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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Sachverständigenbüro Holger Behrens

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohn- • Gewerbe- • Industrie- • Spezialimmobilien

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 4/24 **21.11.2025**

GA-Nr.: 104225

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus, einer Scheune, einer Doppelgarage und einem als Lager genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 31832 Springe OT Eldagsen, Untergutstr. 1



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

Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 geschätzt mit rd.

353.000,- €

Digitalversion
Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Scheune	13
3.4	Garagen	14
3.5	Lagergebäude	14
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**

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

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche 16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 16
4.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ 17
4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 17
4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 18
4.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ 19
4.3.4 Vergleichswert 19
4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ 21
4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ 23
4.5.1 Ertragswertberechnung 23
4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 24
4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ 26
4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ 28
4.7.1 Ertragswertberechnung 28
4.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 29
4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 30
4.8.1 Ergebnisse der Bewertungsteilbereiche 30
4.8.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 30
4.8.3 Verkehrswert 31
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 32
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 32
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 33
6 Verzeichnis der Anlagen 34

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus, Scheune, Doppelgarage und Lagergebäude
Objektadresse:	Untergutstr. 1 31832 Springe OT Eldagsen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eldagsen, Blatt 2787, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eldagsen, Flur 6, Flurstück 273/126 (1.116 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Springe vom 02.05.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Grundbuch von Eldagsen Blatt 2787 eingetragenen Grundstücks, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Eldagsen, Flur 6, Flurstück 273/126, Gebäude- und Freifläche, Untergutstr. 1, Größe 1.116 m², eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	03.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.09.2025 wurden die Beteiligten fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zu Beginn des Termins der Antragsteller und die Antragsgegnerin sowie der Sachverständige. Die Besichtigung wurde, nach Rücksprache mit dem Antragsteller, nur von der Antragsgegnerin und dem Sachverständigen durchgeführt.
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 05.05.2025 Von den Beteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen, Feuerstättenbescheid, sonstige Informationen Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000

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

- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Bodenrichtwert
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte
- Denkmalschutzrechtliche Auskünfte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- liz. Kartenmaterial
- Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> das Objekt wird von einem Miteigentümer selbst genutzt

b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> ---

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> ---

d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> ---

e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor

h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> Altlasten sind den Eigentümern nicht bekannt

i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses
=> lt. schriftlicher Auskunft vom 19.09.2025 sind keine Baulasten eingetragen

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachen
Kreis:	Hannover
Ort und Einwohnerzahl:	Springe (ca. 30.244 Einwohner); (Stand 01.01.2025) Ortsteil Eldagsen (ca. 3.340 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Hannover; Hildesheim; Hameln Landeshauptstadt: Hannover Bundesstraßen: B1; B3; B 217; B 442 Autobahnzufahrt: Hildesheim auf die A7; Lauenau auf die A2 Bahnhöfe: Springe und Völksen Flughafen: Hannover-Langenhagen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs tlw. in Eldagsen, tlw. in Springe; Schulen und Ärzte tlw. in Eldagsen, tlw. in Springe, je nach Fachrichtung auch tlw. Hannover; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) im Ort; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	am Grundstück ist eine Sirene installiert, die u.a. als Alarmierungssystem der Feuerwehr dient und regelmäßig bei Einsätzen ausgelöst wird.
Topografie:	eben

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 76 m; mittlere Tiefe: ca. 27 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.116 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zäune und Mauern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Altlasten sind den Eigentümern nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Objekt frei von Altlasten ist.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eldagsen, Blatt 2787 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten 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:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf Angaben der Eigentümer

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, einer Scheune, einer Doppelgarage und einem als Lager genutzten Gebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

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

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 Modernisierungsstau 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 zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Bauakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss (Ausbau nur über dem vorderen Gebäudeteil); freistehend
Baujahr:	ca. 1904 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Heizungsraum, Lagerkeller, Vorraum

Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Büro, Flur, Küche, Esszimmer, Badezimmer, Kinderzimmer I, Abstellraum, Waschküche

Dachgeschoss:
Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, Kinderzimmer II, Kinderzimmer III, Dachboden

Wohnfläche:

EG: 102,62 m²
OG: 70,27 m²

gesamte Wohnfläche **172,89 m²**

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

Konstruktionsart:	soweit ersichtlich Massivbau. Zwischenwand zum rückseitigen Anbau: Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk (soweit ersichtlich)
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit ersichtlich)
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	KG zum EG: massiv (soweit ersichtlich) EG zum DG: Holzbalken mit Lehmschlag (lt. Angabe der Eigentümerin)
Treppen:	Geschosstreppe: Holzkonstruktion
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel

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

Hinweis des Sachverständigen: lt. Aussage eines Miteigentümers ist die eingebrachte Zwischensparrendämmung (Einblasdämmung) im Bereich des Hauptdaches nicht vollständig erstellt worden. Tlw. sollen Abdichtungen nicht hergestellt worden sein. Der aktuelle Zustand dieser Einblasdämmung konnte vom Sachverständigen beim Ortstermin zerstörungsfrei nicht festgestellt werden.

Während des Ortstermins waren im Bereich der Dachschrägen **keine** Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen ersichtlich, die u.a. auf eine mögliche Schädigung der Dämmung hinweisen könnten.

In diesem Gutachten wird zur Berücksichtigung der vorstehenden Angaben, ein niedriger Ausstattungsstandard des Dachbereichs in Ansatz gebracht.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr 2012; [Guntamatic, 14 KW, Stückholzheizung 1/3 m] überwiegend Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Solarthermie

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden, Laminat, Fliesen (Flur, Küche, Badezimmer (Fliesen)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten im Bereich der Badezimmer: Fliesen
Deckenbekleidungen:	überwiegend vertäfelt
Fenster:	Fenster aus Holz mit tlw. Isolierverglasung (ca. 2011) und tlw. mit Doppelverglasung. Vereinzelt einfachverglaste Fenster
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt

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

	Zimmertüren: Türen aus Holzwerkstoffen; normale Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad EG: 1 freistehende Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Sauna; normale Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (überwiegend hellgrau) Bad DG: 1 eingebaute Wanne, 1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Sauna (im Badezimmer im EG)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein größerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Scheune

Scheune;
Baujahr: 1904 (vermutlich);
Bauart: massiv;
Außenansicht: Klinkerfassade;
Dachform: Satteldach;
Dacheindeckung: Dachziegel;
Tor: Holztor;
Boden: überwiegend Stampflehm, tlw. Beton/Estrich;
Fenster: Holz mit Einfachverglasung

An der Scheune ist ein Zigarettenautomat installiert, der einen sehr geringen Pachtzins generiert. Aufgrund des niedrigen Pachtzinses wird dieser Automat nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

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

3.4 Garagen

Doppelgarage;
Baujahr: 1960 (frei geschätzt);
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtore;
Boden: Beton

3.5 Lagergebäude

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerfläche; eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	Es wird ein Baujahr ähnlich der umliegenden Gebäude vermutet. Vermutlich ca. 1904
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor / Derzeit gibt es keine Heizungsanlage in dem Gebäude
Außenansicht:	überwiegend vorgehängte Fassade; tlw. Klinkermauerwerk

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
2 Zimmer, Flur, Badezimmer

Nutzfläche: 39,11 m²

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

Konstruktionsart:	vermutlich tlw. Massivbau, tlw. Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	vermutlich tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung und tlw. Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton)

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (soweit ersichtlich)
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	keine

3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	im Flurbereich und im Badezimmer: Fliesen in den übrigen Räumen fehlt der gesamte Bodenaufbau.
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten
Deckenbekleidungen:	überwiegend Vertäfelungen
Fenster:	Einfache Holzfenster im Wohnzimmer und im Badezimmer
Türen:	Eingangstür: einfache Eingangstür
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; WC-Anlage: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, Scheune, Doppelgarage und Lagergebäude bebaute Grundstück in 31832 Springe OT Eldagsen, Untergutstr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eldagsen	2787	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eldagsen	6	273/126	1.116 m²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus mit Doppelgarage	723 m²
B	Scheune	288 m²
C	Lagergebäude	105 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.116 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Für diese Objektart stehen geeignete Marktdaten zur Verfügung. Daher wird dieses Verfahren für die Bewertung des Teilbereichs A angewendet.

Für die Teilbereiche B und C mit der jeweiligen Objektart wird das Ertragswertverfahren angewendet, da dieses für die unterstellte wirtschaftliche Folgenutzung als geeignetes Verfahren angesehen wird.

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

4.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

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

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

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

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

Vom Immobiliengutachter bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 2.119,27 €/m²	
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 2.119,27 €**/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.10.2024	03.09.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	150	172,89	× 0,92	V1
Grundstücksgröße [m²]	700	723,00	× 1,01	V2
Bodenwert [€/m²]	300	165,00	× 1,00	
Baujahr	1985	1978	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Ausstattungsstandard	normal	einfach bis normal	× 0,92	V3
Unterkellerung	vorhanden	teilunterkellert	× 0,98	V4
Bauweise	massiv	massiv	× 1,00	
Garage/Stellplatz	1 Garage	2 Garagen	× 1,01	V5
Energiebedarf	150	300 (geschätzt)	× 0,94	V6
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor insgesamt – €/m²			= 0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			**= 1.685,62 €**/m²	

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

V1 – V6: Anpassung lt. Umrechnungstabellen für die Marktdaten des Gutachterausschusses

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	1.685,62 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.685,62 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× 172,89 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 291.426,84 €	
Zuschlag (absolut) für Sauna	+ 1.500,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 292.926,84 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 6.000,00 €	
Vergleichswert	= 286.926,84 € **rd. 287.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd. **287.000,00 €** ermittelt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen • Verschließen der Wand- und Bodenöffnung im Badezimmer • Zimmer und Flur: Feuchtigkeitsschaden beseitigen • Instandsetzung Abwurfschacht für Brennholz/Fenster im Heizungsraum • Feuchtigkeitsschaden an der Garagenwand (innen und außen beseitigen u. Erneuerung der Dachrinne • Austausch defektes Fenster	-11.000,00 €
Weitere Besonderheiten • Holzlager/Unterstand	5.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

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

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750,00 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.116,00 m² **Bewertungsteilbereich = 288,00 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	165,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**165,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.09.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	165,00 €/m²	
Fläche (m²)	750,00	1.116,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	165,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**165,00 €/m²**	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 165,00 €/m²**	
Fläche	× 288,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 47.520,00 € **rd. 47.520,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 insgesamt **47.520,00 €**.

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

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune		4 Stellplätze	-	4	-	200,00	2.400,00
Vordach/Überdachung		2 Stellplätze	-	2	-	60,00	720,00
Summe			-	-		260,00	3.120,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**3.120,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**15,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**468,00 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**2.652,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **47.520,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**2.376,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**276,00 €**
Barwertfaktor (gem. §34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei p = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **25** Jahren Restnutzungsdauer	×	**14,094**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**3.889,94 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**47.520,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	**=**	**51.409,94 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.000,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	**=**	**48.409,94 €**
	rd.	**48.400,00 €**

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

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

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

- aus Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, sowie
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind,

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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.

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

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

Das 1904 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
durchgeführte Maßnahmen		
Dacherneuerung	4,0	
Erweiterung Anbau Überdachung	2,0	
Summe	6,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1904 = 121 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 121 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 25 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 35 Jahren =) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **„Scheune“** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.000,00 €
• Allg. Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Mauerwerksfugen ausbessern) (pauschal)	-3.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

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

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750,00 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.116,00 m² **Bewertungsteilbereich = 105,00 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	165,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**165,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.09.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	165,00 €/m²	
Fläche (m²)	750,00	1.116,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	165,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**165,00 €/m²**	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 165,00 €/m²**	
Fläche	× 105,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 17.325,00 € **rd. 17.325,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 insgesamt **17.325,00 €**.

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

4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

4.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude			39,11		3,00	117,33	1.407,96
Summe			39,11	-		117,33	1.407,96

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**1.407,96 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**18,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**253,43 €**
jährlicher Reinertrag	=	**1.154,53 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,00 %** von **17.325,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**866,25 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**288,28 €**
Barwertfaktor (gem. §34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei p = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**12,462**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**3.592,55 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**17.325,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C“	=	**20.917,55 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.500,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C“	=	**17.417,55 €**
	rd.	**17.400,00 €**

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

4.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung.

Rohertrag

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

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

- aus Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, sowie
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind,

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird für das als Lagerfläche genutzte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.500,00 €
• Allg. Instandhaltungsmaßnahmen und Bodenaufbau einbauen	-3.500,00 €	
Summe		-3.500,00 €

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Ergebnisse der Bewertungsteilbereiche

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der gerundeten Summe der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
Teilbereich A	287.000,00 €	------
Teilbereich B	------	48.400,00 €
Teilbereich C	------	17.400,00 €
Summe	287.000,00 €	65.800,00 €

4.8.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Verkehrswert (Teilbereiche A, B und C) beträgt rd. 353.000,- EUR

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

4.8.3 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus, einer Scheune, einer Doppelgarage und einem als Lager genutzten Gebäude** bebaute Grundstück in 31832 Springe OT Eldagsen, Untergutstr. 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eldagsen	2787	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eldagsen	6	273/126

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd.

353.000,- €

in Worten: dreihundertdreiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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, 21. November 2025

SPRENGNETTER Immobilienbewertung
Holger Behrens
REG.-NR. S 00403-15
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)

Sachverständiger Holger Behrens

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

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

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

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

WoFlV:
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)

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

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

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000

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 des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 03831812

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)
Best.-Nr.: 03831812

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)
Best.-Nr.: 03831812

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Straßenansicht des Wohnhauses
aus nordwestlicher Richtung



Straßenansicht des Wohnhauses
aus südwestlicher Richtung



Straßenansicht des Wohnhauses und
der Garagen aus westlicher Richtung



Blick über den Hof aus
südwestlicher Richtung

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

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Straßenansicht der Scheune
aus südlicher Richtung



Straßenansicht der Scheune
aus südwestlicher Richtung



Straßenansicht der Scheune
aus nordwestlicher Richtung

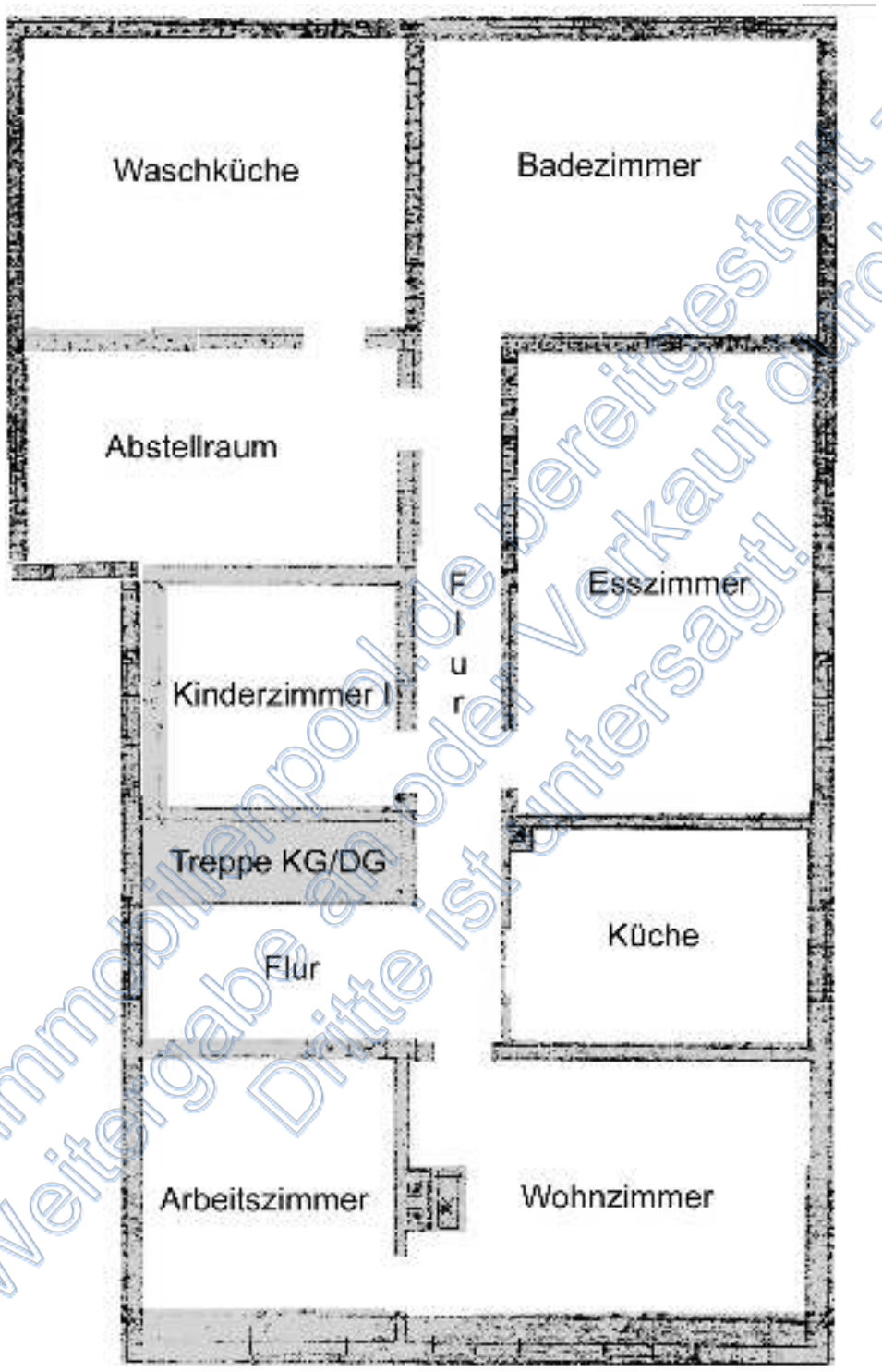


Straßenansicht des Lager-
gebäudes aus nördlicher Richtung

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

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 1 von 2



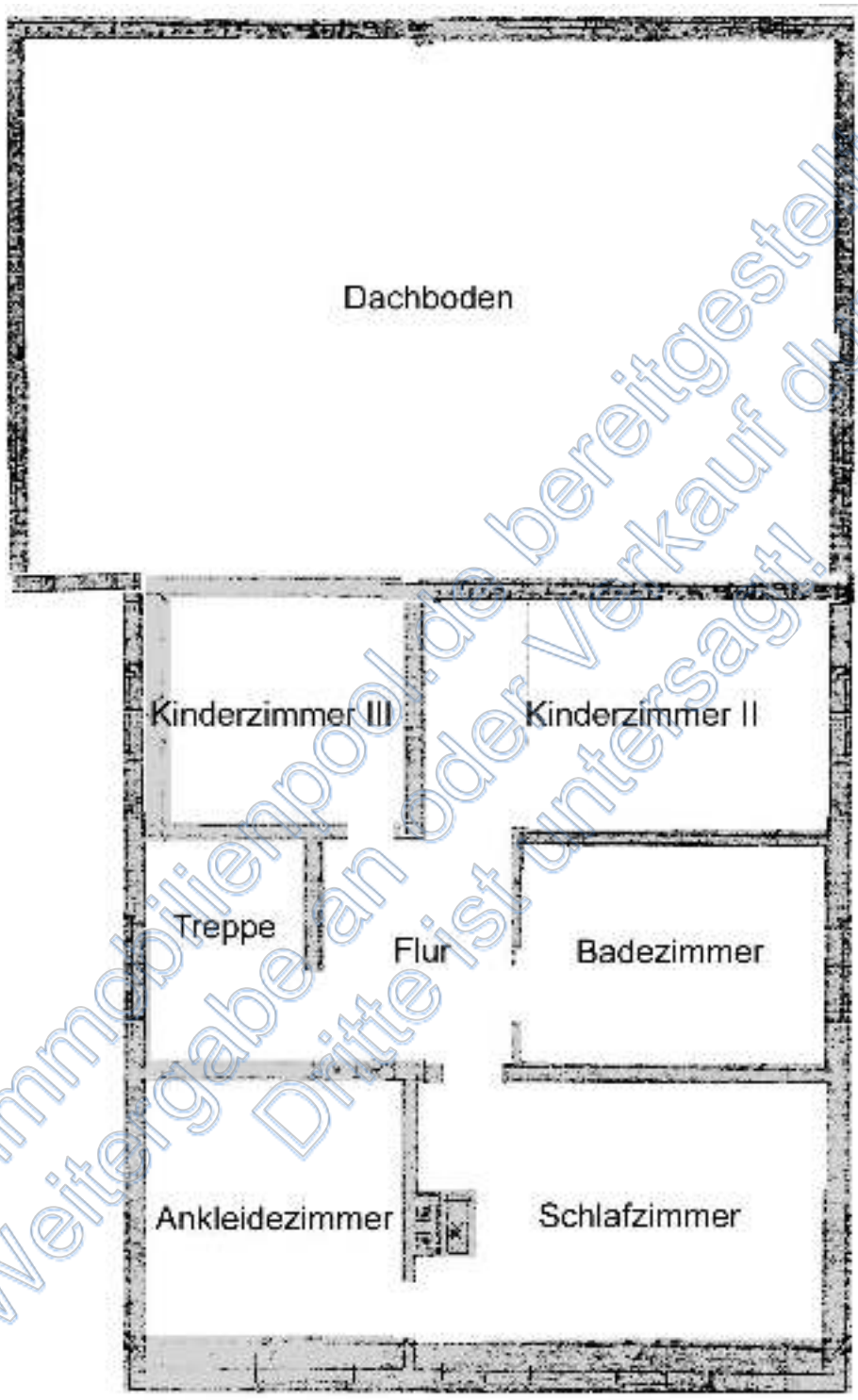
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundrissplan EG [Skizze] (Wohngebäude)

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Grundrisspläne

Seite 2 von 2



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

Grundrissplan DG [Skizze] (Wohngebäude)

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)