

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens | Straße 20 | 38518 Sassenburg

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

14.02.24
AZ.: 5 K 15/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) Wohnungen** und zwei (ungenehmigten) Wohnungen bebaute Grundstück in **38524 Sassenburg OT Großendorf, Stüder Straße 35**

Grundbuch
Großendorf

Blatt
1094

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Großendorf

Flur
3

Flurstück
11/30

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 08.01.2024 ermittelt mit rd.

535.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulasten.....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
4.2	Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen plus zwei (ungenehmigten) Wohnungen	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.4	Ertragswertermittlung	17
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
5.6	Verkehrswert	25
6	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) Wohnungen sowie zwei (ungenehmigten) Wohnungen
Objektadresse:	Stüder Straße 35, 38524 Sassenburg OT Grußendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grußendorf , Blatt 1094 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grußendorf , Flur 3, Flurstück 11/30 (927 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	XXX z. Zt. unbekannten Aufenthalts

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	27.10.2023 sowie 08.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX (Mieter / in Wohnung Nr. 5), sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • gekürzter Grundbuchausschnitt vom 07.09.2023 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweise • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus dem Jahr 1990

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) Wohnungen** und zwei (ungenehmigten) Wohnungen bebautes Grundstück in **38524 Sassenburg OT Grußendorf, Stüder Straße 35**

Hinweise:

Im Jahre 1990 wurde der Errichtung eines **4 - Familienwohnhauses** eine Baugenehmigung erteilt. Laut Bauunterlagen beinhaltete die Baumaßnahme ein Kellergeschoss sowie zwei Vollgeschosse *bestehend* aus einem **Erdgeschoss & einem Obergeschoss mit jeweils zwei Wohnungen**.

Ein *Ausbau* des Dachgeschosses (und des darüberliegenden Spitzbodengeschosses) war nicht vorgesehen bzw. kein Bestandteil der Planunterlagen. Der zeitgleiche und/oder spätere Ausbau zu zwei weiteren Wohnungen (**Wohnung Nr. 5 & Nr. 6**) erfolgte **ohne Baugenehmigung!**

Nach mehreren Rücksprachen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landkreis Gifhorn) ist eine denkbare „Nachgenehmigung“ einzig und allein über die Einreichung eines Bauantrags möglich. D. h. es besteht die Notwendigkeit der Beauftragung eines Architekten bzw. eines Planungsbüros zur Erstellung sämtlicher Bau- und Antragsunterlagen einschließlich vorheriger Klärung ob ein 3. Wohngeschoss überhaupt zugelassen werden kann und ob *zusätzlich* notwendige Maßnahmen wie die bauliche Herstellung eines 2. Rettungsweges je Wohnung erforderlich sind.

Aufgrund dieser im Voraus **nicht** zu klärenden Unwägbarkeiten können die beiden Wohnungen **nicht berücksichtigt** werden.

Das **Mehrfamilienhaus** unterliegt einem allgemeinen Unterhaltungsstau. Das Treppenhaus ist **stark renovierungsbedürftig** (tlw. große Putzschäden), die Hauseingangstür ist *annähernd* abgängig.

Mehrere Kelleraußenwände sind von **Durchfeuchtungen** durchzogen. In der **Wohnung Nr. 2** besteht akuter Handlungsbedarf aufgrund von **extremem Feuchtigkeitsschäden** mit *zusätzlicher Schimmelbildung*. Alle Fenster weisen eine starke bis sehr starke Kondenswasserbildung auf.

Die *tlw. zeitnah* notwendige Ursachenermittlung *plus* der daraus resultierenden Sanierungen der o. g. Schäden sowie der Austausch defekter Fenster und der Hauseingangstür werden *einschl.* eines Sicherheitsabschlags als *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale* in Abzug gebracht.

Die **Wohnung Nr. 1** (EG links) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 2** (EG rechts) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 3** (OG links) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 4** (OG rechts) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.
Eine Besichtigung dieser Wohneinheit konnte **nicht** durchgeführt werden.

Die **Wohnung Nr. 5** (DG links) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 6** (DG rechts) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.
Die (ungenehmigten) **Wohnungen Nr. 5 & Nr. 6 bleiben unberücksichtigt!**

- Es sind Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück *wird ein Gewerbebetrieb* geführt.

XXX (Mieter / in **Wohnung Nr. 1**) *betreibt ein „Bauunternehmen“.*

- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Hinweise auf Hausschwamm sind *augenscheinlich und zerstörungsfrei nicht* ersichtlich.

Es sind massive Feuchtigkeitsprobleme vorhanden (siehe Hinweise Seite 4)

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (Anlage 4).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	38524 Sassenburg, insgesamt ca. 12.300 EW; Ortsteil Grußendorf, ca. 2.000 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 16 km nordöstlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 22 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 44 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118, B 248 <u>Autobahnzufahrt:</u> Weyhausen (A 39) <u>Bahnhof:</u> Gifhorn, Wolfsburg

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nordwestliche Ortsrandlage von Grußendorf, Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs tlw. in Grußendorf, in Westerbeck (ca. 7 km) und in Gifhorn; Kindergarten und Grundschule in Grußendorf, weiterführende Schulen in Westerbeck und in Gifhorn; Ärzte & Fachärzte in Grußendorf, Westerbeck und Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur sehr bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr auf der Stüder Straße)
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Südausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 30,00 m;

mittlere Tiefe: ca. 30,00 m;

Grundstücksgröße: 927 m²;

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit *überwiegend* starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehweg einseitig vorhanden (Betonverbundpflaster)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Mehrfamilienhauses**;

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des **Grundbuchs** von **Grußendorf**,
Blatt 1094 besteht (außer des Zwangsversteigerungsvermerk)
keine Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, *laut Aussage der zuständigen Behörde*, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Mehrfamilienhaus mit vier** (genehmigten) **Wohnungen**
sowie zwei (ungenehmigten) **Wohnungen**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung Nr. 1** (EG links) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 2** (EG rechts) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 3** (OG links) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 4** (OG rechts) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.
Eine Besichtigung dieser Wohneinheit konnte **nicht** durchgeführt werden.

Die **Wohnung Nr. 5** (DG links) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 6** (DG rechts) ist vermietet und wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die (ungenehmigten) **Wohnungen Nr. 5 & Nr. 6** bleiben unberücksichtigt!

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

4.2 Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) Wohnungen & zwei (ungenehmigten) Wohnungen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus

voll unterkellert;
zweigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss,
Spitzbodengeschoss

Baujahr:

1990 / **1991**

Modernisierung:

2011: Heizungsanlage

2023: Renovierung **Wohnung Nr. 1**

zusätzlich wird die

- Erneuerung der Hauseingangstür
 - Renovierung des Treppenhauses
 - Sanierung Durchfeuchtungen Kellerwände
 - Sanierung der massiven Feuchtigkeitsschäden plus Austausch Fenster **Wohnung Nr. 2**
- unterstellt

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Verblendklinker

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen

Kellergeschoss:

3 Kellerflure, 7 Kellerräume, 2 Wasch- & Trockenkeller, Heizungskeller, 2 Fahrradkeller

Erdgeschoss links:

Wohnung Nr. 1

Flur
Küche
Wohnen
Bad
Zimmer 1 / Kind
Zimmer 2 / Kind
Zimmer 3 / Eltern

Obergeschoss links:

Wohnung Nr. 3

Flur
Küche
Wohnen
Bad
Zimmer 1 / Kind
Zimmer 2 / Kind
Zimmer 3 / Eltern

Dachgeschoss links:

Wohnung Nr. 5

Flur
Bad
Schlafen
Kind
Wohnen & Essen
Küche

Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

Erdgeschoss rechts:

Wohnung Nr. 2

Flur
Küche
Wohnen
Bad
Zimmer 1 / Kind
Zimmer 2 / Kind
Zimmer 3 / Eltern

Obergeschoss rechts:

Wohnung Nr. 4

Flur
Küche
Wohnen
Bad
Zimmer 1 / Kind
Zimmer 2 / Kind
Zimmer 3 / Eltern

Dachgeschoss rechts:

Wohnung Nr. 6

Flur
Bad
Kind
Wohnen
Schlafen
Küche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände:	massiv (24 cm KSS bzw. Poroton plus 11,5 cm Verblendklinker)
Innenwände:	massiv (24 / 17,5 / 11,5 cm KSS)
Geschossdecken:	Stahlbeton Holzbalkendecke (über OG);
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall / Kunststoff mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	„zeittypische“, normale Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung (3 x 2.000 Liter Kunststoffanks) Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die sechs Wohneinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich.

4.2.5.2 Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Textilbelag																								
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Fliesen																								
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche																								
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung																								
Türen:	Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen Zimmertüren: Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen																								
sanitäre Installation:	<table><tr><td>Bad (Wohnung 1 EG links):</td><td>Bad (Wohnung 2 EG rechts):</td></tr><tr><td>1 Badewanne,</td><td>1 Badewanne</td></tr><tr><td>1 Handwaschbecken,</td><td>1 Handwaschbecken,</td></tr><tr><td>1 WC-Becken</td><td>1 WC-Becken</td></tr><tr><td>Bad (Wohnung 3 OG links):</td><td>Bad (Wohnung 4 OG rechts):</td></tr><tr><td>1 Badewanne,</td><td>1 Badewanne</td></tr><tr><td>1 Handwaschbecken,</td><td>1 Handwaschbecken,</td></tr><tr><td>1 WC-Becken</td><td>1 WC-Becken</td></tr><tr><td>Bad (Wohnung 5 DG links):</td><td>Bad (Wohnung 6 DG rechts):</td></tr><tr><td>1 Badewanne,</td><td>1 Badewanne</td></tr><tr><td>1 Handwaschbecken,</td><td>1 Handwaschbecken,</td></tr><tr><td>1 WC-Becken</td><td>1 WC-Becken</td></tr></table>	Bad (Wohnung 1 EG links):	Bad (Wohnung 2 EG rechts):	1 Badewanne,	1 Badewanne	1 Handwaschbecken,	1 Handwaschbecken,	1 WC-Becken	1 WC-Becken	Bad (Wohnung 3 OG links):	Bad (Wohnung 4 OG rechts):	1 Badewanne,	1 Badewanne	1 Handwaschbecken,	1 Handwaschbecken,	1 WC-Becken	1 WC-Becken	Bad (Wohnung 5 DG links):	Bad (Wohnung 6 DG rechts):	1 Badewanne,	1 Badewanne	1 Handwaschbecken,	1 Handwaschbecken,	1 WC-Becken	1 WC-Becken
Bad (Wohnung 1 EG links):	Bad (Wohnung 2 EG rechts):																								
1 Badewanne,	1 Badewanne																								
1 Handwaschbecken,	1 Handwaschbecken,																								
1 WC-Becken	1 WC-Becken																								
Bad (Wohnung 3 OG links):	Bad (Wohnung 4 OG rechts):																								
1 Badewanne,	1 Badewanne																								
1 Handwaschbecken,	1 Handwaschbecken,																								
1 WC-Becken	1 WC-Becken																								
Bad (Wohnung 5 DG links):	Bad (Wohnung 6 DG rechts):																								
1 Badewanne,	1 Badewanne																								
1 Handwaschbecken,	1 Handwaschbecken,																								
1 WC-Becken	1 WC-Becken																								
Küchenausstattung:	Einbauküchen in verschiedener Qualität vorhanden; (im Mietereigentum)																								
Grundrissgestaltung:	bautypisch bis individuell																								

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Das Mehrfamilienhaus unterliegt einem allgemeinen Unterhaltungsstau. Das Treppenhaus ist **stark renovierungsbedürftig** (tlw. große Putzschäden), die Hauseingangstür ist annähernd abgängig.

Mehrere Kelleraußenwände sind von **Durchfeuchtungen** durchzogen. In der **Wohnung Nr. 2** weisen alle Fenster eine starke bis sehr starke Kondenswasserbildung auf. An dessen Rand- und weiteren Außenwandbereichen sind tlw. **extreme Feuchtigkeitsschäden** mit zusätzlicher **Schimmelbildung** vorhanden.

Der **allgemeine Unterhaltungsstau** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 21 berücksichtigt.

Die zeitnah notwendige Ursachenermittlung plus der daraus resultierenden Sanierungen der o. g. Schäden sowie der Austausch defekter Fenster und der Hauseingangstür werden einschließlich eines Sicherheitsabschlags als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** in Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen:

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Hof-, Stellplatz- & Wegeflächen (Betonverbundpflaster),
Einfriedungen (Maschendrahtzaun, Sichtschutzzaun)
Gartenanlagen und Pflanzungen (Freisitzpavillon, u. a.),
u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier** (genehmigten) **Wohnungen** und zwei (ungenehmigten) **Wohnungen** bebaute Grundstück in **38524 Sassenburg OT Großendorf, Stüder Straße 35** zum Wertermittlungstichtag 08.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Großendorf	1094	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Großendorf	3	11/30	927 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	927 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	130,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	08.01.2024	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m²	
Fläche (m²)	927	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	130,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		--	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		rd.	130,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	130,00 €/m²	
Fläche		×	927,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	120.510,00 €	
		rd.	121.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 insgesamt **121.000,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) & zwei (ungenehmigten) Wohnungen	Wohnung 1 EG links	99,90	4,60	459,54	5.514,48
	Wohnung 2 EG rechts	99,90	4,80	479,52	5.754,24
	Wohnung 3 OG links	99,90	3,80	379,62	4.555,44
	Wohnung 4 OG rechts	99,90	3,80	379,62	4.555,44
	Wohnung 5 OG links	99,90	3,80	379,62	4.555,44
Summe		399,60		1.698,30	20.379,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) & zwei (ungenehmigten) Wohnungen	Wohnung 1 EG links	99,90	5,75	574,43	6.893,16
	Wohnung 2 EG rechts	99,90	5,75	574,43	6.893,16
	Wohnung 3 OG links	99,90	5,25	524,48	6.293,76
	Wohnung 4 OG rechts	99,90	5,25	524,48	6.293,76
	Wohnung 5 OG links	99,90	5,25	524,48	6.293,76
Summe		399,60		2.197,82	26.373,84

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-5.994,24 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.373,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 6.593,46 €
jährlicher Reinertrag	= 19.780,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.904,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.876,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,999
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 472.521,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 593.521,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 593.521,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 58.222,32 €
Ertragswert	= 535.299,44 €
rd.	535.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten (und genehmigten) Bauunterlagen entnommen und überprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietverrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden durchschnittliche Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz basiert auf dem Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Grundstücksmarktdaten 2022) der **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,6		0,4	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,1	0,9		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,1 %	41,7 %	9,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das 1990 / 1991 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

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

2011: Heizungsanlage

2023: Renovierung **Wohnung Nr. 1**

zusätzlich wird die

Erneuerung der Hauseingangstür

Renovierung des Treppenhauses

Sanierung Durchfeuchtungen Kellerwände

Sanierung der massiven Feuchtigkeitsschäden plus

Austausch Fenster **Wohnung Nr. 2**

unterstellt

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1991 = 33 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (47 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 33 \text{ Jahren} =$) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Mehrfamilienhaus** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren und ein fiktives Baujahr 1991 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
siehe auch Seite 4, 14 und 20	
Ursachenermittlung der Durchfeuchtungen / Feuchtigkeitsschäden plus der daraus resultierenden Sanierungen plus Austausch defekter Fenster und Hauseingangstür plus Sanierung Treppenhaus einschl. Sicherheitsabschlag	-30.000,00 €
aufgrund der Mindermiete der Wohnungen 1 - 4 wird mit einem mittelfristigen Mietausfall (geschätzt 5 Jahre) gerechnet. Es ist daher der Barwert einer dynamischen Zeitrente wertmindernd vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug zu bringen. kapitalisierte Mindermiete 5.994,24 € x 4,6571 x 1,010981	-28.222,32 €
Summe	-58.222,32 €

5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **535.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier (genehmigten) Wohnungen und zwei (ungenehmigten) Wohnungen** bebaute Grundstück in **38524 Sassenburg OT Grußendorf, Stüder Straße 35**

Grundbuch
Grußendorf

Blatt
1094

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Grußendorf

Flur
3

Flurstück
11/30

wird zum Wertermittlungstichtag 08.01.2024 mit rd.

535.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlastenkataster
- 4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 2 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 38 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 14.02.24

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

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

WoFlV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347*)

WoFG:

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

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist*)

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

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

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (10. Auflage 2023)

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz (5. Auflage 2021)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (27. Auflage 2021)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (29. Auflage 2023)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand 04.Dezember 2023) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.02.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Stüder Straße 35, 38524 Sassenburg - Grußendorf
Gemarkung: 4135 (Grußendorf), Flur: 3, Flurstück: 11/30

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

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

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



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

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

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Sassenburg
Gemarkung: Grußendorf
Flur: 3 Flurstück: 11/30

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 16.10.2023
Aktualität der Daten 07.10.2023

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



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

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schlossgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 084-A-927_2023



**LANDKREIS
GIFHORN**

DER LANDRAT

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

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der z.Z. aktuellen Fassung

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 in der z.Z. aktuellen Fassung

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

Konten der Kreiskasse:

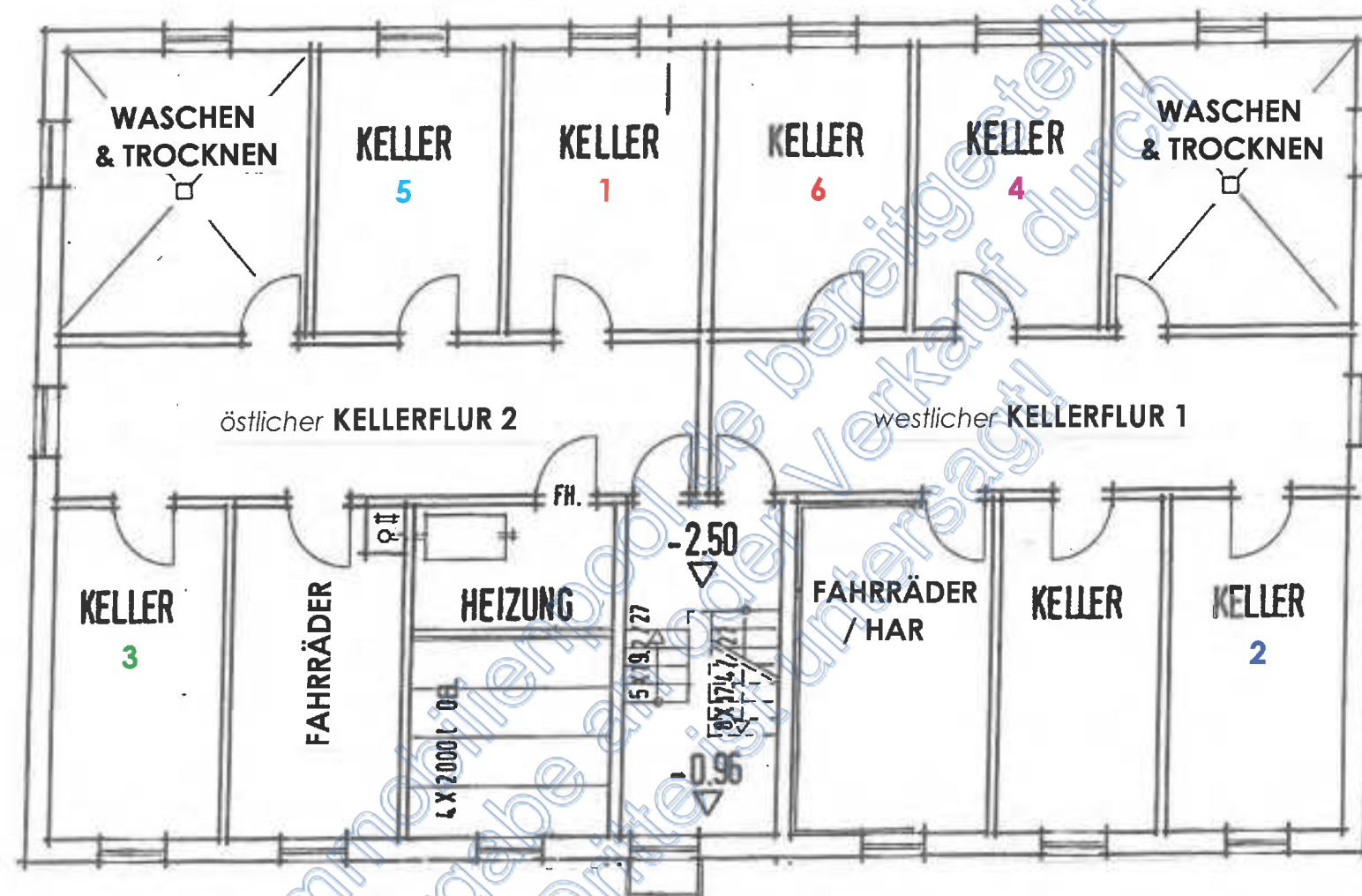
Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

Grundstücksgrenze

MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohnungen

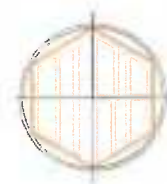


Bewertungs-
Flurstück
11/30

AZ: 5 K 15/23

OBJEKT:

STÜDER STRASSE 35
38524 SASSENBURG OT GRUBENDORF



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

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS, KELLERGEHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

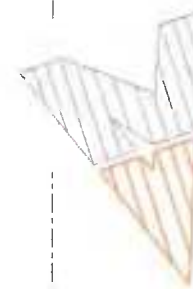
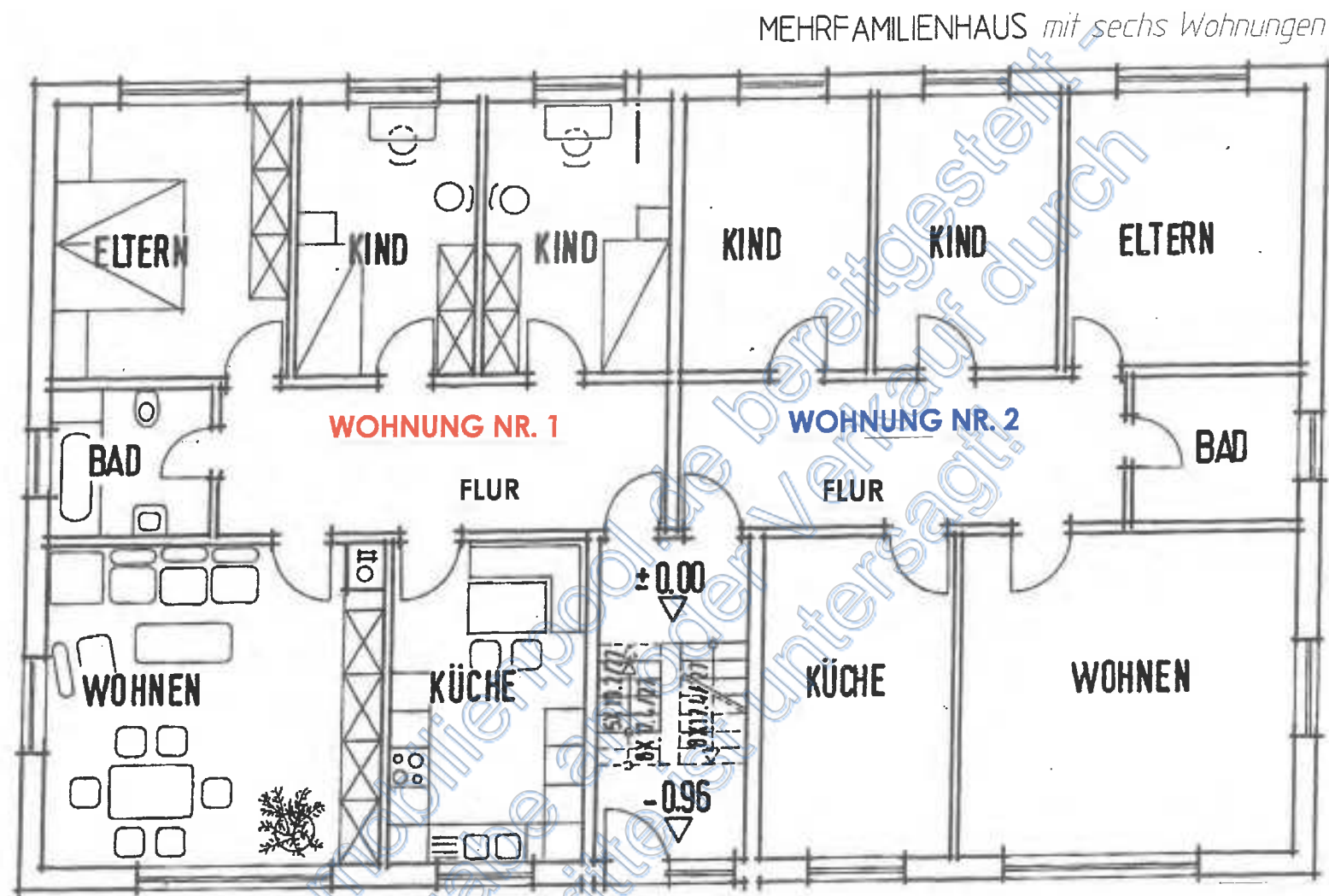
DATUM
01.2024

GEZEICHNET
RFA

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

PLAN - NR.
5K15/23 KG

Grundstücksgrenze



Bewertungs-
Flurstück
11/30

AZ: 5 K 15/23

OBJEKT:

STÜDER STRASSE 35
38524 SASSENBURG OT GRUBENDORF



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

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

01.2024

GEZEICHNET

RfA

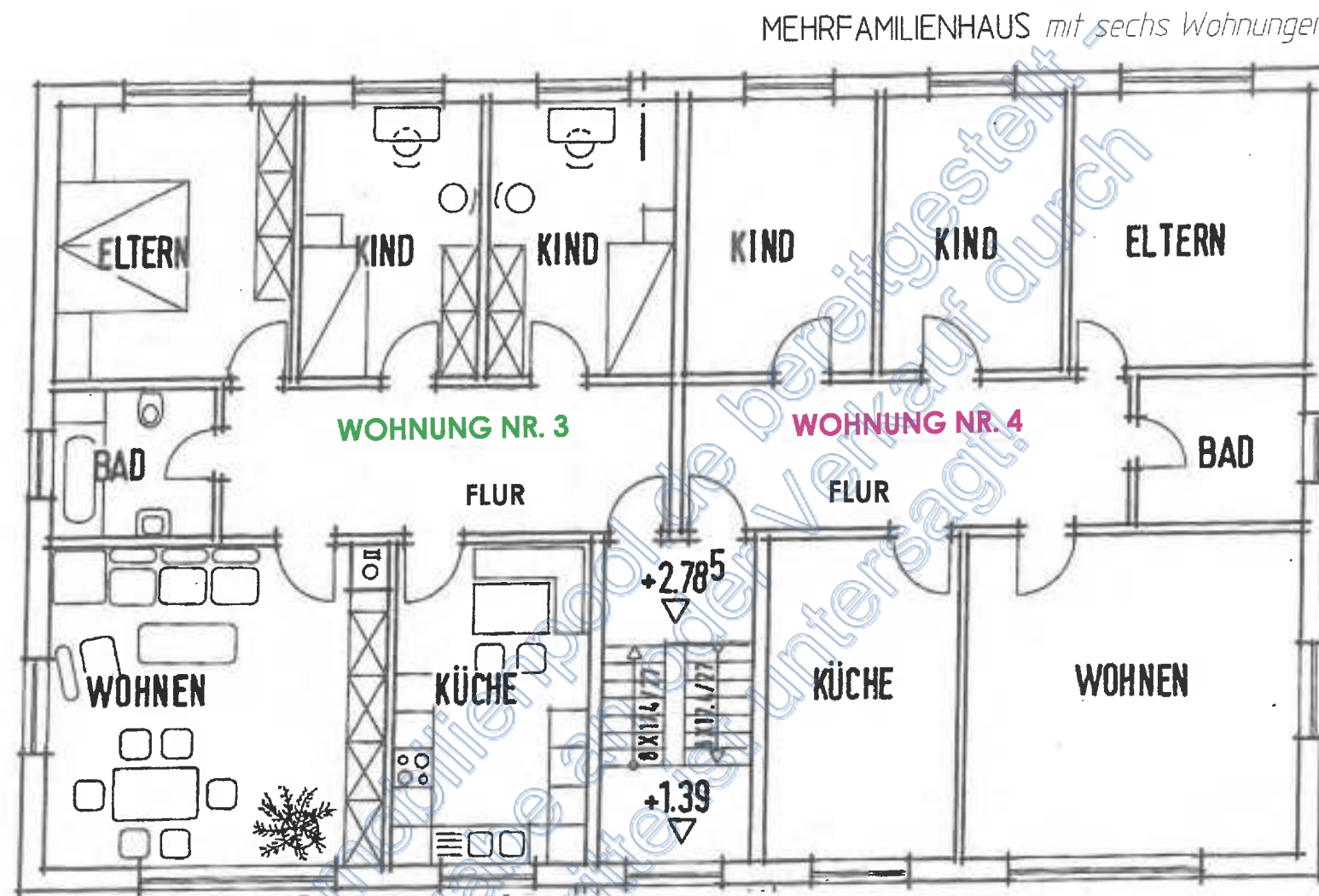
BLATTGRÖSSE

DIN A 3

PLAN - NR.

5K15/23 EG

Grundstücksgrenze



Bewertungs-
Flurstück
11/30

AZ: 5 K 15/23

OBJEKT:

STÜDER STRASSE 35
38524 SASSENBURG OT GRUBENDORF



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

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS, OBERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

01.2024

GEZEICHNET

RfA

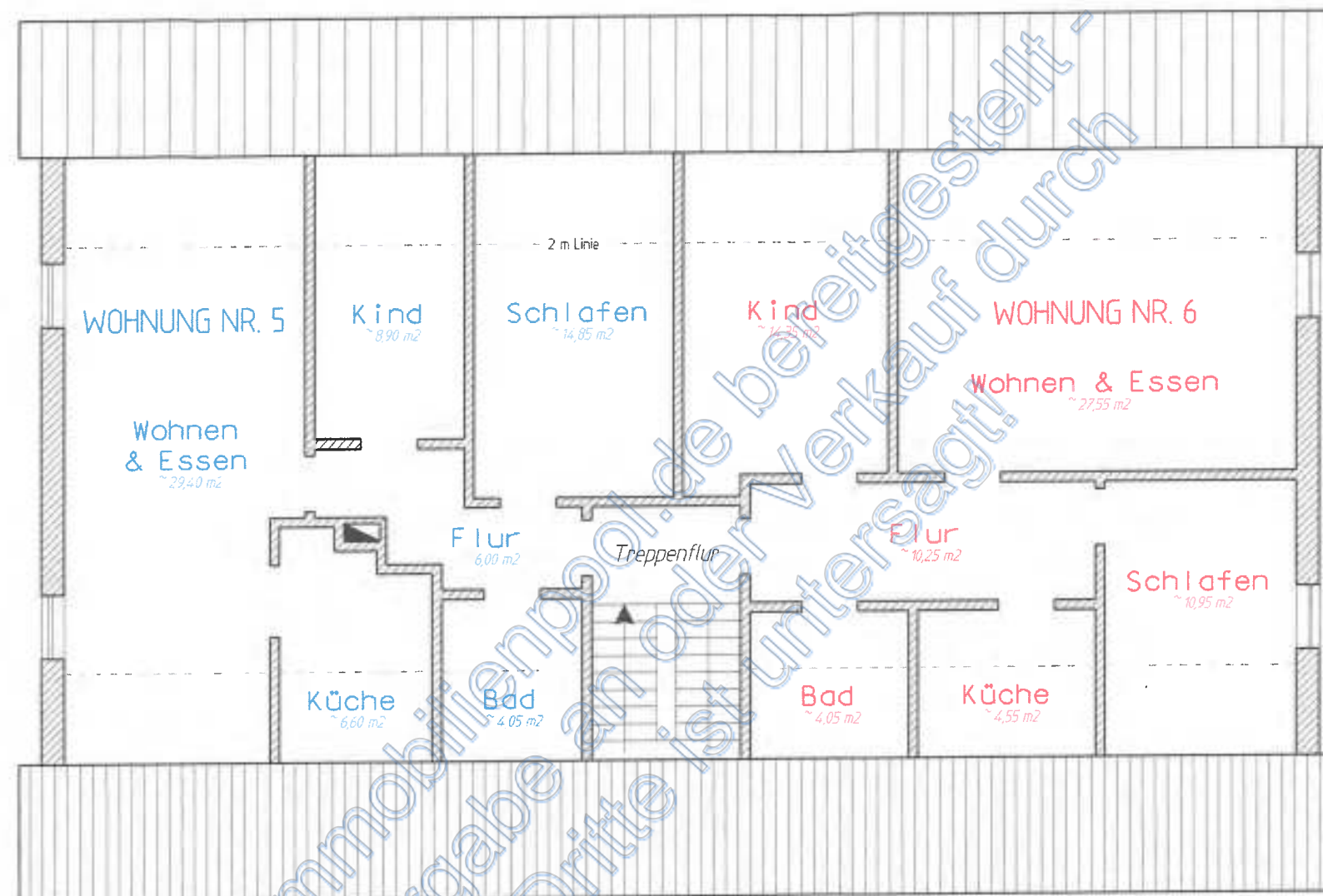
BLATTGRÖSSE

DIN A 3

PLAN - NR.

5K15/23 OG

MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohnungen



Der Ausbau des Dachgeschosses wurde ohne Baugenehmigung durchgeführt.
Hinweis: KEINE Berücksichtigung der beiden Wohnungen!

Bewertungs-
Flurstück
11/30

AZ: 5 K 15/23

OBJEKT:

STÜDER STRASSE 35
38524 SASSENBURG OT GRÜBENDORF



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

PLANINHALT
SKIZZIERTER GRUNDRISS, DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM
01.2024

GEZEICHNET
RfA

BLATTGROSSE
DIN A 3

PLAN - NR.
5K15/23 OG

Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohneinheiten
STÜDER STRAßE 35, 38524 SASSENBURG OT GRUBENDORF

I

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

MEHRFAMILIENHAUS

Wohnung Nr. 1

Flur	EG links	~ 15,30 m ²
Küche	EG links	~ 14,65 m ²
Wohnen	EG links	~ 25,55 m ²
Bad	EG links	~ 5,50 m ²
Zimmer 1 / Kind	EG links	~ 11,95 m ²
Zimmer 2 / Kind	EG links	~ 11,95 m ²
Zimmer 3 / Eltern bzw. Arbeiten	EG links	~ 15,00 m ²
		~ 99,90 m ²

Wohnung Nr. 2

Flur	EG rechts	~ 15,30 m ²
Küche	EG rechts	~ 14,65 m ²
Wohnen	EG rechts	~ 25,55 m ²
Bad	EG rechts	~ 5,50 m ²
Zimmer 1 / Kind	EG rechts	~ 11,95 m ²
Zimmer 2 / Kind	EG rechts	~ 11,95 m ²
Zimmer 3 / Eltern bzw. Arbeiten	EG rechts	~ 15,00 m ²
		~ 99,90 m ²

Wohnung Nr. 3

Flur	OG links	~ 15,30 m ²
Küche	OG links	~ 14,65 m ²
Wohnen	OG links	~ 25,55 m ²
Bad	OG links	~ 5,50 m ²
Zimmer 1 / Kind	OG links	~ 11,95 m ²
Zimmer 2 / Kind	OG links	~ 11,95 m ²
Zimmer 3 / Eltern bzw. Arbeiten	OG links	~ 15,00 m ²
		~ 99,90 m ²

Wohnung Nr. 4

Flur	OG rechts	~ 15,30 m ²
Küche	OG rechts	~ 14,65 m ²
Wohnen	OG rechts	~ 25,55 m ²
Bad	OG rechts	~ 5,50 m ²
Zimmer 1 / Kind	OG rechts	~ 11,95 m ²
Zimmer 2 / Kind	OG rechts	~ 11,95 m ²
Zimmer 3 / Eltern bzw. Arbeiten	OG rechts	~ 15,00 m ²
		~ 99,90 m ²

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohneinheiten
STÜDER STRASSE 35, 38524 SASSENBURG OT GRUBENDORF

II

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde ohne Baugenehmigung durchgeführt.
Hinweis: **KEINE Berücksichtigung der beiden Wohnungen!**

MEHRFAMILIENHAUS

Wohnung Nr. 5

Flur
Bad
Schlafen
Kind
Wohnen & Essen
Küche

DG links ~ 6,00 m²
DG links ~ 4,05 m²
DG links ~ 14,85 m²
DG links ~ 8,90 m²
DG links ~ 29,40 m²
DG links ~ 6,60 m²

~ 69,80 m²

Wohnung Nr. 6

Flur
Bad
Kind
Wohnen
Schlafen
Küche

DG rechts ~ 10,25 m²
DG rechts ~ 4,05 m²
DG rechts ~ 14,35 m²
DG rechts ~ 27,55 m²
DG rechts ~ 10,95 m²
DG rechts ~ 4,55 m²

~ 71,70 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

MEHRFAMILIENHAUS
mit sechs Wohneinheiten

KG/EG/OG/DG/DBG

~ 1.159 m²

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !



Bild 01: Blick entlang der Stüder Straße in Richtung Südosten bzw. in Richtung Ortszentrum Grußendorf. Mitte rechts ist das **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen** des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick über die Stüder Straße auf die nördliche Traufseite (Eingangsseite) und die sich rechts anschließende westliche Giebelseite des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen**.



Bild 03: Blick vom nachbarlichen Stichweg und über die westliche Grundstücksgrenze (Heckenpflanzung) auf die westliche Giebelseite und die südliche Traufseite (Gartenseite) des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen**.



Bild 04: Blick aus der Nordostecke des Bewertungsflurstücks 11/30 auf die östliche Giebelseite (links) und die nördliche Traufseite (Eingangsseite) des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen**.



Bild 05: Blick aus der Südostecke des Bewertungsfurstücks 11/30 auf die östliche Giebelseite (rechts) und die südliche Traufseite (Gartenseite) des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen**.



Bild 06: Blick aus der Südwestecke des Bewertungsfurstücks 11/30 auf die westliche Giebelseite (links) und die südliche Traufseite (Gartenseite) des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen**.



Bild 07: Blick von und über die nördliche Parkplatzfläche sowie entlang der nördlichen Traufseite (Eingangsseite) des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen** in Richtung Westen.



Bild 08: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür zum Hausflur / Treppenhaus des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen**.



Bild 09: Ausschnitt – Hauseingangsbereich Richtung *Treppe zum Erdgeschoss*
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen *Eingangsebene Richtung EG*).
Rechts fällt der Blick auf die Kellertreppe.



Bild 10: Ausschnitt – Treppenhausflur Richtung *geschlossener Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 1*
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen *EG*).

Bild 11: Ausschnitt – Flur Richtung *offener Tür* zum Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1 EG**).

Bild 12: Ausschnitt – Küche
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1 EG**).

Bild 13: Ausschnitt – Wohnen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1** EG).



Bild 14: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1** EG).

Bild 15: Ausschnitt – Zimmer 1 / Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1** EG).

Bild 16: Ausschnitt – Zimmer 2 / Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1** EG).

Bild 17: Ausschnitt – Zimmer 3 / Eltern bzw. Arbeiten
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 1 EG**).



Bild 18: Ausschnitt – Treppenhausflur Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 2**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen EG).

Bild 19: Ausschnitt – Flur Richtung *geschlossener Tür zum Bad*
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).

Bild 20: Ausschnitt – Küche
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 21: Ausschnitt – „eindringende“ **Feuchtigkeit am Küchenfenster**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 22: Ausschnitt – **Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung am Küchenfenster**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 23: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).

Bild 24: Ausschnitt – Wohnen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 25: Ausschnitt – „sehr starke“ **Kondenswasserbildung** am Nordfenster des Wohnzimmers (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2](#) EG).



Bild 26: Ausschnitt – „erheblicher“ **Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung** am Nordfenster (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2](#) EG).

Bild 27: Ausschnitt – Zimmer 1 / Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).

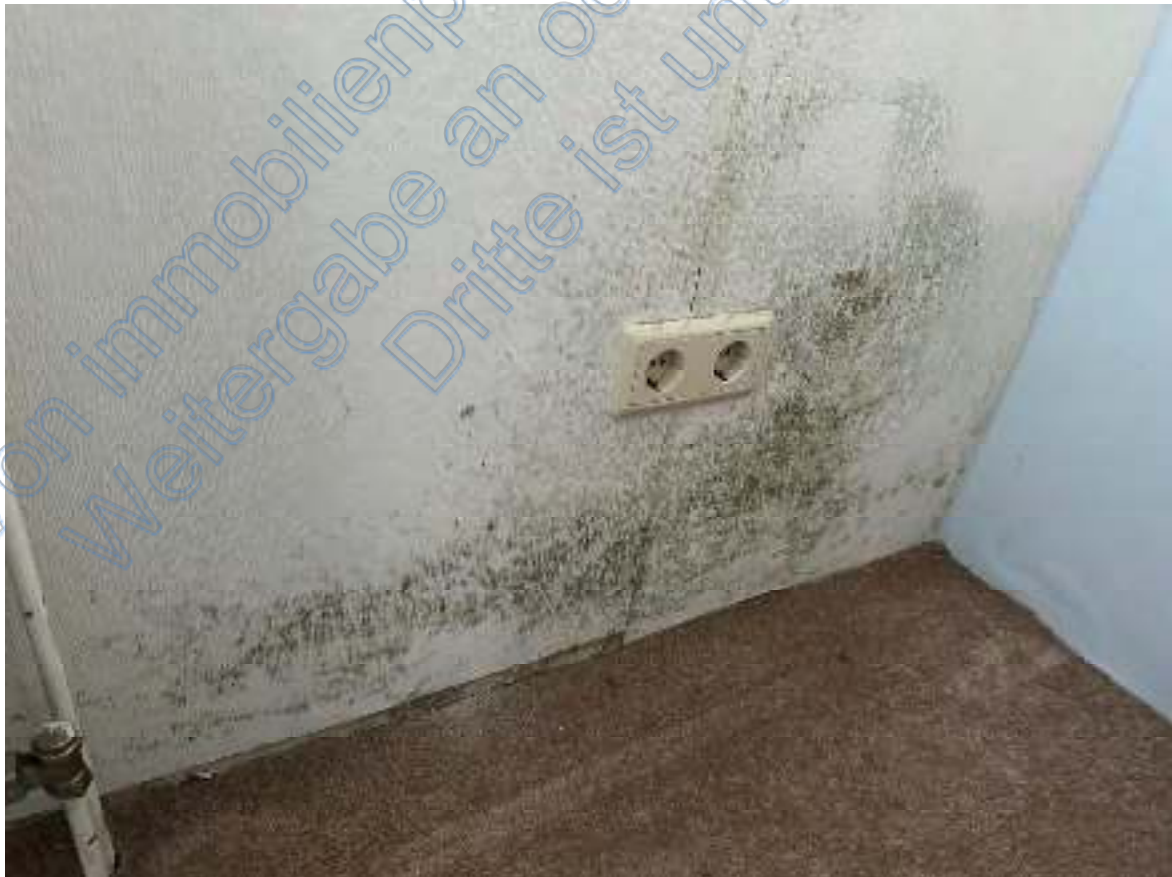


Bild 28: Ausschnitt – „erhebliche“ **Durchfeuchtung der Außenwand mit Schimmelbildung** im Zimmer 1
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).

Bild 29: Ausschnitt – Zimmer 2 / Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 30: Ausschnitt – **Kondenswasserbildung** am Fenster von Zimmer 2
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).

Bild 31: Ausschnitt – Zimmer 3 / Eltern
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 32: Ausschnitt – **Durchfeuchtung** in der Südwestecke von Zimmer 3
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 2 EG](#)).



Bild 33: Ausschnitt – Treppe Richtung Zwischenpodest
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen *Treppenhaus EG Richtung OG*).



Bild 34: Ausschnitt – Treppe Richtung Obergeschoss mit geschlossener Wohnungseingangstür zur **WHG Nr. 3**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen *Zwischenpodest Richtung OG*).

Bild 35: Ausschnitt – Flur Richtung geschlossener Tür zum Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 3 OG**).

Bild 36: Ausschnitt – Küche
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 3 OG**).

Bild 37: Ausschnitt – Wohnen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 3** OG).

Bild 38: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 3** OG).

Bild 39: Ausschnitt – Zimmer 1 / Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 3** OG).

Bild 40: Ausschnitt – Zimmer 2 / Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 3** OG).



Bild 41: Ausschnitt – Treppenhausflur Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 4**
(**Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen OG**).

Links ist die geschlossene Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 3** zu sehen.

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der
Wohnung Nr. 4 konnte nicht durchgeführt werden!



Bild 42: Ausschnitt – Treppe Richtung Dachgeschoss
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen Treppenhaus OG Richtung DG).
Links ist die Wohnungseingangstür zur [Wohnung Nr. 5](#), rechts zur [Wohnung Nr. 6](#) zu sehen.



Bild 43: Ausschnitt – Treppenflur Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur [Wohnung Nr. 5](#)
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen Treppenhaus DG).

Bild 44: Ausschnitt – Flur Richtung *offener Tür* zum Wohnzimmer
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).
Rechts ist die offene Tür zum Schlafzimmer zu sehen.

Bild 45: Ausschnitt – Schlafen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).



Bild 46: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).

Bild 47: Ausschnitt – Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).

Bild 48: Ausschnitt – Wohnen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).

Bild 49: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).

Bild 50: Ausschnitt – Küche
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen [Wohnung Nr. 5 DG](#)).



Bild 51: Ausschnitt – Treppenflur Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 6**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen *Treppenhaus DG*).

Bild 52: Ausschnitt – Flur Richtung *offener Tür zum Schlafzimmer*
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 6 DG**).



Bild 53: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 6 DG**).

Bild 54: Ausschnitt – Wohnen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 6** DG).

Bild 55: Ausschnitt – Schlafen
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 6** DG).

Bild 56: Ausschnitt – Küche
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 6** DG).

Bild 57: Ausschnitt – Kind
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen **Wohnung Nr. 6** DG).



Bild 58: Ausschnitt – Spitzboden Richtung Westgiebel
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen SBG).



Bild 59: Ausschnitt – Spitzboden Richtung Ostgiebel
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen SBG).



Bild 60: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellervorflur mit offener Tür zum westlichen Kellerflur 1 (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen Eingangsebene Richtung KG).



Bild 61: Ausschnitt – westlicher Kellerflur 1 (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).

Bild 62: Ausschnitt – Fahrradkeller & Hausanschlussraum
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 63: Ausschnitt – Zählerschrank im Fahrradkeller & Hausanschlussraum
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 64: Ausschnitt – Wasch- & Trockenkeller
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 65: Ausschnitt – [Kellerraum Nr. 2](#)
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 66: Ausschnitt – östlicher Kellerflur 2
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).

Bild 67: Ausschnitt – **Kellerraum Nr. 1**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).

Bild 68: Ausschnitt – **Kellerraum Nr. 3**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).

Bild 69: Ausschnitt – **Kellerraum Nr. 5**
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 70: Ausschnitt – Heizungskeller Richtung Trennwand zum Öllager
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 71: Ausschnitt – Öllager
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 72: Ausschnitt – Fahrradkeller
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 73: Ausschnitt – Wasch- & Trockenkeller
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 74: Ausschnitt – geschlossene Hauseingangstür zur nördlichen Grundstücks- bzw. Parkplatzfläche (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).



Bild 75: Ausschnitt – „Schleifspuren“ an der Hausflurdecke durch defekte Hauseingangstür (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen KG).