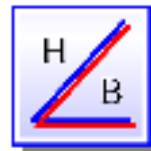


Kein Original  
Gutachten!

**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!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 3 K 13/24

05. August 2024

GA-Nr.: 103725

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem **Reihenendhaus, einer Doppelgarage  
und einer Garage/Carport bebaute Erbbaurecht  
in 30982 Pattensen, Göttinger Str. 111**



Der **erbbauzinsfreie (unbelastete) Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 geschätzt mit rd.

**372.000,- €**

Der **erbbauzinspflichtige (belastete) Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 geschätzt mit rd.

**296.000,- €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	6
1.4.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts.....	6
1.4.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts.....	6
1.4.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts.....	6
1.4.4	Erbbauzins .....	7
1.4.5	Wertsicherung .....	7
1.4.6	Sonstige besondere Vereinbarungen .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.3	Doppelgarage .....	16
3.4	Garage/Carport .....	16

3.5	Außenanlagen.....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Erbbaurecht und Erbbauzins.....	17
4.4	Bodenwertermittlung .....	18
4.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	18
4.4.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht.....	20
4.5	Sachwertermittlung .....	21
4.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	23
4.6	Verkehrswert.....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit Reihenendhaus, Doppelgarage und Garage/Carport
Objektadresse:	Göttinger Str. 111 30982 Pattensen
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Pattensen, Blatt 5824, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pattensen, Flur 7, Flurstück 52/10 (632 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Springe vom 06.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Erbbaurechts, eingetragen an dem Grundstück Blatt 5821 Bestandsverzeichnis Nr. 1, Gemarkung Pattensen, Flur 7, Flurstück 52/10, Gebäude- und Freifläche, Göttinger Straße, Größe 632 m <sup>2</sup> , eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.06.2025 wurden die Parteien durch Schreiben vom 20.05.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der das Gebäude nutzende Miteigentümer sowie der Sachverständige
Erbbauberechtigte:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 10.02.2025</li></ul> Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Bodenrichtwert</li><li>• Bauplanungsrechtliche Auskünfte</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul>

- liz. Kartenmaterial
- Kaufpreisauswertungen
- Aktueller Erbbauzins
- Erbbaurechtsvertrag
- BGF Ermittlung
- Wohnflächenermittlung

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

a) welche Mieter und/oder Pächter vorhanden sind (Namen, Anschriften)

=> das Objekt wird von einem Miteigentümer selbst genutzt

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird, ggf. bitte Art und Inhaber benennen

=> ---

c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind, ggf. Art und Umfang bitte angeben

=> ---

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

=> es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

=> Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

f) ob evtl. Name und Anschrift der Hausverwaltung bekannt geworden sind (nur bei Wohnungs- bzw. Teileigentum)

=> ---

g) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt werden können, ggf. berücksichtigen Sie vorhandene Eintragungen, die den Wert des Grundbesitzes beeinflussen. Sofern Baulasten eingetragen sind, wird um Übersendung einer Kopie der Eintragung gebeten.

=> lt. schriftlicher Auskunft vom 04.08.2025 sind keine Baulasten eingetragen

h) Soweit Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs den Wert des Grundbesitzes beeinflussen, weisen Sie diese Beträge bitte gesondert aus. Eine Anrechnung auf den Verkehrswert hat nicht zu erfolgen.

=> ---

## 1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 29.12.2003 (UR Nr.676/2003)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 27.05.2004 (Datum des Grundbucheintrags);

Laufzeit bis: 30.09.2101

### 1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

### 1.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen:

- Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Wohnhaus;
- Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).
- Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 2/3 des Verkehrswerts der baulichen Anlagen

#### 1.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	2.844 € / Jahr damaliger Bodenwert: 90,00 €/m <sup>2</sup> ; Erbbauzins entsprach ca. 5 % des Bodenwerts
derzeit gezahlter Erbbauzins:	3.762 € / Jahr (Datum der letzten Anpassung: 01.10.2022)
Sicherung:	ursprünglicher Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast mit Wertsicherungsklausel

#### 1.4.5 Wertsicherung

vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt)
vereinbarter Umfang der Anpassung:	100 % des Bezugsmaßstabes
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	frühestens alle 10 Jahre vereinbart

#### 1.4.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:	§14 Vorkaufrecht (des Erbbaurechtvertrages): Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.  Unter § 6 Satz 3 des Erbbaurechtvertrages ist vereinbart, dass der Erbbauberechtigte anteilig die Kosten für u.a. die Straßenunterhaltung trägt. Die Nutzungsentschädigung beträgt z.B. für das Jahr 2021 => 207,84 EUR. Diese Summe setzt sich aus der Nutzungsentschädigung und den umlegbaren Nebenkosten für u.a. Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Steuern, und Pumpstation zusammen.
------------------------------------	--

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen  
Kreis: Hannover  
Ort und Einwohnerzahl: Pattensen (ca. 14.666 Einwohner / Stand 31.12.2024)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Hannover; Braunschweig; Hildesheim

Landeshauptstadt:  
Hannover

Bundesstraßen:  
B3; B443; B6

Autobahn:  
A7

Bahnhof:  
Hannover-Messe / Laatzen

Flughafen:  
Hannover-Langenhagen

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt im Ort;  
Schulen und Ärzte: verschiedene Schulen und Ärzte im Ort;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): in fußläufiger Entfernung;  
gute Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben;  
Garten mit Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Tiefe:  
ca. 38 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 632 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versor-  
gung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-  
meinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zäune und Mauern

Baugrund, Grundwasser (soweit au-  
genscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Altlasten sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.  
Eine weitere Prüfung wird vom Sachverständigen nicht  
durchgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-  
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie  
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-  
flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu-  
chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun-  
gen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grund-  
buchauszug vom 10.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von  
Pattensen, Blatt 5824 folgende tlw. wertbeeinflussende  
Eintragungen:  
Erbbauzins, Vorkaufsrecht und Zwangsversteigerungsver-  
merk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund-  
buchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutach-  
ten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass

ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 157 "Weidenkamp" folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Lt. mündlicher Auskunft im Ortstermin ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Miteigentümers im Ortstermin.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelgarage und eine weitere Garage/Carport.

Das Objekt ist eigen genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 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.

#### **Zusätzliche Anmerkung:**

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungszustand bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen.

=> (Kosten ungleich Wert).

**Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst und sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenendhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; nicht unterkellert
Baujahr:	2004 (lt. Angabe im Ortstermin)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 75,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Wohn-/Nutzfläche:	EG: 60,70 m <sup>2</sup> (Wohnfläche) OG: 48,99 m <sup>2</sup> (Wohnfläche) DG: 29,22 m <sup>2</sup> (Nutzfläche)  => <b>138,91 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch Aufmaß ermittelt. Vom Sachverständigen wird für das ausgebaute Dachgeschoss Nutzfläche unterstellt, da dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob hier alle baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Wohnfläche begründen. Die Nutzflächenanteile werden in dieser Wertermittlung wertmäßig wie Wohnfläche behandelt.

Die Berechnungen erfolgten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung.

**Die ermittelten Wohn- und Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.**

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

**3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Erdgeschoss:

Flur, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Flur, Badezimmer

Dachgeschoss:

Zimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau (lt. Baubeschreibung)

Fundamente: Stahlbetonplatte und umlaufende Streifenfundamente (lt. Baubeschreibung)

Umfassungswände: Mauerwerk mit Verblender (Hochlochziegel mit Verblender lt. Baubeschreibung)

Innenwände: Ziegelmauerwerk (lt. Baubeschreibung)

Geschossdecken: Stahlbeton (lt. Baubeschreibung)

Treppen: Geschosstreppe:  
massiv (EG zum OG)  
Zweiholmtreppe aus Metall mit Stufen aus Holz (OG zum DG)

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Kunststoff

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbau

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2004; (Logamax Plus GB 112) Fußbodenheizung
Lüftung:	überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); im innenliegenden Gäste-WC: mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Vorratsbehälter

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen und Laminat
Wandbekleidungen:	Rauputz und Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz und Tapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Gäste-WC (EG):  
1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken;  
weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung

Badezimmer (OG):  
1 eingebaute Wanne, 1 frei begehbare Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken;  
bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen:	offener Kamin  (im Ortstermin wurde mitgeteilt, dass der Kamin nicht die geforderten Emissionswerte erfüllt und daher nicht benutzt werden darf)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<p>im Badezimmer im Obergeschoss, soll im Bereich der Dusche unter den Fliesen keine Abdichtung vorhanden sein, so dass Wasserschäden auftreten können;</p> <p>die Zarge der Badezimmertür muss erneuert werden;</p> <p>im Gästezimmer im OG sind an der Innenwand und im Bereich des Sturzes tlw. Wasserschäden ersichtlich;</p> <p>im Bereich der Entlüftung im Gäste-WC sind leichte Wasserschäden sichtbar. Bei Regen soll es dort leicht tropfen;</p> <p>die Holzverkleidung des Fensterelementes im Dachgeschoss im Bereich der Gaube ist augenscheinlich abgängig, ebenso scheint das Fensterelement nicht in Ordnung zu sein;</p> <p>die Dachrinne an der Gebäuderückseite ist tlw. undicht,</p> <p>die Glaseindeckung der Terrassenüberdachung schließt nicht direkt an die Hauswand an.</p> <p>Die vorstehend aufgeführten Schäden und Mängel waren beim Ortstermin ersichtlich.</p> <p>Die Information zur fehlenden Abdichtung unter den Fliesen im Badezimmer beruht auf Angaben des Miteigentümers beim Ortstermin.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Werteinfluss der vorstehend aufgezählten Schäden und Mängel in Ansatz gebracht.</p> <p>Der Werteinfluss kann von den tatsächlichen Beseitigungskosten ggf. stark abweichen.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse, Dachaufbau
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein Unterhaltungsstau und vereinzelt Renovierungsbedarf.

### 3.3 Doppelgarage

Doppelgarage;  
Baujahr: ca. 2004;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Holz mit Bitumenbahnen (soweit beim Ortstermin ersichtlich);  
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;  
Boden: Beton

### 3.4 Garage/Carport

Garage/Carport;  
Baujahr: ca. 2004;  
Bauart: überwiegend Holz;  
Außenansicht: Holz;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Holz mit Bitumenbahnen (soweit beim Ortstermin ersichtlich);  
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenhedhaus, Doppelgarage und Garage/Carport bebaute Erbbaurecht in 30982 Pattensen, Göttinger Str. 111 zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pattensen	5824	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pattensen	7	52/10	632 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Bewertung des Objektes wird das Sachwertverfahren angewendet. Der örtliche Gutachterausschuss hat die wesentlichen Daten für die Wertermittlung dieser Objektart abgeleitet.

Der **Bodenwert** wird anhand von Bodenrichtwerten ermittelt.

### 4.3 Erbbaurecht und Erbbauzins

#### **Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins**

Vertragsbeginn: 31.01.2004

(Übergang Besitz, Lasten, Nutzung des Grundstücks):

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 2.844,00 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 4 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)  
(lt. mündlicher Auskunft des Erbbaurechtgebers)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 01.10.2022

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 3.762,00 € / Jahr  
(lt. mündlicher Auskunft des Erbbaurechtgebers)

Laufzeit des Erbbaurechts: 97 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 30.09.2101

**Vereinbarte Wertsicherungsklausel**

Art der Nutzung:	Wohnen
Anpassungsmaßstab:	Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
vereinbartes Mindestintervall:	10 Jahre

**Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts**

Gebäudeentschädigung:	2/3 des Verkehrswerts
-----------------------	-----------------------

**4.4 Bodenwertermittlung****4.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **240,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	alle
Grundstücksfläche	=	500,00 m <sup>2</sup>

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche	=	632,00 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 240,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	05.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	alle	Endhaus	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 240,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500,00	632,00	× 0,98	B1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 235,20 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 235,20 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 235,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 632,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 148.646,40 €</b> <b>rd. <u>148.646,00 €</u></b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 insgesamt **148.646,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

B1: Anpassung lt. Umrechnungstabelle: 0430001 des Gutachterausschusses

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

##### Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		148.646,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	×	5,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	=	7.432,30 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 76,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 5,00$ %)	×	19,509	
<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>			= 144.996,74 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			<b>rd. 144.997,00 €</b>

## 4.5 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage	Garage/Carport
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	207,06 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	21,17 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 05.06.2025 (2010 = 100)</b>	188,6	188,6	188,6
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	865,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	190,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.631,39 €/m <sup>2</sup> BGF	914,71 €/m <sup>2</sup> BGF	358,34 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	337.795,61 €	43.906,08 €	7.586,06 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	20.500,00 €		
• besondere Einrichtungen	2.700,00 €		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	360.995,61 €	43.906,08 €	7.586,06 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre	39 Jahre	19 Jahre
• prozentual	30,00 %	35,00 %	52,50 %
• Betrag	108.298,68 €	15.367,13 €	3.982,68 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	252.696,93 €	28.538,95 €	3.603,38 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	252.696,93 €	28.538,95 €	3.603,38 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>284.839,26 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 14.241,96 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 299.081,22 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 148.646,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 447.727,22 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,98</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 438.772,67 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>- 148.646,00 €</b>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	<b>= 290.126,67 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>+ 144.997,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	<b>= 435.123,67 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>× 0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>= 391.611,30 €</b>
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts</b>	<b>= 391.611,30 €</b>

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	=	<b>371.611,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>372.000,00 €</b>

Der **unbelastete (erbbauzinsfreie) Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 mit rd. **372.000,00 €** ermittelt.

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbau- rechts</b>	=	<b>391.611,30 €</b>
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen</b>	–	<b>75.661,00 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts</b>	=	<b>315.950,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	=	<b>295.950,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>296.000,00 €</b>

Der **erbbauzinspflichtige (belastete) Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 mit rd. **296.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	0,0	0,00
3	865,00	100,0	865,00
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			865,00
gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 865,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 865,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage/Carport**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Carports

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
gewogener Standard =			3,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube	12.500,00 €	
Terrassenüberdachung	8.000,00 €	
Summe	20.500,00 €	

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kamin	2.700,00 €	
Summe	2.700,00 €	

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

## Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (284.839,26 €)	14.241,96 €
Summe	14.241,96 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2004 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2004 = 21 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 21 Jahre =) 49 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt

## Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h.  $n_E \ll n_G$ ) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz  $X$  zu entschädigen sind (d. h.  $X < 100\%$ ).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Vertragsablauf (d. h. insbesondere bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit  $n_E$  auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die restliche Vertragslaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese sogar, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht des Wertermittlungstichtags) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ( $X = 100\%$ ) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

### **Erbbaurechtsfaktor**

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i. d. R. zu geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i. d. R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5.1.3 enthalten.

**Werteinfluss der Erbbauzinsen****Eingangsdaten:**

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins Z'L = 3.762,00 €

**Barwert der Erbbauzinsen**

zulässiger Erbbauzins Z' <sub>w</sub> am Wertermittlungsstichtag (absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	3.762,00 €		
Zeitrentenbarwertfaktor	× 20,112		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restlaufzeit des Erbbaurechts (n<sub>E</sub> = 76,00 Jahre)</li> <li>• angemessener Kapitalisierungszinssatz (a = 5,00 %)</li> <li>• Zahlungsweise: vierteljährlich, vorschüssig</li> </ul>			
vorläufiger Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen		=	75.661,34 €
Barwert der vorzeitig angesetzten Erbbauzinserhöhung		-	0,00 €
<b>Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen</b>		=	75.661,34 €
		<b>rd.</b>	<b>75.661,00 €</b>

**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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werteinfluss für vorhandene Mängel/Schäden (lt. Aufstellung im GA)</li> </ul>	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

Der **unbelastete** (erbbauzinsfreie) **Verkehrswert** für das mit einem Reihenendhaus, einer Doppelgarage und einer Garage/Carport bebaute Erbbaurecht in 30982 Pattensen, Göttinger Str. 111,

Grundbuch Pattensen	Blatt 5824	lfd. Nr. 1
Gemarkung Pattensen	Flur 7	Flurstück 52/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 geschätzt mit rd.

**372.000,- €**

**in Worten: dreihundertzweiundsiebzigtausend Euro**

Der **belastete** (erbbauzinspflichtige) **Verkehrswert** für das mit einem Reihenendhaus, einer Doppelgarage und einer Garage/Carport bebaute Erbbaurecht in 30982 Pattensen, Göttinger Str. 111, wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 geschätzt mit rd.

**296.000,- €**

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.

Hildesheim, 05. August 2025

---

Sachverständiger Holger Behrens

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

**ImmoWertA:**

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

**DIN 283:**

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

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122), in der aktuellen Fassung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses

## 6 Verzeichnis der Anlagen


- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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




(lizenzieren über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03572931

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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



(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03572931

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de))

Best.-Nr.: 03572931

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Rückansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Wohnzimmer (EG)

## Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5



Blick über die Terrasse (EG)

Blick in den Garten



Flur (EG)



Gäste-WC (EG)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 5

Hauswirtschaftsraum (EG)

Küche (EG)

Schlafzimmer (OG)

Kinderzimmer/Büro (OG)

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

## Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Gästezimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Flur (OG)

## Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Zimmer (DG)

Doppelgarage und Garage/Carport

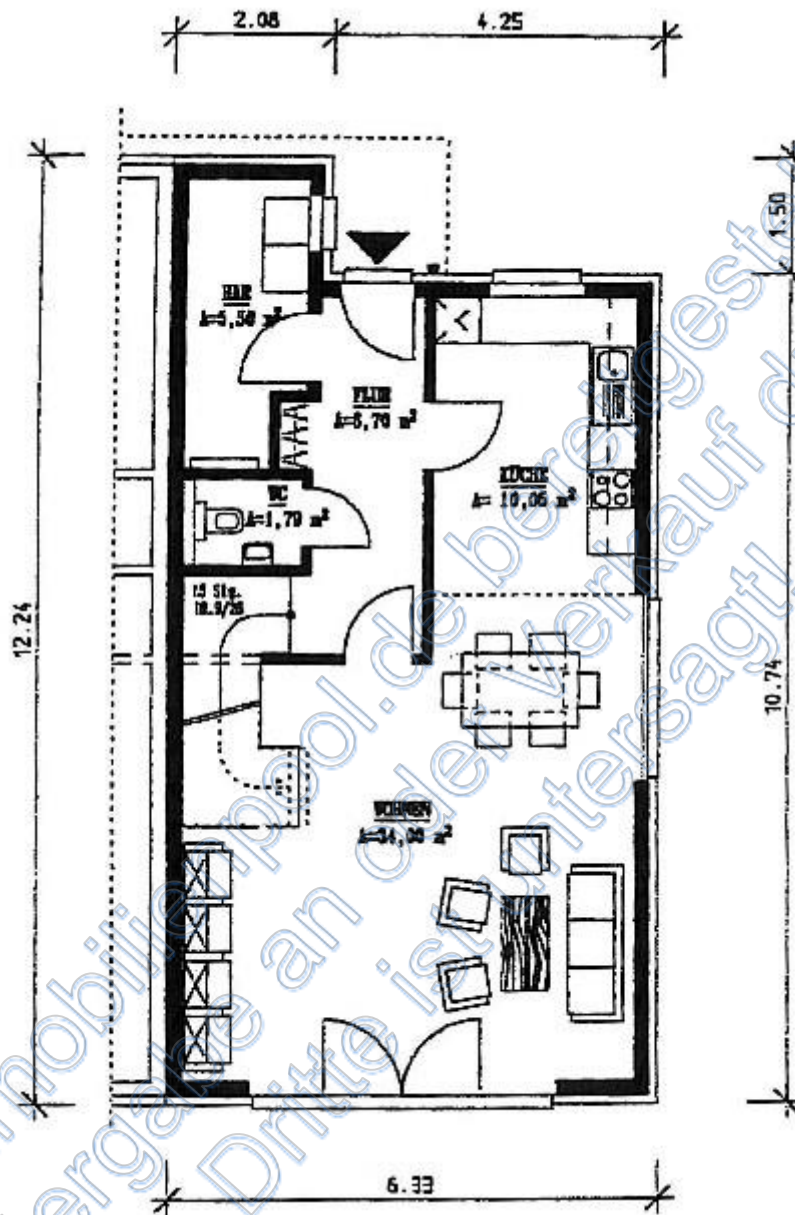


Blick in die Doppelgarage

Blick in die Garage/Carport

**Anlage 5: Grundrisspläne**

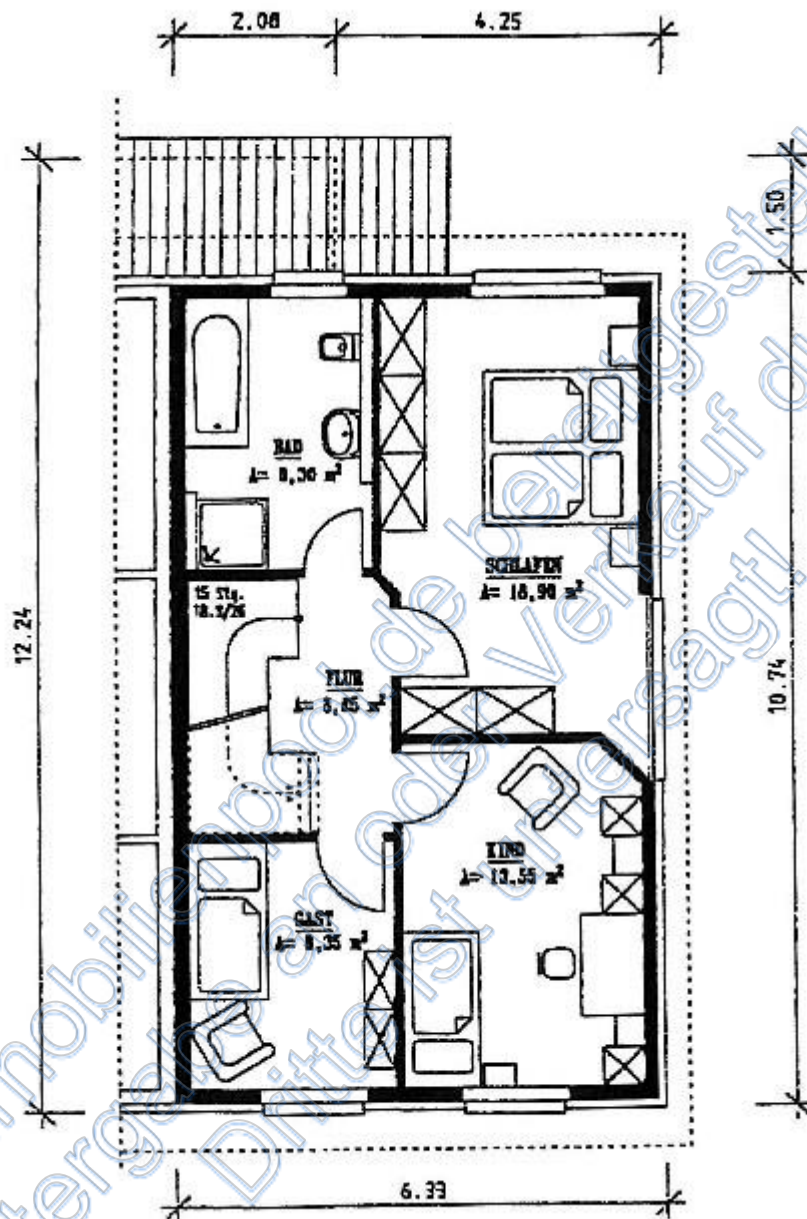
Seite 1 von 3

**Grundrissplan EG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

**Anlage 5: Grundrisspläne**

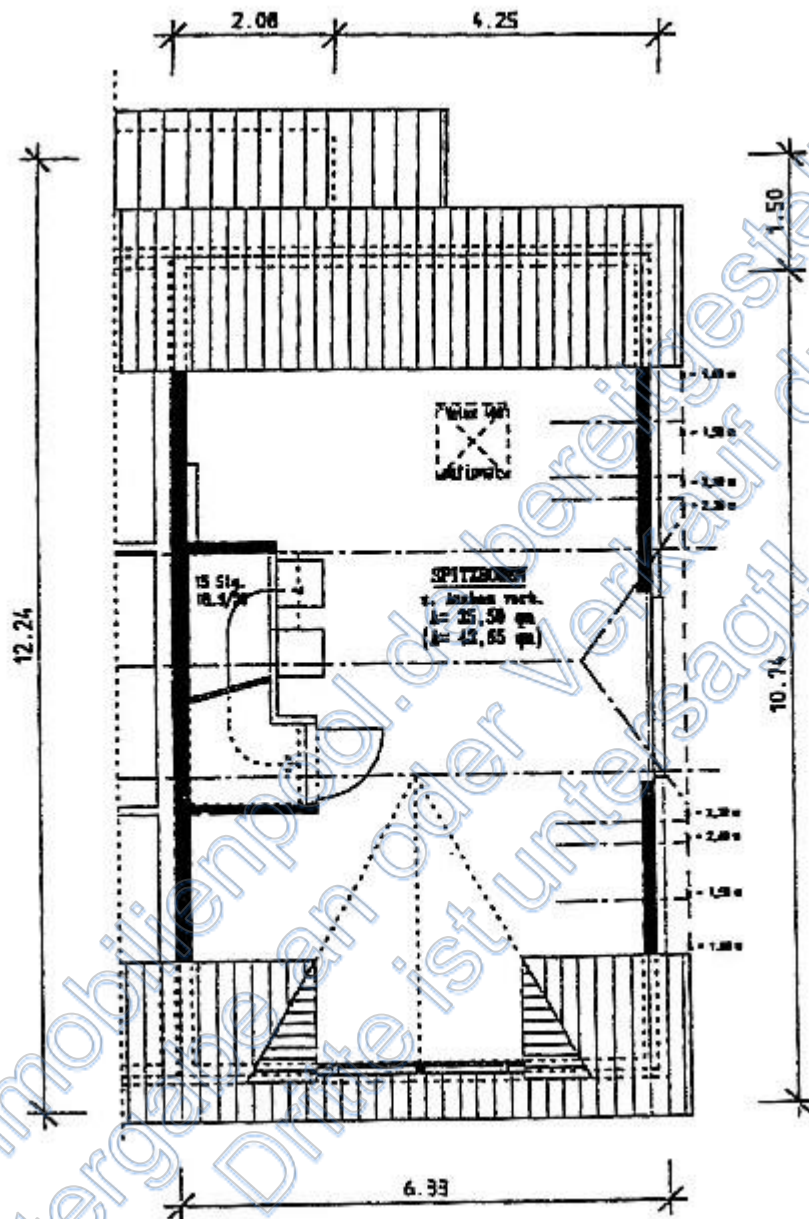
Seite 2 von 3

**Grundrissplan OG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

**Anlage 5: Grundrisspläne**

Seite 3 von 3



**Grundrissplan DG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)