

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!**



Immobilienbewertung  
Wegmann

# GUTACHTEN

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

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann  
Assessorin

**Auftraggeber:** Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. **3 K 10/23**

**Objekt:** Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus  
Wohnfläche: rd. 509 m<sup>2</sup>  
Lage: Braunschweiger Straße 7A, 30982 Pattensen  
Grundstücksfl.: 1.249 m<sup>2</sup>

**Hauptgebäude:** Gebäudeart: Mehrfamilienhaus (sechs Wohnungen),  
zweigeschossig, mit Satteldach,  
ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert  
Bauweise: Mauerwerksbau  
Baujahr: 1973

**Nebengebäude:** sechs Garagen und weiteres Nebengebäude

**Grundbuch:** Grundbuch von Pattensen, Blatt 2033, lfd. Nr. 1,  
Gemarkung Pattensen, Flur 7, Flurstück 43/12

**Ansicht:**



<b>Ergebnisse:</b>	rel. Bodenwert	224,68 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert	229.800,00 €
	Vergleichswert	780.000,00 €
	Ertragswert	770.000,00 €
	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b><u>770.000,00 €</u></b>

**Stichtag:** 13.02.2025

**Auftragsnr.:** 066-2024

**Seitenanzahl:** 34 Seiten zzgl. 22 Anlagen mit insg. 22 Seiten

**Ausgefertigt am:** 08.05.2025

**Ausfertigung:** digitale Ausfertigung

**Sachverständige  
für Immobilienbewertung  
und für Schäden an Gebäuden**

**Pflichtangaben:**

Von der Ingenieurkammer  
Niedersachsen öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Sachverständige  
für Schäden an Gebäuden  
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin  
der Ingenieurkammer Niedersachsen

**Anschrift:**

Ingenieurbüro Wegmann  
Stöckener Straße 43  
30419 Hannover

**Telekommunikation:**

Telefon (0511) 600 5131  
Telefax (0511) 600 5133

**Online:**

info@ib-wegmann.de  
www.ib-wegmann.de

**Bankverbindungen:**

Commerzbank AG  
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00  
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover  
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00  
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:  
DE 227884696



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Fragen gemäß Auftragschreiben .....	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	7
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.1	Lage .....	7
2.1.2	Gestalt und Form .....	8
2.1.3	Erschließung .....	8
2.1.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.1.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.1.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.2	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.3	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Beschreibungseinheit Wohnen .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV .....	16
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV.....	16
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8).....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts .....	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
6.2	Bodenwertermittlung .....	20
6.2.1	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert.....	20
6.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks .....	21
6.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43 .....	21
6.3	Ertragswertermittlung.....	22
6.3.1	Das Ertragswertmodell.....	22
6.3.2	Zusammenstellung des Rohertrages .....	23
6.3.3	Ertragswertberechnung.....	23
6.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
6.4	Vergleichswertermittlung.....	26



6.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV .....	26
6.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten .....	27
6.4.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt .....	27
6.4.4	Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt .....	28
6.4.5	Vergleichswertberechnung .....	28
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	29
6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	29
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	29
6.5.3	Verfahrensergebnisse .....	29
6.6	Verkehrswert .....	30
7	Zusammenstellung der Ergebnisse .....	31
8	Literaturverzeichnis .....	32
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....	32
8.2	Schrifttum .....	33
9	Verzeichnis der Anlagen .....	34

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



## 1 Vorbemerkungen

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeberin und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort im Abschnitt 6 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert. Die in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, (1) ImmoWertV). Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Mehrfamilienhaus sowie Garagen und weiterem Nebengebäude bebautes Grundstück
Objektadresse:	Braunschweiger Straße 7A 30982 Pattensen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pattensen, Bl. 2033, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pattensen, Flur 7, Flurstück 43/12 (1.249 m <sup>2</sup> )
Wohnfläche:	6 Wohnungen mit ins. rd. 509 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Springe Zum Oberntor 2 31832 Springe  Auftrag vom 21.08.2023 (Eingang des Auftragschreibens) Geschäftsnr. 3 K 10/23
Eigentümer:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.



Immobilienbewertung  
Wegmann

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	13.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragstellerin, der Antragsgegner zu 2, tlw. die Mieter sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>– Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.03.2025;</li><li>– Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2025;</li><li>– Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Region Hannover (Negativauskunft) vom 07.09.2023;</li><li>– unbeglaubigter Grundbuchauszug, Blatt 2033 vom 04.03.2025;</li><li>– Bauunterlagen aus der Bauakte der Region Hannover;</li><li>– Altlastenauskunft (Negativauskunft) der Region Hannover vom 09.08.2023</li><li>– Auskünfte der Bertelsmann-Stiftung zur Kommunalentwicklung</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;</li><li>– Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.</li></ul>

### 1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:	Vier Wohnungen sind vermietet. Eine Wohnung ist derzeit leerstehend, während eine Wohnung durch einen Miteigentümer bewohnt wird. Die Namen der Mieter werden dem Gericht separat mitgeteilt.
Verwalter nach dem WoEigG:	keiner
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Hausschwamm oder Umweltschäden:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.



Immobilienbewertung  
Wegmann

Baulasten:	Es bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Energieausweis:	Es liegt ein Energieausweis vom 11.10.2018 vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach $162,4 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Region Hannover vom 09.08.2023 besteht keine Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.

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



## 2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude sowie Garagen bebautes Grundstück in 30982 Pattensen, Braunschweiger Straße 7A.

### 2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 2.1.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Pattensen (ca. 14.500 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Stadt Pattensen: 7,6 % Region Hannover: 6,1 % Niedersachsen: 4,7 %
Arbeitslosenanteil 2022:	Stadt Pattensen: 4,6 % Region Hannover: 8,8 % Niedersachsen: 6,6 %
Kaufkraft 2021:	Stadt Pattensen: 66.090 €/Haushalt Region Hannover: 50.350 €/Haushalt Niedersachsen: 51.694 €/Haushalt
Durchschnittsalter 2022:	Stadt Pattensen: 45,8 Jahre Niedersachsen: 44,7 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	ein überörtlicher Anschluss ist über die nahe gelegene Bundesstraße B 3 (Alfeld-Hannover), sowie über die BAB 7 (Hamburg-München) gegeben.  Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 35 km entfernt.
innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt im südlichen Stadtgebiet in Pattensen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Stadtverwaltung, Ärzte und Schulen im Zentrum von Pattensen vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
topografische Grundstückslage:	eben
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	ein überörtlicher Anschluss ist über die nahe gelegene Bundesstraße B 3 (Alfeld-Hannover), sowie über die BAB 7 (Hamburg-München) gegeben.  Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 35 km entfernt.



## 2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

## 2.1.3 Erschließung

Straßenart: Erschließungsstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn bituminös befestigt; Mehrzweckstreifen beidseitig vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung der Wohngebäude

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.

## 2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs neben den Zwangsversteigerungsvermerk eine Eintragung.

#### lfd. Nr. 4

Nießbrauch für a) YYY YYY, \* 29.03.1937, Pattensen, b) XXX XXX, geb. XXX \* 11.03.1938, Pattensen, als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Jahreswert 50.000,00 DM. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Dezember 1993 eingetragen am 25. Februar 1994.

#### Hinweis:

*Der Nießbrauch bleibt hier unberücksichtigt. Sollte der Wert des Rechts bzw. die Wertminderung durch das Recht benötigt werden, kann das Gutachten entsprechend ergänzt werden.*

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.



#### 2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

##### **Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Es bestehen keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Region Hannover vom 09.08.2023 besteht keine Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

##### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan von 2005, in seiner 1. Änderung von 2018 folgende Festsetzungen: MD = Dorfgebiet; II = 2 Vollgeschosse (maximal); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
---------------------------------	---

##### **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

## 2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen sowie 6 Garagen und weiterem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Vier Wohnungen sind vermietet, eine ist eigengenutzt, eine derzeit unvermietet (Leerstand).

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



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen, vgl. Abschnitt 1.3. des Gutachtens sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden durch die Sachverständige ermittelt (vgl. Anlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	1973
Modernisierung in den letzten Jahren:	Erneuerung der Haustür und des Eingangsbereichs, Fassadendämmung giebelseitig, Erneuerung von Fenstern
Außenansicht:	Klinkerfassade, Giebelseiten Putzfassade, hell angelegt (Wärmedämmverbundsystem), Sockel verklindert
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 11.10.2018 vor. Hiernach beträgt der Endenergiebedarf 162,40 kWh/m <sup>2</sup> · a.



Immobilienbewertung  
Wegmann

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellräume zu den Wohnungen und gemeinschaftliche Räume (Trockenraum, Heizungsraum, außerdem Flur und Treppenraum)

Erdgeschoss 1 Obergeschoss jeweils:

jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung und eine 4-Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss:

jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung und eine 4-Zimmer-Wohnung

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetonfertigteile mit Stufen aus Kunststein, außerdem Stahlgeländer, Holzhandlauf mit Kunststoffbezug
Hauseingang(sbereich):	Metallrahmentür mit Glasausschnitten, Klingelanlage und Briefkästen, weiß angelegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion  <u>Dachform:</u> Satteldach mit Aufbauten (Gauben)  <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, dunkel angelegt



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Telekommunikationsanschlüsse
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr 2003
Warmwasserversorgung:	elektrisch über Durchlauferhitzer bzw. Boiler

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

##### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Bodenbeläge:	in den Wohn- und Schlafräumen tlw. Teppich, tlw. Laminat, Wohnzimmer mit Parkett, Bädern mit Fliesen, Küchen mit Fliesen oder Granitplatten
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich; Bäder überwiegend raumhoch gefliest, in den Küchen Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	ohne, Anstrich; tlw. Vertäfelung

##### **Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt
Türen:	glatte Füllungstüren aus Holz weiß angelegt, Holzzargen



Immobilienbewertung  
Wegmann

### **Sanitäre Installation**

Sanitäre Installation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; überwiegend weiße Sanitärobjekte; durchschnittliche Ausstattung und Qualität

Bäder:  
überwiegend eingebaute Wanne, tlw. Dusche, Waschbecken, WC;  
tlw. Waschmaschinenanschluss

### **Besondere Einrichtungen und Küchenausstattung**

Besondere Einrichtungen: keine

Küchenausstattung: Es sind Kücheneinrichtungen im Eigentum und Besitz der Mieter vorhanden.  
Diese werden nicht mitbewertet.

### **Keller**

Bodenbeläge: ohne Belag, Estrich

Wandbekleidungen: ohne, Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: ohne

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt

Türen: Stahltüren und Stahlzargen, orange angelegt

### **3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

nicht erfasste Bauteile: Balkone, Eingangsüberdachung

besondere Einrichtungen u. Vorrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: gut

Baumängel und Bauschäden: keine

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend.



### 3.3 Nebengebäude

- Garagengebäude mit angebautem Schuppen, 6 Einzelgaragen mit Flachdach und Stahlschwingtoren, Stromanschluss nicht vorhanden
- Gartenhaus aus Holz (nicht wertrelevant)

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Zufahrtbefestigungen
- Gartenanlagen und Begrünungen
- Einfriedung (Zäune und Hecken)

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



## 4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 4.1 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bis Ende 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **70 Jahren** für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht. Denn dies entspricht dem Modell der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sowohl für das Sach- und Ertragswertverfahren wie auch für das Vergleichswertverfahren.

### 4.2 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bestimmt.

Die Ermittlung ist nachfolgend beschrieben. Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) sind zunächst auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.



Sofern einzelne Bauteile oder Gebäudeteile einer Modernisierung bedürfen, weil diese im gegenwärtigen Zustand nicht mehr nutzbar sind, sind die notwendigen Modernisierungen bei der Verkehrswertermittlung als bereits durchgeführt zu unterstellen, während die erforderlichen Aufwendungen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Demnach beziehen sich die in der nachfolgend dargestellten Tabelle vergebenen Punkte sowohl auf bereits erfolgte Modernisierungen als auch auf noch durchzuführende.

Modernisierungselemente	maximal zuvergebende Punkte	objektspezifische Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	8

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad als teilweise modernisiert anzusehen.

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 70 Jahre) und den zuvor bestimmten Modernisierungspunkten kann aus den Tabellen a bis e zu Anlage 2 der ImmoWertA die modifizierte Restnutzungsdauer abgeleitet werden. Tabelliert sind Werte für Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren und von 80 Jahren. Da hier von 70 Jahren auszugehen ist, wird die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts durch Mittelung der beiden Tabellenwerte (Tabelle a und e) berechnet.

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren und ein modifiziertes Baujahr von 1987.



## 5 Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Dorfgebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung, Mehrfamilienhaus
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 0,8
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = rd. 0,4
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	Nießbrauch, bleibt hier unberücksichtigt
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	durchschnittlich, vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung, tlw. Gewerbe
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Umwelteinflüsse:	keine bekannt
Ertragssituation:	Überwiegend vermietet, vgl. Abschnitt 6.3.2
Grundstücksgröße:	1.249 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
selbstst. nutz. Teilfläche (§ 41 ImmoWertV):	keine
Grundstücksbreite:	Straßenfront ca. 31 m
Grundstückstiefe:	unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig, vgl. Anlage 3
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus und Nebengebäude
Bauweise:	offene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 509 m <sup>2</sup>
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	mittlere Ausstattung, Stufe nicht ermittelt
Qualität der Bebauung:	durchschnittlich, kein erheblicher Instandsetzungsbedarf
energetischer Zustand:	Endenergiebedarf = 162,40 kWh/m <sup>2</sup> · a
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1973, fiktiv 1987
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWertV:	keine



## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus sowie Garagen und Nebengebäude bebauten Grundstücke in 30982 Pattensen, Braunschweiger Straße 7A, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pattensen	2033	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Pattensen	7	43/12	1.249 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>1.249 m<sup>2</sup></b>

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie unter Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, wird in Abschnitt 5.5. ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Mehrfamilienhausgrundstücken mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei derartigen Objekten vorrangig der Ertrag von Bedeutung ist.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Gemäß § 27, Absatz 5 stehen für die Ermittlung des Ertragswertes folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28)
2. Das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29)
3. Das periodische Ertragswertverfahren (§ 30)

Hier wird auf das allgemeine Ertragswertverfahren abgestellt.

Zusätzlich wird auch das Vergleichswertverfahren angewandt (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.



## 6.2 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. (Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen. Vgl. § 15 (1) ImmoWertV.)

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Wirkungskreis des zuständigen Gutachterausschusses, sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2025. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lages des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

### 6.2.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV) und die des Bewertungsgrundstücks sind nachfolgend gegenübergestellt.

Dabei wurden vom Gutachterausschuss nur die Merkmale beschrieben, die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die betreffende Bodenrichtwertzone wertrelevant sind. Die anderen Merkmale wie z.B. die Geschossigkeit bleiben unberücksichtigt.

Das Bodenrichtwertgrundstück stimmt in den wesentlichen Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert ist für die Bodenwertermittlung geeignet.

Die Anpassungen erfolgen mit Hilfe von Anpassungsfaktoren. Solche wurden vom örtlichen Gutachterausschuss bestimmt und in dem Grundstücksmarktdaten veröffentlicht.



## 6.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
<b>Lage und Stichtag</b>			
Gemeinde	Stadt Pattensen	Stadt Pattensen	
Postleitzahl	30982	30982	
Ortsteil	Pattensen	Pattensen	
Bodenrichtwertzonenummer	04304526	04304526	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025	13.02.2025	
<b>Beschreibende Merkmale</b>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere Lage	mittlere Lage	
Nutzungsart	allg. Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser)	allg. Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser)	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	0,90
wertrelevante GFZ	1,3	0,8	0,89
<b>Gesamtanpassungsfaktor</b>			<b>0,80</b>

## 6.2.3 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag 06.02.2025 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des Gutachterausschusses Hameln-Hannover in den Grundstücksmarktdaten 2025.

<b>Berechnung des Bodenwerts</b>	
<b>Bodenrichtwert</b>	= <b>230,00 €/m<sup>2</sup></b>
Gesamtanpassungsfaktor	× 0,80
relativer Bodenwert	= 224,68 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 1.249 m <sup>2</sup>
<b>objektspezifischer Bodenwert</b>	= 229.816,00 € <b>rd. 229.800,00 €</b>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 insgesamt **229.800,00 €**.



## 6.3 Ertragswertermittlung

### 6.3.1 Das Ertragswertmodell

Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der Reinertrag. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der Liegenschaftszinssatz (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der Reinertragsanteil des Bodens durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

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. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), 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 der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht hat.

Aus den Jahren 2021 bis 2023 stehen zur Ermittlung des Liegenschaftszinses in diesem Teilmarkt rd. 75 Kauffälle zur Verfügung. Neben der Lage (Bodenrichtwert) ist der Liegenschaftszinssatz abhängig von der Wohnfläche, dem Baujahr bzw. der unter Berücksichtigung der vorgenommenen bzw. vorzunehmenden Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV und der Höhe der Nettokaltmiete. Die Daten sind differenziert dargestellt und auf das Bewertungsobjekt anwendbar.



### 6.3.2 Zusammenstellung des Rohertrages

<b>Grundstücksrohertrag</b>					
Mieteinheiten	Fläche [m <sup>2</sup> ] bzw. [Stk.]	marktübl. NKM [€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.]	marktübl. NKM/Monat [€]	NKM/Jahr [€]	tatsächliche NKM/Monat [€]
Whg DG links	64,46	6,50	418,99	5.027,88	445,00
Whg DG rechts	82,59	6,50	536,84	6.442,08	595,00
Whg OG links	79,96	6,50	519,74	6.236,88	495,00
Whg OG rechts	101,26	6,50	658,19	7.898,28	---
Whg EG links	79,96	6,50	519,74	6.236,88	483,27
Whg EG rechts	101,26	6,50	658,19	7.898,28	600,00
Garagenstellpl.	6 Stk.	45,00	270,00	3.240,00	---
<b>Summe</b>	<b>509,49</b>		<b>3.581,69</b>	<b>42.980,28</b>	<b>2.618,27</b>

### 6.3.3 Ertragswertberechnung

<b>Ertragswertberechnung</b>		
• Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>42.980,28 €</b>
• Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	10.896,57
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>=</b>	<b>32.083,71 €</b>
• Bodenwertverzinsung 2,8 % von 229.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	6.434,40 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>25.649,31 €</b>
• Barwertfaktor bei p = 2,8 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,955
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>537.481,34 €</b>
• Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	229.800,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>767.281,34 €</b>
• ggf. Markt Anpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)		
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>767.281,34 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• keine	-	0,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>767.281,34 €</b>
<b>Ertragswert (gerundet)</b>	<b>rd.</b>	<b>770.000,00 €</b>



### 6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### **Wohnflächen**

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden von mir durchgeführt, vgl. Anlagen. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. 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.

#### **Rohrertrag/Reinertrag**

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohrertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31 ImmoWertV). Gemäß ImmoWertA ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)). Nach Ziffer 31.4 sind für vom Eigentümer genutzten Fläche oder bei vorübergehenden Leerstand die am Wertermittlungsstichtag marktüblichen Erträge anzusetzen. Der Rohrertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbarer Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses [4] sowie
- dem Mietspiegel Pattensen [7] abgeleitet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Dieser Wertermittlung werden dementsprechend die - an den Wertermittlungsstichtag angepassten - Modellansätze aus Anlage 3 der ImmoWertV (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) zugrunde gelegt. Für die Garage für wegen der Übergröße der doppelte Kostenansatz gewählt.

• Mietausfallwagnis: 2% vom Rohrertrag	859,61 €/Jahr
• Instandhaltung: 509,49 m <sup>2</sup> x 13,80 €/Jahr	7.030,96 €/Jahr
• Verwaltungskosten: 351,00 €/Whg.	2.106,00 €/Jahr
• Instandhaltung pro Garage: 208,00 €/Jahr	624,00 €/Jahr
• Verwaltungskosten pro Garage: 46,00 €/Jahr	<u>276,00 €/Jahr</u>
Summe:	10.896,57 €/Jahr

#### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre



Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2) ImmoWertV) zugrunde liegen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Im vorliegenden Fall wird auf die Angaben des oberen Gutachterausschusses abgestellt. Hiernach wurden für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in der Stadt Pattensen bei einem Bodenwertniveau von rd. 230,00 €/m<sup>2</sup> ein Liegenschaftszinssatz von 2,8 % abgeleitet.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

#### **Restnutzungsdauer**

Zur Gesamtnutzungsdauer vgl. Abschnitt 4 des Gutachtens.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.



## 6.4 Vergleichswertermittlung

### 6.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.



#### 6.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Region Hannover aus einer Stichprobe von 323 Kauffällen für Mehrfamilienhausgrundstücke Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Median
Kaufzeitpunkt	2021 - 2024	01.10.2024
Lage (Bodenrichtwert)	84 €/m <sup>2</sup> - 470 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1970-2004	1980
Wohnfläche	206 m <sup>2</sup> - 8.886 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard	einfach bis gehoben	mittel
Nettokaltmiete	4,46 €/m <sup>2</sup> - 11,06 €/m <sup>2</sup>	6,81 €/m <sup>2</sup>

Auf der Grundlage dieser Daten wurde vom Gutachterausschuss ein Normobjekt definiert. Dieses ist in der nachfolgenden Tabelle in Abschnitt 6.4.4 dargestellt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist ggf. durch eine Indexreihe möglich.

Auch eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale kann durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Die Vergleichsdaten sind insoweit als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzusehen.

#### 6.4.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2025 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 230 €/m<sup>2</sup> für das modifizierte Baujahr 1987 ein Basiswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von rd. **1.414,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist mittels Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt anzupassen.



#### 6.4.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

Eine Gegenüberstellung des Normobjekts und des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Die erforderlichen Anpassungen sind ebenfalls dargestellt. Die Anpassungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover aus der in Abschnitt 6.4.2 dargestellten Stichprobe abgeleitet. Es handelt sich um eine umfassende Stichprobe aus dem Bereich der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover). Die Koeffizienten sind geeignet für den Bewertungsfall.

Für die zeitliche Anpassung dient ggf. die Indexreihe für Wohnungseigentum in Niedersachsen.

Vergleichskriterien	Normobjekt	Bewertungsobjekt	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
<b>Merkmale</b>			
Kaufzeitpunkt	01.10.2024	13.02.2025	1,02
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	nicht signifikant	509,49	1,00
Standardstufe (Ausstattung)	mittel	mittel	1,00
Miethöhe	6,75	6,50	0,96
<b>weitere wertbeeinflussende Merkmale</b>			
mit Garage	keine Garage	6 Garagen	Zuschlag als boG
<b>Gesamtanpassungsfaktor</b>			<b>0,98</b>

#### 6.4.5 Vergleichswertberechnung

<b>Berechnung des Vergleichswertes</b>	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	1.414,00 €/m <sup>2</sup>
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	0,98
• Wohnfläche	509,49 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	706.010,48 €
<b>Marktanpassung</b>	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	706.010,48 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.4</b>	
• Zuschlag für Garagen, pauschal	77.000,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	783.010,48 €
<b>Vergleichswert gerundet</b>	<b>780.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd. **780.000,00 €** ermittelt.



## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Mehrfamilienhausgrundstücken werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch den Ertrag bestimmt.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Zusätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch Preisvergleiche von Bedeutung. Dies wird insbesondere durch das Vergleichswertverfahren ausgedrückt.

Der Verkehrswert wird daher aus beiden Verfahrenswerten abgeleitet.

### 6.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **770.000,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **780.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert ein höheres Gewicht beigemessen als dem Vergleichswert.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragsverfahren in sehr guter Qualität (örtlicher qualifizierter Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Vergleichswertermittlung in guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung.



## 6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und sechs Garagen sowie weiterem Nebengebäude bebaute Grundstück in 30982 Pattensen, Branschweiger Straße 7A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pattensen	2033	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Pattensen	7	43/12	1.249 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:	<b>1.249 m<sup>2</sup></b>
-------------------	----------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

**770.000,00 €**

in Worten: **siebenhundertsiebzigttausend Euro.**



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem und Nebengebäude mit Garage bebaute Grundstück in 30982 Pattensen, Braunschweiger Straße 7A, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m <sup>2</sup>	224,68
Gesamtbodenwert (gerundet)	229.800,00
Ertragswert (gerundet)	770.000,00
Vergleichswert (gerundet)	780.000,00
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>	<b>770.000,00</b>

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 08.05.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüberhinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



## 8 Literaturverzeichnis

### 8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEiG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- ImmoWertA 2023 - Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



## 8.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/  
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*  
*Loseblattwerk*  
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover** *Grundstücksmarktdaten 2025*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*  
*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten*  
*(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter*  
*Berücksichtigung der ImmoWertV*  
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktdaten 2025*
- [7] **Rössler / Langner /  
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*  
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*  
*Wertes der baulichen Anlagen*  
*von Peter Holzner und Ulrich Renner*  
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprenghetter/Strotkamp/  
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*  
*Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar*  
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2025



## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab
- Anlage 5: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlagen 8-15: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 16: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlage 17-22: Fotos 1 bis 12



Immobilienbewertung  
Wegmann

## Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte  
mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000  
Stand: 2024



**Kartendarstellung:** © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)  
**Datenquellen:** [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open)  
**Aktualität:** 17.12.2024



Immobilienbewertung  
Wegmann

## Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte  
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000  
Stand: 2024

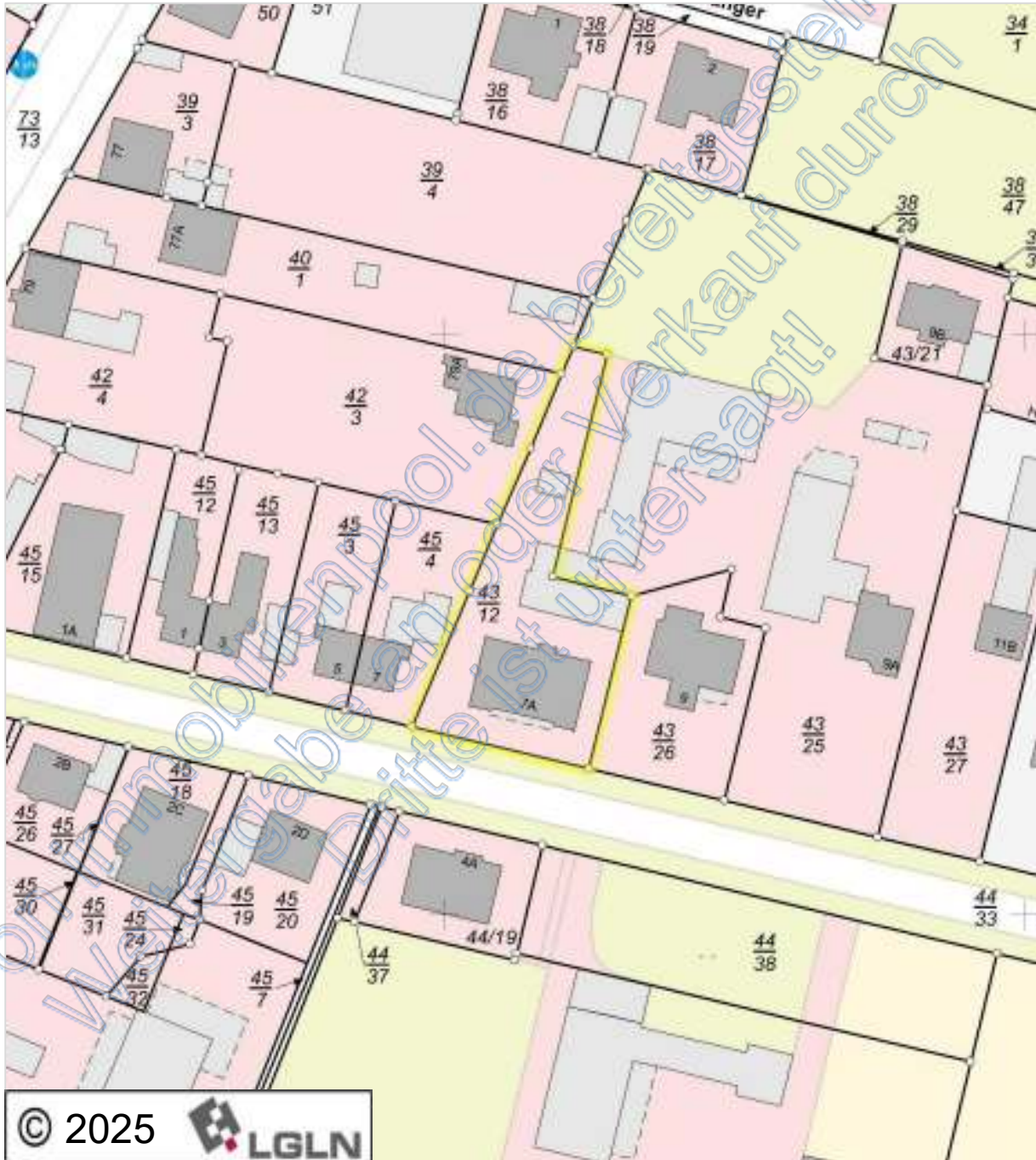


**Kartendarstellung:** © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)  
**Datenquellen:** [https://sq.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open](https://sq.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open)  
**Aktualität:** 17.12.2024

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte  
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000  
Stand: 04.03.2025



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Hannover -



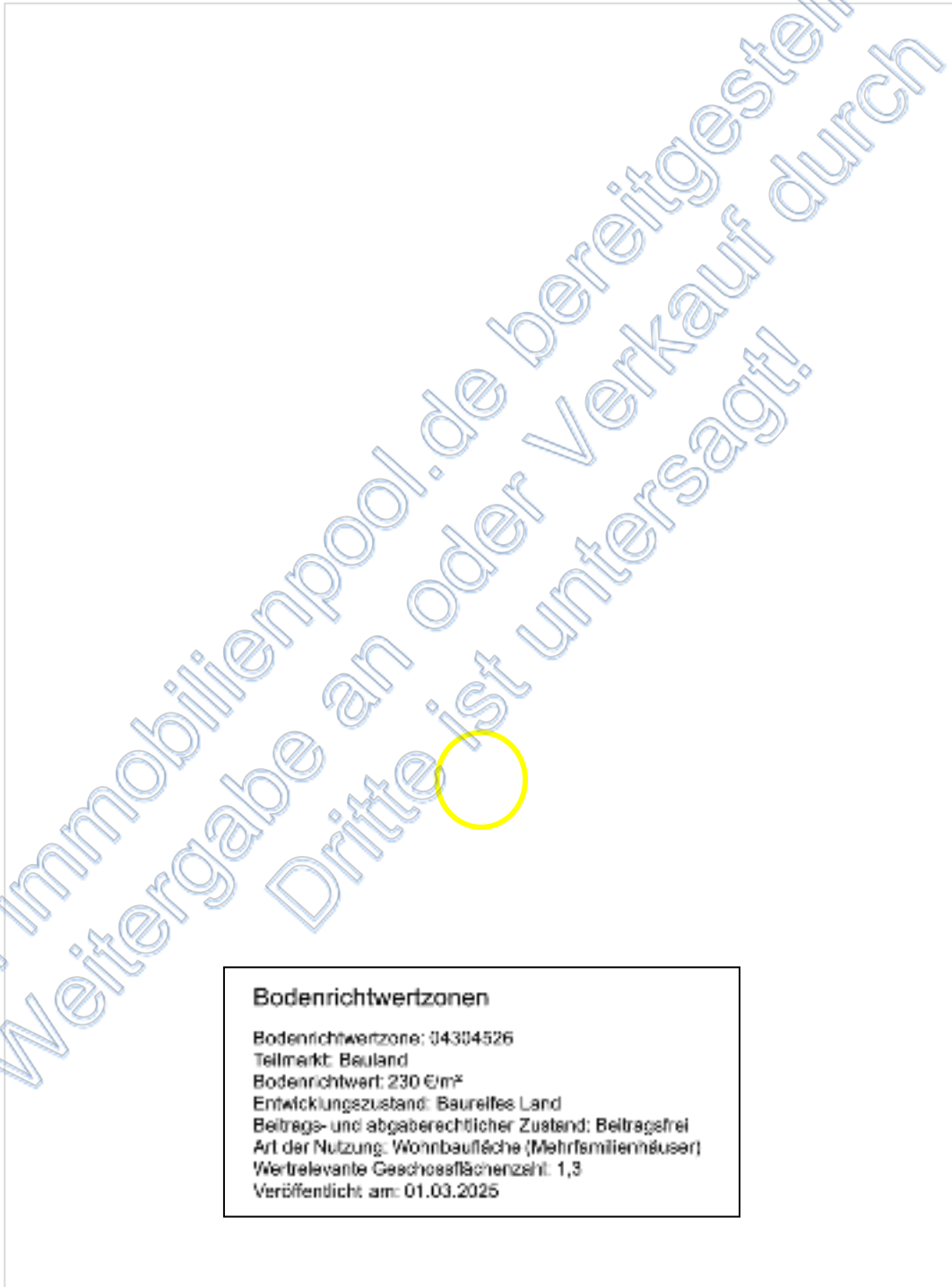
Immobilienbewertung  
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

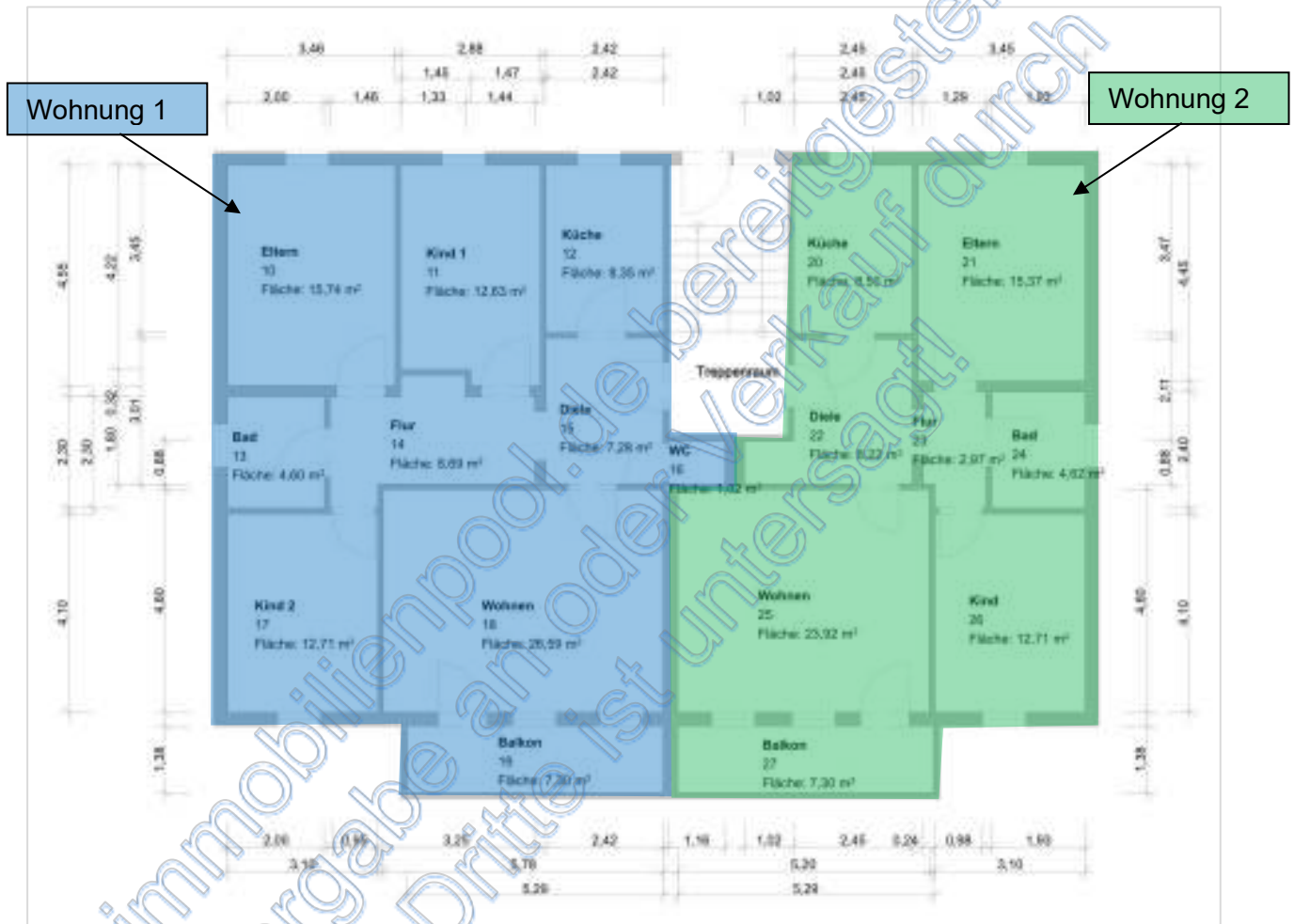
ohne Maßstab



Anlage 5

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Hinweis:

Der Grundriss wurde auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin (04.10.2023) vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 6

Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



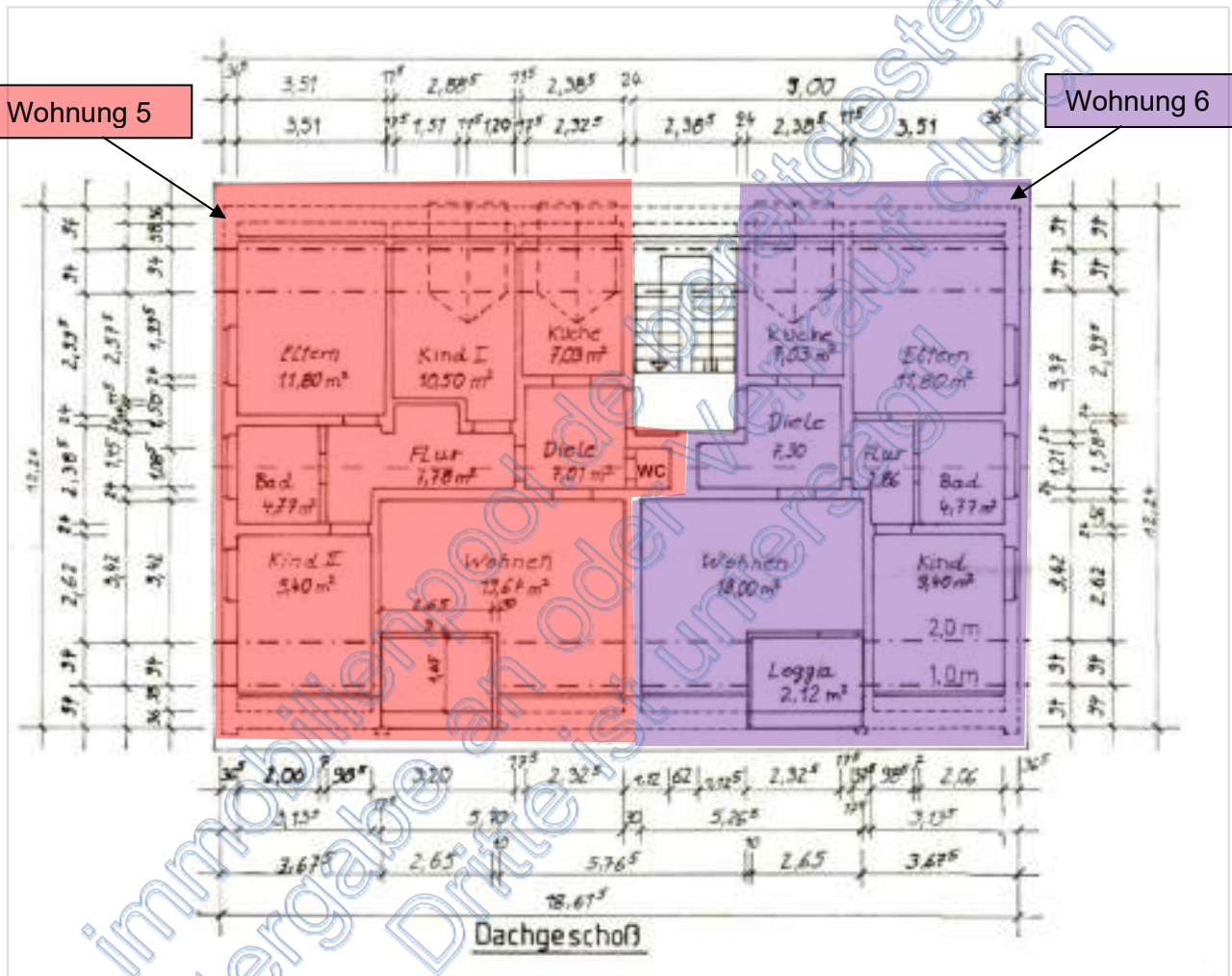
Hinweis:

Der Grundriss wurde auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin (04.10.2023) vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 7

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Hinweis:

Der Grundriss wurde teilweise auf der Basis örtlicher Erhebungen beim Besichtigungstermin (04.10.2023) verändert bzw. in Bezug auf die vorliegenden Bauzeichnungen ergänzt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.



Anlage 8

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Braunschweiger Straße 7 A in 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 1, Erdgeschoss rechts

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Raumfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Eltern	10	EG	+	1,00	15,74	1,00	15,74	15,74
2	Kind 1	11	EG	+	1,00	12,63	1,00	12,63	12,63
3	Küche	12	EG	+	1,00	8,35	1,00	8,35	8,35
4	Bad	13	EG	+	1,00	4,60	1,00	4,60	4,60
5	Flur	14	EG	+	1,00	8,69	1,00	8,69	8,69
6	Diele	15	EG	+	1,00	7,28	1,00	7,28	7,28
7	WC	16	EG	+	1,00	1,02	1,00	1,02	1,02
8	Kind 2	17	EG	+	1,00	12,71	1,00	12,71	12,71
9	Wohnen	18	EG	+	1,00	26,59	1,00	26,59	26,59
10	Balkon	19	EG	+	1,00	7,30	0,50	3,65	3,65

Summe Wohnfläche Mieteinheit **101,26** m²  
 Summe Wohnfläche Gebäude **509,49** m²

Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.



## Anlage 9

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Braunschweiger Straße 7 A in 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 2, Erdgeschoss links

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen
- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
1	Küche	20	EG	+	1,00	8,50	1,00	8,50	8,50
2	Eltern	21	EG	+	1,00	15,37	1,00	15,37	15,37
3	Diele	22	EG	+	1,00	8,22	1,00	8,22	8,22
4	Flur	23	EG	+	1,00	2,97	1,00	2,97	2,97
5	Bad	24	EG	+	1,00	4,62	1,00	4,62	4,62
6	Wohnen	25	EG	+	1,00	23,92	1,00	23,92	23,92
7	Kind	26	EG	+	1,00	12,71	1,00	12,71	12,71
8	Balkon	27	EG	+	1,00	7,30	0,50	3,65	3,65

Summe Wohnfläche Mieteinheit **79,96** m<sup>2</sup>  
Summe Wohnfläche Gebäude **509,49** m<sup>2</sup>

### Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.



Anlage 10

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Braunschweiger Straße 7 A in 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 3, Obergeschoss rechts

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  
 wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
1	Eltern	30	OG	+	1,00	15,74	1,00	15,74	15,74
2	Kind 1	31	OG	+	1,00	12,63	1,00	12,63	12,63
3	Küche	32	OG	+	1,00	8,35	1,00	8,35	8,35
4	Bad	33	OG	+	1,00	4,60	1,00	4,60	4,60
5	Flur	34	OG	+	1,00	8,69	1,00	8,69	8,69
6	Diele	35	OG	+	1,00	7,28	1,00	7,28	7,28
7	WC	36	OG	+	1,00	1,02	1,00	1,02	1,02
8	Kind 2	37	OG	+	1,00	12,71	1,00	12,71	12,71
9	Wohnen	38	OG	+	1,00	26,59	1,00	26,59	26,59
10	Balkon	39	OG	+	1,00	7,30	0,50	3,65	3,65

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** **101,26** m<sup>2</sup>  
**Summe Wohnfläche Gebäude** **509,49** m<sup>2</sup>

Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.



Anlage 11

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Braunschweiger Straße 7 A in 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 4, Obergeschoss links

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen
  wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
1	Küche	40	OG	+	1,00	8,50	1,00	8,50	8,50
2	Eltern	41	OG	+	1,00	15,37	1,00	15,37	15,37
3	Diele	42	OG	+	1,00	8,22	1,00	8,22	8,22
4	Flur	43	OG	+	1,00	2,97	1,00	2,97	2,97
5	Bad	44	OG	+	1,00	4,62	1,00	4,62	4,62
6	Wohnen	45	OG	+	1,00	23,92	1,00	23,92	23,92
7	Kind	46	OG	+	1,00	12,71	1,00	12,71	12,71
8	Balkon	47	OG	+	1,00	7,30	0,50	3,65	3,65

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** **79,96** m<sup>2</sup>  
**Summe Wohnfläche Gebäude** **509,49** m<sup>2</sup>

Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.



Anlage 12

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus Braunschweiger Straße 7 a, 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 5, Dachgeschoss rechts

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen
  wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raumbezeichnung	Raumteilbezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Faktor Raumteil	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raumteile (Gesamt) (m <sup>2</sup> )	Faktor Raum	Wohnfläche (Raum) (m <sup>2</sup> )
1	Eltern	Gesamte Fläche	+	13,59	1,00	13,59			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,16	0,50	-1,58	12,01	1,00	12,01
2	Kinde 1	Raumteil 1	+	9,93	1,00	9,93			
		Raumteil 2	+	0,66	1,00	0,66	10,59	1,00	10,59
3	Küche	Gesamte Fläche	+	8,21	1,00	8,21	8,21	1,00	8,21
4	Bad	Gesamte Fläche	+	4,78	1,00	4,78	4,78	1,00	4,78
5	Flur	Raumteil 1	+	2,25	1,00	2,25			
		Raumteil 2	+	4,52	1,00	4,52			
		Raumteil 3	+	0,94	1,00	0,94	7,71	1,00	7,71
6	Diele	Gesamte Fläche	+	5,86	1,00	5,86	5,86	1,00	5,86
7	WC	Gesamte Fläche	+	1,15	1,00	1,15	1,15	1,00	1,15
8	Kind 2	Gesamte Fläche	+	10,96	1,00	10,96			
		Dachschräge (1-2m)	-	-2,88	0,50	-1,44	9,52	1,00	9,52
9	Wohnen	Raumteil 1	+	19,22	1,00	19,22			
		Raumteil 2	+	2,70	1,00	2,70			
		Dachschräge (1-2m)	-	-2,70	0,50	-1,35	20,57	1,00	20,57
10	Loggia	Gesamte Fläche	+	4,37	1,00	4,37	4,38	0,50	2,19

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** **82,59** m<sup>2</sup>  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** **509,49** m<sup>2</sup>



Anlage 13

**Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus Braunschweiger Straße 7 a, 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 5, Dachgeschoss rechts

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )
			a	b	c	d	e	
1	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,935 (-0,030)	3,510 (-0,030)				13,59
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,030)	3,510 (-0,030)				-3,16
2	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,515 (-0,030)	2,880 (-0,030)				9,93
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,580 (-0,015)	1,200 (-0,030)				0,66
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,515 (-0,030)	2,385 (-0,030)				8,21
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,385 (-0,030)	2,060 (-0,030)				4,78
5	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,385 (-0,030)	0,985 (-0,030)				2,25
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,450 (-0,030)	3,200 (-0,015)				4,52
	Raumteil 3	Rechteck (a x b)	0,650 (-0,015)	1,510 (-0,030)				0,94
6	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,585 (-0,030)	2,325 (-0,030)				5,86
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,085 (-0,030)	1,120 (-0,030)				1,15
8	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,560 (-0,030)	3,135 (-0,030)				10,96
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	3,135 (-0,030)				-2,88
9	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,420 (-0,030)	5,700 (-0,030)				19,22
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	2,950 (-0,030)				2,70
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	2,950 (-0,030)				-2,70
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,650 (-0,000)	2,650 (-0,000)				4,37



Anlage 14

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus Braunschweiger Straße 7 a, 30982 Pattensen

**Mieteinheit:** Wohnung 6, Dachgeschoss links

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen
  wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raumbezeichnung	Raumteilbezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Faktor Raumteil	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raumteile (Gesamt) (m <sup>2</sup> )	Faktor Raum	Wohnfläche (Raum) (m <sup>2</sup> )
1	Küche	Gesamte Fläche	+	8,21	1,00	8,21	8,21	1,00	8,21
2	Eltern	Gesamte Fläche	+	13,59	1,00	13,59			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,22	0,50	-1,61	11,98	1,00	11,98
3	Diele	Raumteil 1	+	6,02	1,00	6,02			
		Raumteil 2	+	1,31	1,00	1,31	7,33	1,00	7,33
4	Flur	Raumteil 1	+	0,42	1,00	0,42			
		Raumteil 2	+	1,89	1,00	1,89	2,31	1,00	2,31
5	Bad	Gesamte Fläche	+	4,02	1,00	4,02	4,02	1,00	4,02
6	Wohnen	Raumteil 1	+	17,75	1,00	17,75			
		Raumteil 2	+	2,30	1,00	2,30			
		Dachschräge (1-2m)	-	-2,30	0,50	-1,15	18,90	1,00	18,90
7	Kind	Gesamte Fläche	+	10,96	1,00	10,96			
		Dachschräge (1-2m)	-	-2,88	0,50	-1,44	9,52	1,00	9,52
8	Loggia	Gesamte Fläche	+	4,37	1,00	4,37	4,38	0,50	2,19

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** **64,46** m<sup>2</sup>  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** **509,49** m<sup>2</sup>



Anlage 15

**Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus Braunschweiger Straße 7 a, 30982 Pattensen

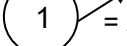
**Mieteinheit:** Wohnung 6, Dachgeschoss links

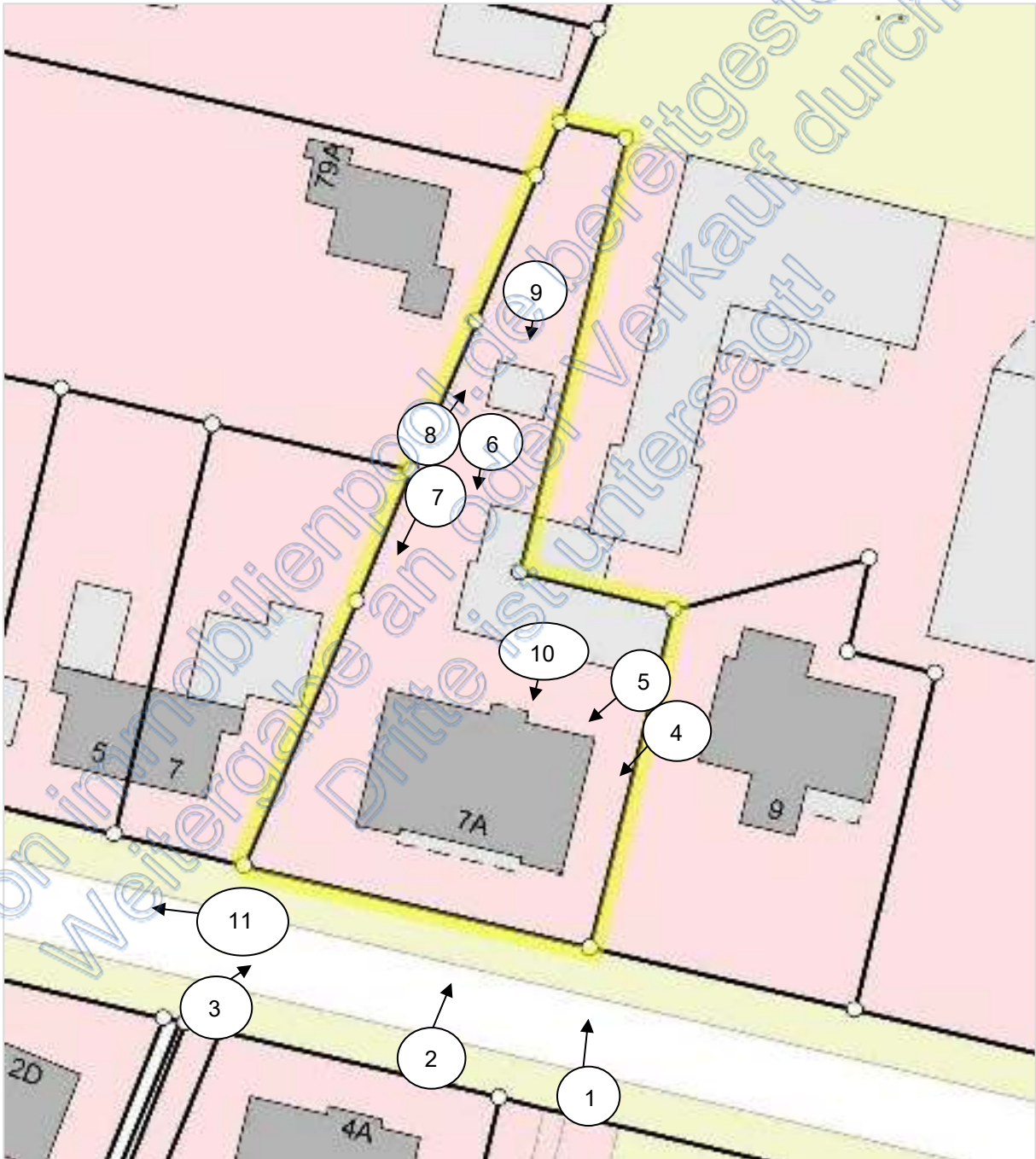
Raum Nr.	Raumteilbezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )
			a	b	c	d	e	
1	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,515 (-0,030)	2,385 (-0,030)				8,21
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,935 (-0,030)	3,510 (-0,030)				13,59
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	3,510 (-0,030)				-3,22
3	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,585 (-0,030)	2,385 (-0,030)				6,02
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,210 (-0,030)	1,125 (-0,015)				1,31
4	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	1,210 (-0,030)	0,375 (-0,015)				0,42
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	2,010 (-0,030)	0,985 (-0,030)				1,89
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,010 (-0,030)	2,060 (-0,030)				4,02
6	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,420 (-0,030)	5,265 (-0,030)				17,75
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	2,515 (-0,030)				2,30
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	2,515 (-0,030)				-2,30
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,560 (-0,030)	3,135 (-0,030)				10,96
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	0,940 (-0,015)	3,135 (-0,030)				-2,88
8	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,650 (-0,000)	2,650 (-0,000)				4,37

Anlage 16

Fotoübersicht  
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung:  = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 17

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (1)



Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto (2)



Anlage 18

Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Vorder- und Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (4)



Anlage 19

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (5)



Nebengebäude

Foto (6)



Anlage 20

Garten

Foto 7



Garten

Foto 8



Anlage 21

Nebengebäude (Gartenhaus)

Foto (9)



Eingangsbereich

Foto (10)



Anlage 22

Braunschweiger Straße

Foto (11)



Treppenraum

Foto (12)

