

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

Rudolf Ahrens Architekt | GbR | 50151 Sigmaringen

Amtsgericht Wolfsburg
Rothenfelder Straße 43

38440 Wolfsburg

08.07.26
AZ.: 19 K 5/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer südlichen **Doppelhaushälfte** mit zwei Wohneinheiten und einem (zu "Wohnzwecken" ausgebauten) Garagengebäude bebautes Grundstück in **38471 Rühren OT Brechtorf, Krumme Lanke 26**

Grundbuch
Brechtorf

Blatt
994

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Brechtorf

Flur
2

Flurstück
76/48

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 02.07.2026 ermittelt mit rd.

179.000,00 €

Ausfertigung Nr. 2 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 | Telefon 05374 910075 | Mobil: 0173 8330995 | info@dira-architekt.de
Dira Ahrens | www.dira-architekt.de | Steuernummer 2501038801 | Finanzamt Gifhorn
Sigmaringen Gifhorn | IBA: DE95 2695 1311 0426 03 | BIC: HAN233HAN

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	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	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	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	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	<i>südliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten</i>	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Garagegebäude	13
4.3	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.5	Verkehrswert	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer südlichen **Doppelhaushälfte** mit zwei Wohneinheiten sowie einem (zu "Wohnzwecken" ausgebauten) Garagengebäude

Objektadresse: Krumme Lanke 26,
38471 Rühen OT Brechtorf

Grundbuchangaben: **Grundbuch** von **Brechtorf**, **Blatt 994**, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung **Brechtorf**, Flur 2, **Flurstück 76/48** (300 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: **XXX**
Adresse nicht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: **02.07.2026**

Tag der Ortsbesichtigung: 02.07.2026

Teilnehmer am Ortstermin: *nur der Sachverständige*

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchausdruck vom 19.03.2026

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1.000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn
- Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn
- Bauzeichnungen aus den Jahren 1964, 1965, 1972 & 1978

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer *südlichen Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten* und einem (zu „Wohnzwecken“ ausgebauten) Garagengebäude bebautes Grundstück in **38471 Rühen OT Brechtorf, Krumme Lanke 26**

Hinweise:

Die *südliche Doppelhaushälfte* wurde laut Aussage 2023 teilsaniert und in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Um einen separaten Zugang zur **Wohnung 2** möglich zu machen wurde auch eine außenliegende Stahltreppe gesetzt. Die *gesamte* Maßnahme wurde ohne Bauantrag durchgeführt und ist dementsprechend der Genehmigungsbehörde (*Landkreis Gifhorn*) nicht bekannt. Die Kosten für die *nachträgliche* Planung (*Architektenleistung*) sowie für die Genehmigung (*plus Katastereintragung*) werden als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Ob der *wahrscheinlich* 2019 erfolgte innere Ausbau des Garagengebäudes zu „Wohnzwecken“ genehmigungswürdig ist, darf bezweifelt werden und ist höchst unwahrscheinlich. Dies kann nur über einen Bauantrag mit einer evtl. zu beantragenden Befreiung abgeklärt werden.

Die beiden Wohneinheiten der *südlichen Doppelhaushälfte* sind unbewohnt, ungenutzt und leerstehend.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück 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 *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- 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

Kreis: Gifhorn

Ort und Einwohnerzahl: **38471 Rühren** ca. 6.100 EW;
OT Brechtorf ca. 1.150 EW

überörtliche
Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
ca. 12 km nordöstlich der Innenstadt von Wolfsburg,
ca. 30 km östlich der Kreisstadt Gifhorn gelegen

Bundesstraßen:
B 188, B 244

Autobahnzufahrt:
Weyhausen (A 39),

Bahnhof:
Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

östliche Ortslage;
die Entfernung zum Ortszentrum Rühren beträgt ca. 1,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Rühren,
Kindergarten in Brechtorf, Grundschule in Rühren;
weiterführende Schulen in Rühren, Brome und Wolfsburg;
Ärzte und Fachärzte in Rühren und Wolfsburg;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung;
mittlere Wohnlage;
als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
teilgeschlossene sowie offene Bauweise

Beeinträchtigungen: eher gering

Topografie: annähernd eben;
Garten mit Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 12,30 m;

mittlere Tiefe: ca. 24,50 (in Westostrichtung);

Grundstücksgröße: 300 m²;

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit *eher* geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden (Betonverbundstein)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser, Gas
aus öffentlicher Versorgung

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- & Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der *südlichen* **Doppelhaushälfte**
sowie des Garagengebäudes;
rückwärtig eingefriedet durch Sichtschutzelemente und
Maschendrahtzaun.

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:

Hiernach bestehen in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Brechtorf, Blatt 994**, folgende Eintragungen:

1. Zwangsversteigerungsvermerk
2. Eröffnung Insolvenzverfahren

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen vorhanden

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

Der 1958 aufgestellte Bebauungsplan „Großer Berg I“ wurde nie rechtskräftig. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist daher 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 Aussage der zuständigen Behörde (Gemeinde Rühen)*, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einer *südlichen* **Doppelhaushälfte** mit zwei Wohneinheiten sowie einem (zu "Wohnzwecken" ausgebauten) Garagengebäude

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die beiden Wohneinheiten der *südlichen* **Doppelhaushälfte** sind unbewohnt, ungenutzt und leerstehend.

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

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

4.2 südliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten: <i>nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzbodengeschoss</i>
Baujahr:	1964 / 1965; taxiert 1978
Modernisierung:	1993: - Fenster 2012: - Therme 2023: - Dachdeckung - Haustüren - Bäder - Boden- Wand- & Deckenbekleidungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	„Alt“-verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

WOHNUNG 1:

Flur
Küche
Abstellraum
Bad
Diele
Schlafen
Wohnen

Heizungsraum

Obergeschoss:

WOHNUNG 2:

Eingangsbereich
Küche
Wohnen
Zimmer 1
Treppenflur
Bad

Dachgeschoss:

WOHNUNG 2:

Treppenflur
Abstellraum
Zimmer 2
Zimmer 3
Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	frostfreie Gründung (B 80)
Umfassungswände:	Hochlochgitterziegel
Innenwände:	Leichttrennwände
Geschossdecke:	Omnia - Decken (über EG & OG) Holzbalkendecken (über DG)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen
Hauseingang(sbereich):	Aluminium-Kunststoffkonstruktionen mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit West- & Ostgaube <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegelstein (Ton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis t/w. bessere Ausstattung
Heizung:	Brennwerttherme
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 südliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche,
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Aluminium-Kunststoffkonstruktionen mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (Wohnung 1 EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 2 OG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche Zeile mittlerer Qualität vorhanden ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Westgaube,
Ostgaube,
Zugangstreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Der Balkon wurde nicht fertiggestellt. Es fehlt der Fußboden Aufbau einschl. Belag sowie das Geländer. Die Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Der sonstige **allgemeine „zeitliche“ Zustand** der südlichen **Doppelhaushälfte** 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 ImmoWertV21 berücksichtigt.

Abschließend wird zusätzlich ein Sicherheitsabschlag 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 Nebengebäude

Garagengebäude:

Baujahr 1972, massiv, verputzt und gestrichen, flaches Pultdach mit Bitumenbahndeckung. 2019 erfolgte der innere Ausbau zu „Wohnzwecken“ (siehe Seite 4).

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Stellplatz-, Wege & Terrassenbefestigung (Betonverbundpflaster),
Gartenanlagen und Pflanzungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer südlichen **Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten** und einem (zu "Wohnzwecken" ausgebauten) Garagengebäude bebaute Grundstück in **38471 Rühen OT Brechtorf, Krumme Lanke 26** zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brechtorf	994	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brechtorf	2	76/48	300 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 02.07.2026
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 300 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m ² Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	02.07.2026	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300 „geringe Größe“	× 1,05	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	126,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	=	126,00 €/m ²
Fläche	×	300 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	37.800,00 € rd. 37.800,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 insgesamt **37.800,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Von Immobilienpooling bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		südliche Doppelhaushälfte	Garagengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	786,00 €/m² BGF	662,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	336,00 m²	60,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	170.916,00 €	24.957,40 €
Baupreisindex (BPI) 18.09.2025 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	330.551,54 €	48.267,61 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	330.551,54 €	48.267,61 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	22 Jahre
• prozentual		60,00 %	63,33 %
• Faktor	x	0,4	0,3667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	132.220,62 €	17.699,73 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.720,62 €	17.699,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		152.420,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	160.420,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	198.220,35 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	1,09
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,01
Korrekturfaktor Standardstufe	x	0,90
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	194.434,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	179.434,72 €
rd.		179.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen, überprüft und tlw. erneut durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
südliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,3	0,7		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	30,9 %	46,1 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: südliche Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	23,0	155,25
2	750,00	30,9	231,75
3	865,00	46,1	398,77
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 785,77 gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,77 €/m² BGF
rd. 786,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
zu „Wohnzwecken“ ausgebauten **Garagengebäude**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

zu „Wohnzwecken“ ausgebauten **Garagengebäude**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	40,0	194,00
5	780,00	60,0	468,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 662,00 gewogener Standard = 4,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 662,00 €/m² BGF
rd. 662,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: *südliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten*

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
Westgaube	4.500,00 €
Ostgaube	4.500,00 €
Summe	9.000,00 €
Bezeichnung	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
<i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
<i>außenliegende Zugangstreppe</i>	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stellplatz-, Wege & Terrassenbefestigung (Betonverbundpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: südliche Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten**

Das 1964 / 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1993: - Fenster
2012: - Therme
2023: - Dachdeckung
- Haustüren
- Bäder
- Boden- Wand- & Deckenbekleidungen

Ausgehend von den 6,4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1965 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1978**.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Garagengebäude**

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

2019: - innerer Ausbau zu „Wohnzwecken“
(Haustür, Fenster, Fenstertüren, Bad, Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen)

Ausgehend von den 6,4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1972 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1988**.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 4</i>	Wertbeeinflussung <i>pauschale Schätzung</i>
Fertigstellung Balkon (Bodenaufbau & Geländer)	- 5.000,00 €
Sicherheitsabschlag	- 4.000,00 €
nachträgliche Genehmigung (einschl. Planung & Einmessung)	- 6.000,00 €
Summe	- 15.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **179.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer südlichen **Doppelhaushälfte** mit zwei Wohneinheiten und einem (zu "Wohnzwecken" ausgebauten) Garagengebäude bebaute Grundstück in **38471 Rühen OT Brechtorf, Krumme Lanke 26**

Grundbuch
Brechtorf

Blatt
994

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Brechtorf

Flur
2

Flurstück
76/48

wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 mit rd.

179.000,00 €

in Worten: einhundertneunundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 18 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, **08.07.26**

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 Gutachtenerstellung 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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (*Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. 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 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.*)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. 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. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616*)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. 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)

BelWertV:

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 Anlagentechnik 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*)

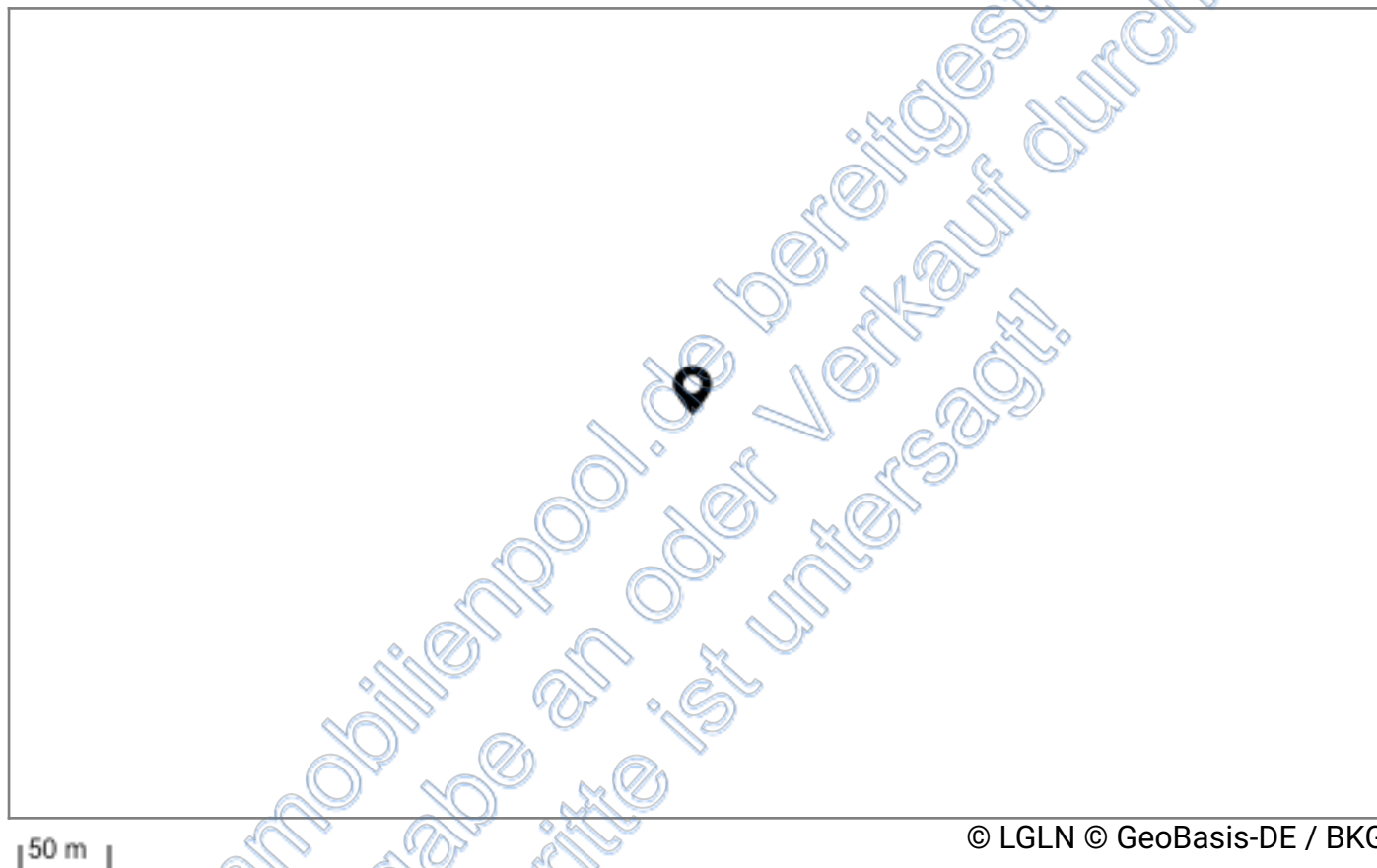
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.06.2026) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.07.2026)



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

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Rühren
Gemarkung: Brechtorf
Flur: 2 Flurstück: 76/48

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

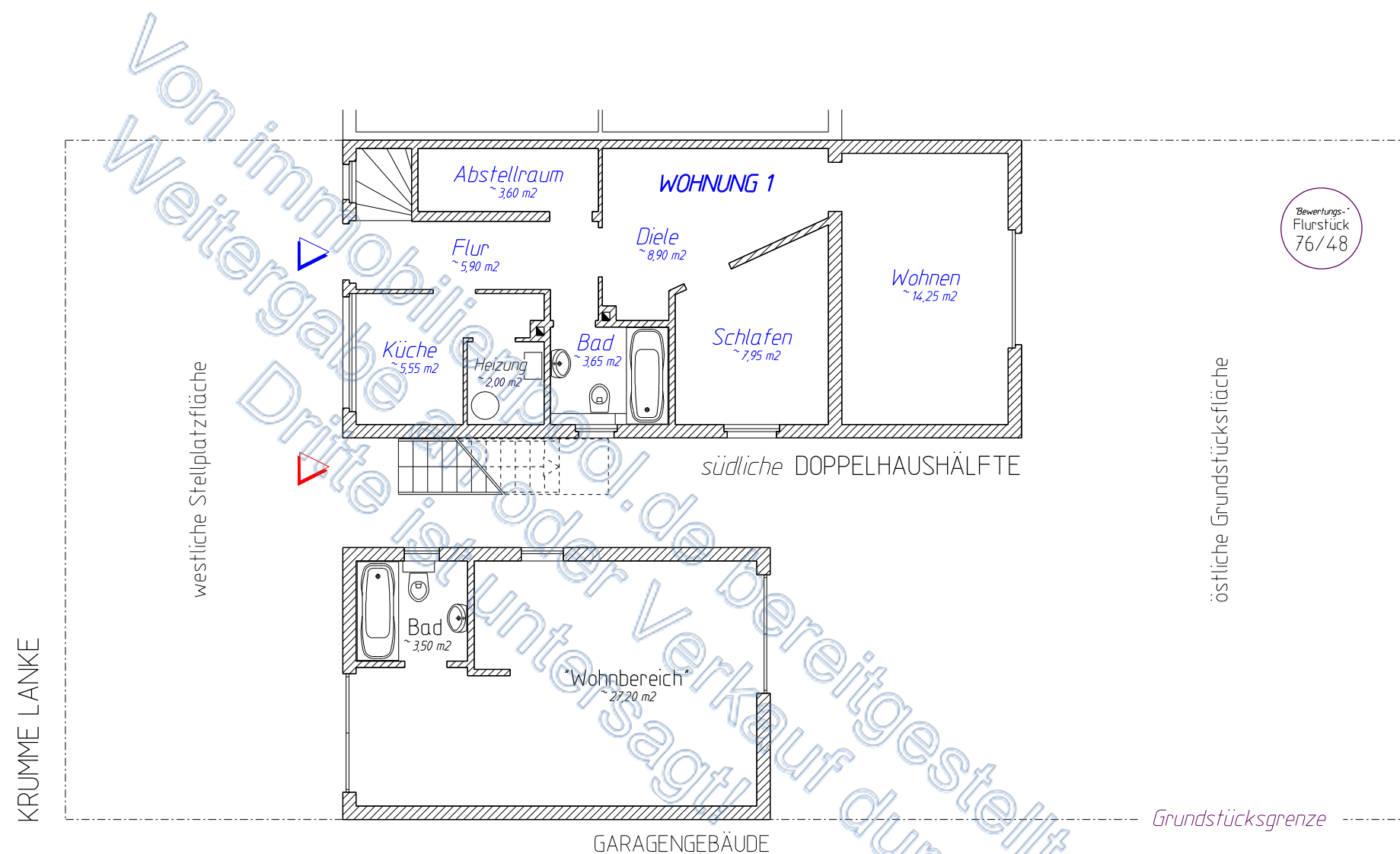
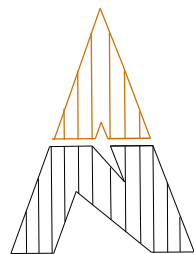
Erstellt am 24.04.2026
Aktualität der Daten

N = 5816291

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



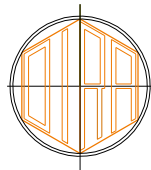
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



AZ: 19 K 5/25

OBJEKT:

KRUMME LANKE 26
38471 RÜHEN OT BRECHTORF



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258

www.dira-architekt.de

info@dira-architekt.de

PLANINHALT

ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

07.2026

GEZEICHNET

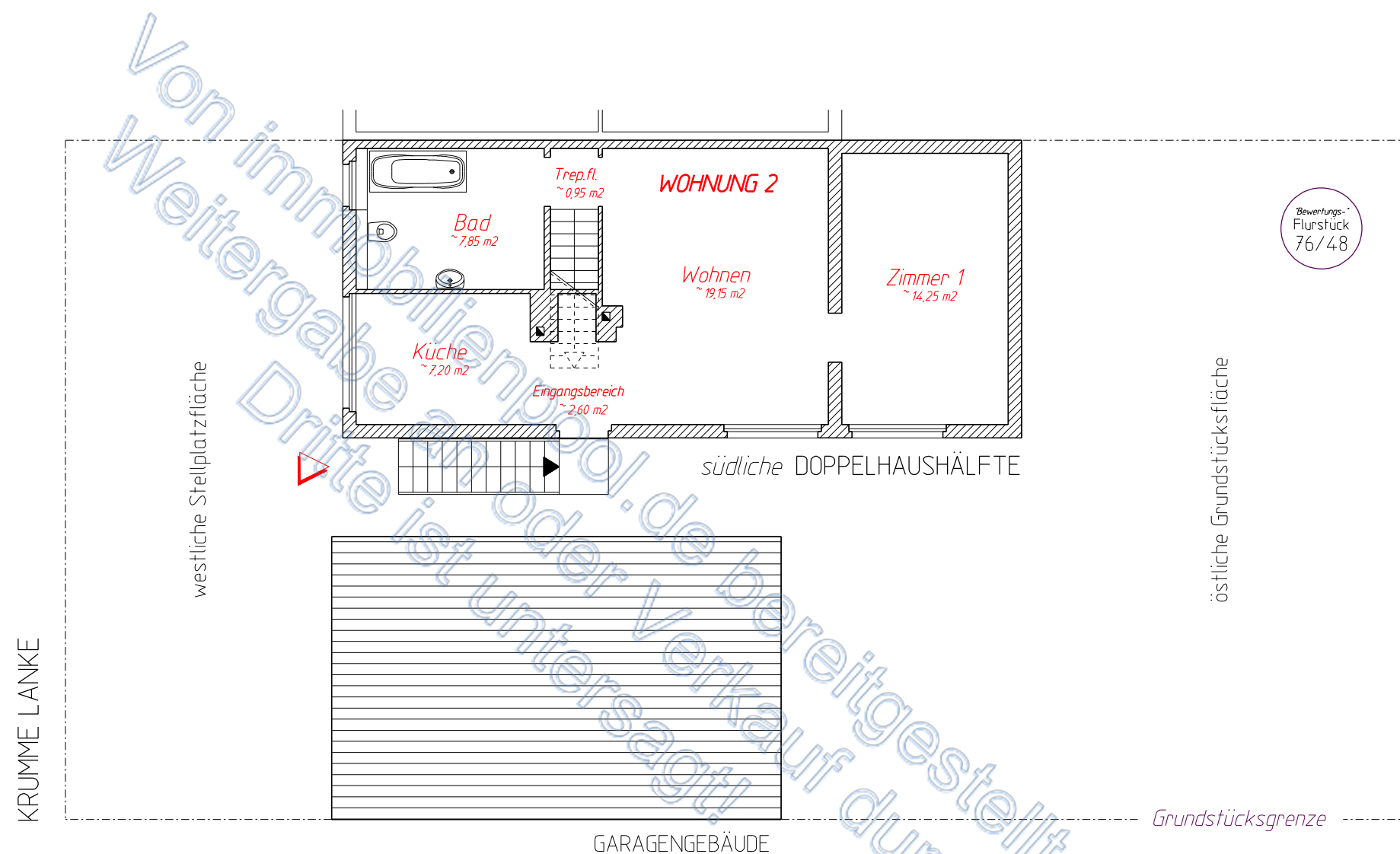
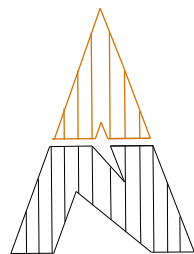
RfA

BLATTGRÖSSE

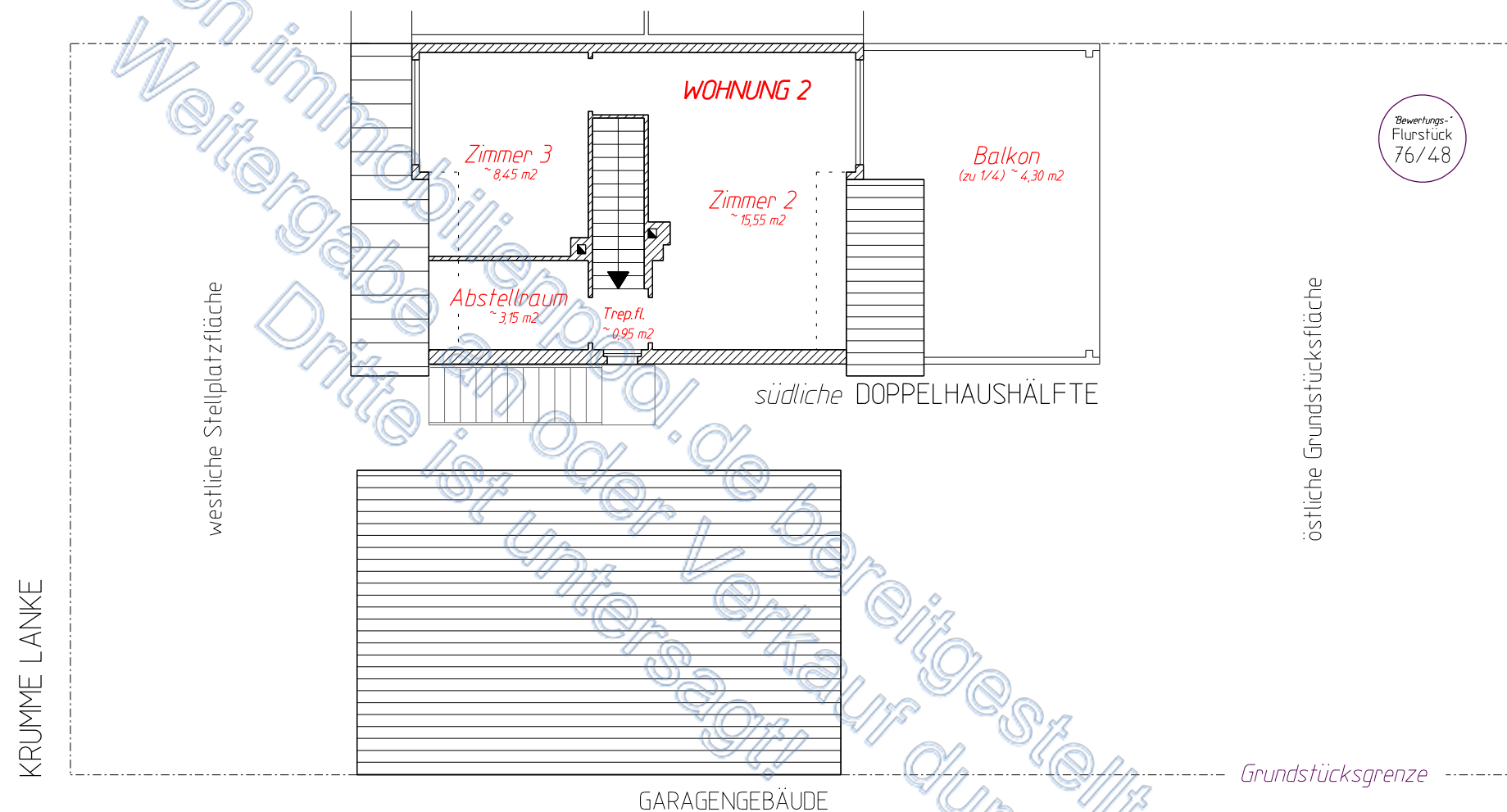
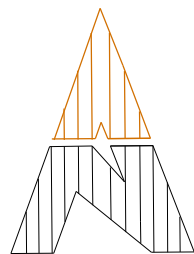
DIN A 3

PLAN - NR .

19K5/25 EG



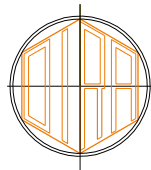
AZ: 19 K 5/25		DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL Telefon 05374/1258 www.dira-architekt.de info@dira-architekt.de		MASZSTAB	
OBJEKT:		PLANINHALT		DATUM 07.2026	BLATTGRÖSSE DIN A 3
KRUMME LANKE 26 38471 RÜHEN OT BRECHTORF		OBERGESCHOSS		GEZEICHNET RfA	PLAN - NR. 19K5/25 og



AZ: 19 K 5/25

OBJEKT:

KRUMME LANKE 26
38471 RÜHEN OT BRECHTORF



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258

www.dira-architekt.de

info@dira-architekt.de

PLANINHALT

DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

07.2026

GEZEICHNET

RfA

BLATTGRÖSSE

DIN A 3

PLAN - NR.

19K5/25 DG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: südliche DOPPELHAUSHÄLFTE, (zu "Wohnzwecken" ausgebautes) Garagengebäude
KRUMME LANKE 26, 38471 RÜHEN OT BRECHTORF

Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.

südliche DOPPELHAUSHÄLFTE

WOHNUNG 1

Flur	EG	~ 5,90 m ²
Küche	EG	~ 5,55 m ²
Abstellraum	EG	~ 3,60 m ²
Bad	EG	~ 3,65 m ²
Diele	EG	~ 8,90 m ²
Schlafen	EG	~ 7,95 m ²
Wohnen	EG	~ 14,25 m ²
		~ 49,80 m²

WOHNUNG 2

Eingangsflur	OG	~ 2,60 m ²
Küche	OG	~ 7,20 m ²
Wohnen	OG	~ 19,15 m ²
Zimmer 1	OG	~ 14,25 m ²
Treppenflur	OG	~ 0,95 m ²
Bad	OG	~ 7,85 m ²
		~ 52,00 m²

Treppenflur	DG	~ 0,95 m ²
Abstellraum	DG	~ 3,15 m ²
Zimmer 2	DG	~ 15,55 m ²
Zimmer 3	DG	~ 8,45 m ²
Balkon	DG	~ 4,30 m ²

~ 32,40 m²

~ 84,40 m²

(zu "Wohnzwecken" ausgebautes) Garagengebäude

Bad & "Wohnbereich"	EG	~ 30,70 m²
---------------------	----	------------------------------

Bruttogrundfläche (BGF):

südliche DOPPELHAUSHÄLFTE	EG/OG/DG/DBG	~ 206 m²
---------------------------	--------------	----------------------------

(zu "Wohnzwecken" ausgebautes) Garagengebäude	EG	~ 37,70 m²
---	----	------------------------------

Bild 01: Blick entlang der Straße Krumme Lanke in Richtung Norden. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der östlichen Straßenseite (Mitte rechts).



Bild 02: Blick über die Straße Krumme Lanke auf die westliche Trauf- und die südliche Giebelseite der südlichen **Doppelhaushälfte** sowie die Westseite des (zu „Wohnzwecken“ ausgebauten)



Bild 03: Blick von der südwestlichen Stellplatzfläche des Bewertungsflurstücks 76/48 auf die Westseite (mit leicht geöffneter Eingangstür) des (zu „Wohnzwecken“ ausgebauten) Garagengebäudes.



Bild 04: Ausschnitt – Eingangssituation Richtung offener Tür zum Bad und Richtung „Wohnbereich“ (zu „Wohnzwecken“ ausgebautes Garagengebäude EG).



Bild 05: Ausschnitt – Bad
(zu „Wohnzwecken“ ausgebauten Garagengebäude EG).



Bild 06: Ausschnitt – „Wohnbereich“ Richtung „Küchenzeilenbereich“ und Richtung Eingangssituation
(zu „Wohnzwecken“ ausgebauten Garagengebäude EG).



Bild 07: Blick in und durch den Gang zwischen der *südlichen Doppelhaushälfte (links)* und dem (zu „Wohnzwecken“ ausgebauten) Garagengebäude in Richtung der hinteren, östlichen Grundstücksfläche des Bewertungsflurstücks 76/48.



Bild 08: Blick auf die Ost- und die Nordseite des (zu „Wohnzwecken“ ausgebauten) Garagengebäudes. Rechts ist der Gang in Richtung Westen bzw. in Richtung der vorderen Stellplatzfläche des



Bild 09: Blick aus der südöstlichen Ecke des Bewertungsflurstücks 76/48 auf die Ostseite des (zu „Wohnzwecken“ ausgebauten) Garagengebäudes (links) sowie die südliche Giebel- & Traufseite (mittig) und die östliche Traufseite (rechts) der südlichen **Doppelhaushälfte**.



Bild 10: Blick über die rückwärtige, östliche Grundstücksfläche in Richtung Norden. Links ist die östliche Traufseite der südlichen **Doppelhaushälfte** zu sehen.



Bild 11: Blick von der nordwestlichen Stellplatzfläche des Bewertungsflurstücks 76/48 auf die *geschlossene* Wohnungseingangstür zur **Wohnung 1** im Erdgeschoss der *südlichen Doppelhaushälfte*.



Bild 12: Ausschnitt – Flur Richtung *offener Tür* zur Diele
(*südliche Doppelhaushälfte Wohnung 1 EG*).

Bild 13: Ausschnitt – Küche
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 1** EG).



Bild 14: Ausschnitt – Therme im Heizungsraum
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 1** EG).



Bild 15: Ausschnitt – Bad
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 1** EG).



Bild 16: Ausschnitt – Diele Richtung halboffener Tür zum Wohnzimmer
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 1** EG).



Bild 17: Ausschnitt – Schlafen
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 1** EG).



Bild 18: Ausschnitt – Wohnen
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 1** EG).



Bild 19: Blick in den Gang mit der Zugangstreppe zur **Wohnung 2** im Ober- & Dachgeschoss der südlichen **Doppelhaushälfte** (links).



Bild 20: Blick auf die geschlossene Wohnungseingangstür zur **Wohnung 2**.



Bild 21: Ausschnitt – Eingangsbereich
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2 OG**).

Links fällt der Blick in die Küche.



Bild 22: Ausschnitt – Küche
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2 OG**).



Bild 23: Ausschnitt – Küche mit Blick in und durch den Eingangsbereich Richtung Wohnzimmer
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2 OG**).
Rechts ist die geschlossene Wohnungseingangstür zu sehen.



Bild 24: Ausschnitt – Wohnen Richtung offener Tür zu Zimmer 1
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2 OG**).



Bild 25: Ausschnitt – Zimmer 1

(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** OG).

Rechts ist die offene Tür zum Wohnzimmer zu sehen.



Bild 26: Ausschnitt – Wohnen mit Blick in und durch den Eingangsbereich Richtung Küche

(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** OG).



Bild 27: Ausschnitt – Treppenflur Richtung offener Tür zum Bad
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** OG).



Bild 28: Ausschnitt – Bad
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** OG).



Bild 29: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Dachgeschoss
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** OG Richtung DG).



Bild 30: Ausschnitt – Abstellraum
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** OG).



Bild 31: Ausschnitt – Zimmer 2 Richtung geschlossener Fenstertüren zum Balkon
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** DG).



Bild 32: Ausschnitt – „unfertiger“ Balkon
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** DG).



Bild 33: Ausschnitt – Zimmer 3 Richtung Durchgang zu Zimmer 2
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** DG).



Bild 34: Ausschnitt – Einschubtreppe Richtung Spitzbodenraum
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2** DG Richtung SBG).



Bild 35: Ausschnitt – Spitzbodenraum Richtung Giebel zur nördlichen Doppelhaushälfte
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2 SBG**).



Bild 36: Ausschnitt – Spitzbodenraum Richtung Südgiebel
(südliche **Doppelhaushälfte Wohnung 2 SBG**).