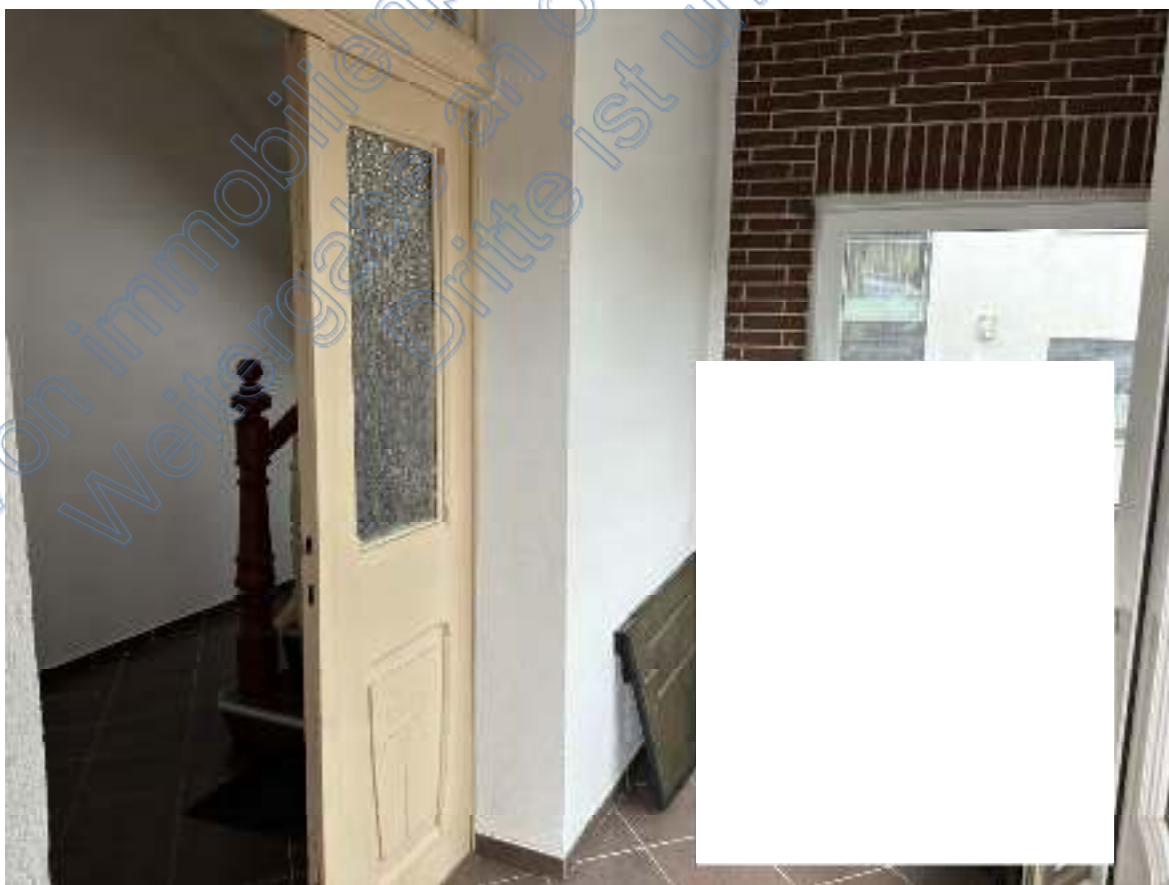


Bild 08: Ausschnitt – Windfang Richtung offener Zwischentür zum Treppenhaus



Bild 09: Ausschnitt – Treppenhaus Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 1** (**Wohnhaus** mit drei Wohneinheiten EG).



Bild 10: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zum Wohnzimmer

Bild 17: Ausschnitt – Bad  
(**Wohnhaus** mit drei Wohneinheiten **Wohnung Nr. 1** EG).



Bild 18: Ausschnitt – Flur Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zum Treppenhaus

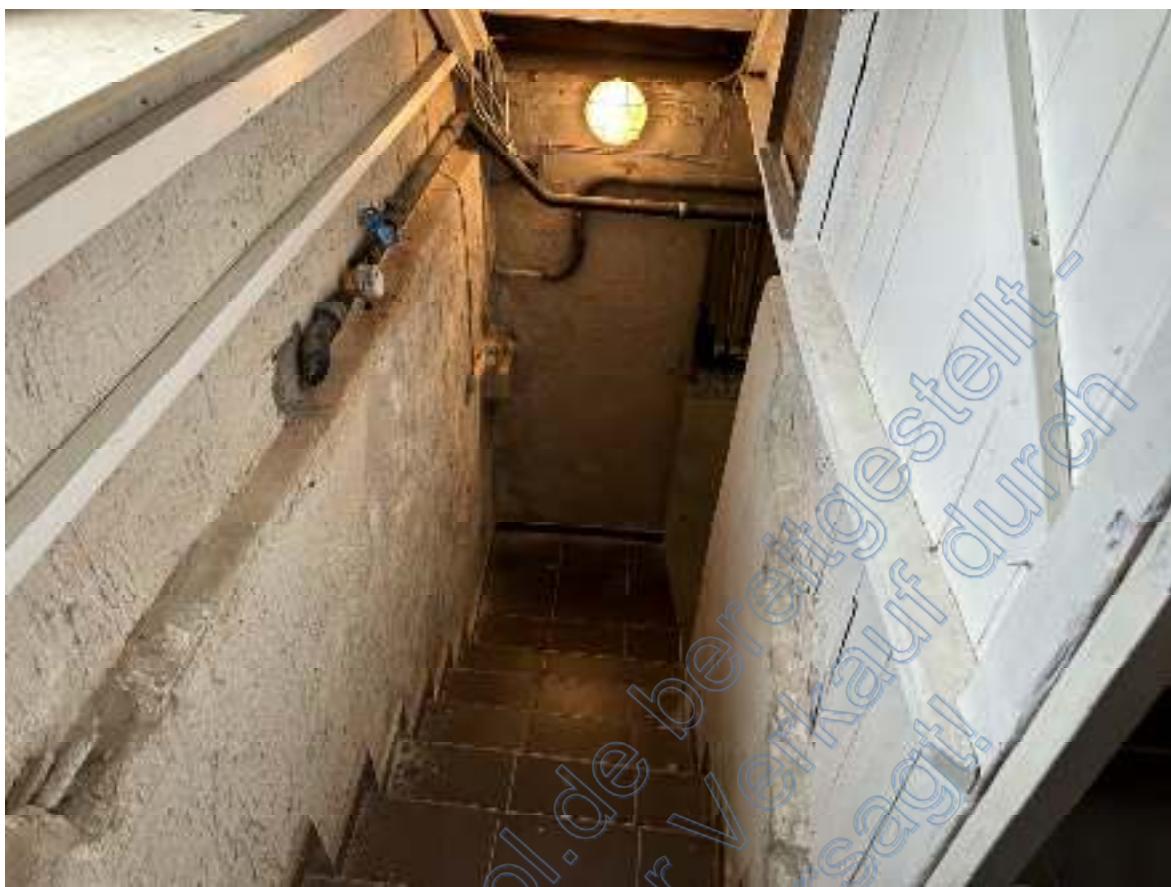


Bild 19: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerflur  
(**Wohnhaus** mit drei Wohneinheiten EG Richtung KG).



Bild 20: Ausschnitt – Kellerflur

Bild 21: Ausschnitt – zugeordneter **Kellerraum 1** links mit Durchlauferhitzer für das Bad  
(**Wohnhaus** mit drei Wohneinheiten **zur Wohnung Nr. 1** KG).



Bild 22: Ausschnitt – Durchlauferhitzer für das Bad



Bild 23: Ausschnitt – Fernwärmeanschluss im Haustechnikraum  
(**Wohnhaus** mit drei Wohneinheiten KG).