

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

**Amtsgericht Gifhorn**  
Am Schloßgarten 4

**38518 Gifhorn**

20.05.25  
AZ.: **5 K 22/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem **Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit** bebaute Grundstück in **38542 Leiferde, Hauptstraße 3 sowie Twegte 3**

Grundbuch <b>Leiferde</b>	Blatt <b>2994</b>	lfd. Nr. <b>1</b>
Gemarkung <b>Leiferde</b>	Flur <b>8</b>	Flurstück <b>217/5, 319/11</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<b>XXX</b>	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.

**1.270.000,00 €**

**Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert**

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 70 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form .....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
4.2	<b>Mehrfamilienhaus plus Wohn- &amp; Bürogebäude .....</b>	<b>9</b>
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
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.....	15
4.3	<b>Nebengebäude .....</b>	<b>15</b>
4.4	Außenanlagen.....	15
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
5.1	Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung.....	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich <b>nördliche Grundstücksfläche</b> .....	18
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich <b>nördliche Grundstücksfläche</b> .....	19
5.4.3	Ertragswertberechnung für den Bewertungsteilbereich <b>nördliche Grundstücksfläche</b> ..	22
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich <b>südliche Grundstücksfläche</b> .....	26
5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich <b>südliche Grundstücksfläche</b> .....	27
5.6.1	Ertragswertberechnung für den Bewertungsteilbereich <b>südliche Grundstücksfläche</b> ...	27
<b>5.7</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem <b>Mehrfamilienhaus</b> mit sechs Wohneinheiten sowie einem <b>Wohn- &amp; Bürogebäude</b> mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit und einem massiven Lagerschuppen
Objektadresse:	<b>Hauptstraße 3</b> sowie <b>Twegte 3, 38542 Leiferde</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch von Leiferde, Blatt 2994</b> , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Leiferde, Flur 8, <b>Flurstück 217/5 (1.865 m<sup>2</sup>) &amp; Flurstück 319/11 (28 m<sup>2</sup>)</b>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Gifhorn</b> Am Schloßgarten 4 <b>38518 Gifhorn</b>
Eigentümer:	<b>XXX</b> <b>XXX, XXX</b> als Insolvenzverwalter über das Vermögen des <b>XXX</b> <b>XXX, XXX</b>

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>
Wertermittlungstichtag:	23.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<b>XXX</b> sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• gekürzter Grundbuchausdruck vom 23.07.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i></li><li>• Auskunft Baulastenverzeichnis Stadt Gifhorn</li><li>• Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn</li><li>• Bauunterlagen aus dem Jahr 2019 &amp; 2021</li></ul>

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem **Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit** bebauten Grundstück in **38542 Leiferde, Hauptstraße 3 sowie Twegte 3**

### Hinweise:

Das **Mehrfamilienhaus** weist mehrere, tlw. gravierende Baumängel auf. Neben der schadhafte, überwiegend nicht funktionierenden Klingelanlage sind vor allem die schwergängigen, tlw. nicht zu öffnenden bis zu falsch eingebauten Fenstern und Fenstertüren zu nennen. Notwendigerweise sind evtl. Justierungen, wahrscheinlich aber eher ein Aus- und Neueinbau bis hin zu einer kompletten Erneuerung der einzelnen Elemente erforderlich. Desweiteren weisen auch einige Wohnungseingangs- & mehrere Wohnungstüren ähnliche Mängel auf. Auch hier muss nachjustiert und/oder ein Neueinbau der Tüorzargen einschl. Türen erfolgen.

Im **Wohn- & Bürogebäude** sind zwei Thermen abgängig und müssen erneuert werden. Zusätzlich sind Sanierungsmaßnahmen anhängig.

Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde (LK GF) sind zur erteilten Baugenehmigung noch einige Nacharbeiten notwendig. Das am Lageranbau des **Wohn- & Bürogebäudes** anhängige Vordach ist aufgrund der zu geringen Abstandsfläche zurückzubauen und für die westlich am Lageranbau anschließende Lagerüberdachung („Schuppen“) ist eine nachträgliche Genehmigung einzuholen. Ergänzend ist auch noch eine genauere Parkplatzzuordnung durchzuführen. Hierzu ist als Anlage 6 ein Lageplan mit Anmerkungen beigefügt, wobei die angedachte „Grundstücksteilung“ nicht berücksichtigt wurde bzw. nicht Teil dieser Wertermittlung ist.

Die **Wohnung 01 (MFH EG rechts)** ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 02 (MFH EG links)** ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 03 (MFH OG rechts)** ist leerstehend und ungenutzt.

Die **Wohnung 04 (MFH OG links)** ist leerstehend und ungenutzt.

Die **Wohnung 05 (MFH DG rechts)** ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 06 (MFH DG links)** ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Erdgeschosswohnung (WUB EG)** ist leerstehend und ungenutzt.

Die **Büroeinheit (WUB EG)** ist augenscheinlich „selbstgenutzt“.

Die **Dachgeschosswohnung (WUB EG/DG)** ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

- 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 *kein* Gewerbebetrieb mehr geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* mehr vorhanden.
- *Keine Angaben möglich* ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt (*siehe o.g. Hinweise*).
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	38542 Leiferde, ca. 4.500 EW;
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 13 km südwestlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 28 km nordwestlich der Innenstadt von Braunschweig, ca. 30 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118, B 214
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Braunschweig - Watenbüttel (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Leiferde, Gifhorn, Braunschweig (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	mittige Ortslage von Leiferde; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Leiferde; Kindergarten, Grundschule und „Außenstelle“ des Sibylla-Merian-Gymnasiums in Leiferde; Ärzte und Fachärzte in Leiferde, Meinersen (ca. 9 km) und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
--	--

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

wohnbauliche, öffentliche & gewerbliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte und offene Bauweise,

Beeinträchtigungen:

„ortstypisch“  
(tlw. starker Straßenverkehr auf der Hauptstraße)

Topografie:

annähernd eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 36 m (zur Hauptstraße);

ca. 42 m (zur Twegte);

Grundstücksgröße: insgesamt 1.893 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

sehr unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

inner- & überörtliche Verbindungstraße;  
Straße mit „ortstypischen“, tlw. starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege und Parkbuchten beidseitig vorhanden

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;  
Trennsystem

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des massiven Lagerschuppens;

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Leiferde, Blatt 2994** folgende Eintragungen:

1. **Leitungsrecht** (nur lastend auf dem Flurstück 319/11)
2. **Insolvenzverfahren**
3. **Zwangsversteigerungsvermerk**

Anlage 3

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 4

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Gemischte Baufläche** / Dorfgebiet 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*, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten sowie  
einem **Wohn- & Bürogebäude** mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit  
und einem massiven Lagerschuppen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung 01** (MFH EG rechts) ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 02** (MFH EG links) ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 03** (MFH OG rechts) ist leerstehend und ungenutzt.

Die **Wohnung 04** (MFH OG links) ist leerstehend und ungenutzt.

Die **Wohnung 05** (MFH DG rechts) ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung 06** (MFH DG links) ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

Die **Erdgeschosswohnung** (WUB EG) ist leerstehend und ungenutzt.

Die **Büroeinheit** (WUB EG) ist augenscheinlich „selbstgenutzt“.

Die **Dachgeschosswohnung** (WUB EG/DG) ist vermietet / wird bewohnt und genutzt.

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Mehrfamilienhaus sowie Wohn- & Bürogebäude

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

A. **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten;**  
nicht unterkellert, zweigeschossig (EG / OG), Dachgeschoss (DG),  
sehr flaches Spitzbodengeschoss (SBG)

B. **Wohn- & Bürogebäude**  
mit zwei Wohneinheiten & einer Büroeinheit;  
nicht unterkellert, eingeschossig (EG), tlw. zweigeschossig (OG),  
Dachgeschoss (DG)

Baujahr:

A. 2019 / 2020  
B. Ursprung vor 1900, taxiert 1973

Modernisierung:

B. **1997:** überwiegend Fenster  
**2020: Dachgeschosswohnung:**  
- Bäder,  
- Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen, u.a.  
**2021: Büroeinheit:**  
- Bad,  
- Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen,  
**2025:** - Erneuerung Therme wird unterstellt  
**2025: Erdgeschosswohnung:**  
- Erneuerung Therme wird unterstellt  
- „Teilrenovierung“ wird unterstellt

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

A. **WDVS**  
B. Klinkermauerwerk,  
tlw. Holzverkleidung, tlw. Klinkerimitatplatten (Bitumen)

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohneinheiten

#### Erdgeschoss rechts:

##### **Wohnung 01**

**Flur**  
**Bad**  
**Zimmer**  
**Schlafen**  
**HWR / AK**  
**Vorrat / AK**  
**Kochen**  
**Wohnen / Essen**  
**Terrasse**

#### Obergeschoss rechts:

##### **Wohnung 03**

**Flur**  
**Bad**  
**Zimmer**  
**Schlafen**  
**WC**  
**HWR / AK**  
**Kochen**  
**Wohnen / Essen**  
**Balkon**

#### Dachgeschoss rechts:

##### **Wohnung 05**

**Flur**  
**Bad**  
**HWR / AK**  
**Schlafen**  
**Kochen**  
**AK**  
**Wohnen / Essen**  
**Dachterrasse**

#### Erdgeschoss links:

##### **Wohnung 02**

**Diele**  
**HWR / AK**  
**Zimmer**  
**Flur**  
**Bad**  
**Schlafen**  
**Duschbad**  
**Kochen**  
**Wohnen / Essen**  
**Terrasse**

#### Obergeschoss links:

##### **Wohnung 04**

**Diele**  
**Zimmer**  
**Flur**  
**Bad**  
**Schlafen**  
**HWR / AK**  
**Duschbad**  
**Kochen**  
**Wohnen / Essen**  
**Balkon**

#### Dachgeschoss links:

##### **Wohnung 06**

**Flur**  
**Schlafen**  
**HWR / AK**  
**Bad**  
**Zimmer**  
**Kochen**  
**Wohnen / Essen**  
**Dachterrasse**

**WOHN- & BÜROGEBÄUDE** mit zwei Wohneinheiten & einer Büroeinheit

Erdgeschoss:

**Erdgeschosswohnung**

**Flur**  
**Schlafen**  
**Wohnen**  
**Kind**  
**Kochen**  
**Zwischenflur**  
**Bad**  
**Abstellkammer**

**Büroeinheit**

**Eingangsflur / Garderobe**  
**Flur**  
**Küche / Personal**  
**Bad**  
**Büro II**  
**Büro I**

**Dachgeschosswohnung**

**Diele** mit Treppe zum Wohnungsflur im Dachgeschoss  
**Kochen**

Dachgeschoss:

**Dachgeschosswohnung**

**Wohnungsflur**  
**Schlafen**  
**Wohnen**  
**Kind I**  
**Kind II**  
**Wannenbad**  
**Duschbad**

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

Konstruktionsart(en):	A. Massivbau B. Massivbau (EG), <i>tlw.</i> Fachwerkkonstruktion (DG)
Fundamente:	A. <i>keine genauen Angaben möglich</i> B. Stahlbeton-Fundamentplatte
Umfassungs- & Innenwände:	A. Mauerwerk (KS & WDVS) B. Mauerwerk (Klinker), Fachwerkkonstruktion (DG)
Geschossdecken:	A. Stahlbeton B. Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> A. Stahlbeton B. Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	A. Metall-Kunststofftür <i>mit Glaseinsatz</i> B. Metall-Kunststofftüren <i>mit Glaseinsatz</i>
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> A. Holzkonstruktion B. Holzkonstruktion  <u>Dachform:</u> A. <i>flaches</i> Satteldach B. Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> A. Ziegelstein (Ton) B. Ziegelstein (Ton)

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	A. sehr gute Ausstattung B. „zeittypische“, eher einfache Ausstattung
Heizung:	A. Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung B. Gas-Therme ( <i>je Einheit</i> ), Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	A. zentral über Heizung B. Durchlauferhitzer

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl Laminat
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (Wohnung 01, 02, 03, 04):</u> 1 Badewanne, 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 04, 05):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 06):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküchen in guter Qualität vorhanden; alle im „Mietereigentum“
Grundrissgestaltung:	bautypisch bis individuell

#### 4.2.5.1 Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten & einer Büroeinheit

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl Laminat, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Fliesen, Profilholzverkleidung
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Profilholzverkleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Türen aus Metall / Kunststoff mit Glaseinsatz  <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (Erdgeschosswohnung):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken  <u>Bad (Büroeinheit):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken  <u>Wannenbad (Dachgeschosswohnung):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken  <u>Duschbad (Dachgeschosswohnung):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken,
Küchenausstattung:	<b>Büroeinheit:</b> Küchenzeile normaler Qualität vorhanden; <b>DG-Wohnung:</b> im „Mietereigentum“
Grundrissgestaltung:	sehr individuell

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

besondere Bauteile:	A. Balkon <b>Wohnung 03</b> , Balkon <b>Wohnung 04</b> B. Lageranbau Vordach ( <i>Rückbau erforderlich</i> ) Lagerüberdachung
besondere Einrichtungen:	<i>keine vorhanden</i>
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis schlecht

#### Bauschäden und Baumängel

(*augenscheinlich und zerstörungsfrei*):

**Mehrfamilienhaus:** *mehrere, tlw. gravierende Baumängel: schadhafte, überwiegend nicht funktionierende Klingelanlage; schwergängige / nicht zu öffnende bis zu falsch eingebaute Fenster und Fenstertüren; (Justierungen / Aus- & Neueinbau / komplette Erneuerung). falsch eingebaute Wohnungseingangs- & Wohnungstüren; (Nachjustierung und/oder Neueinbau erforderlich). Bodenplatten Dachterrassen: tlw. Neuverfestigung notwendig*

#### Wohn- & Bürogebäude:

*zwei Thermen abgängig (Erneuerung & zusätzliche Sanierungsmaßnahmen notwendig)*

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

#### 4.3 Nebengebäude

*massiver Lagerschuppen: Baujahr wahrscheinlich vor 1900; massiv, Satteldach, extremer Unterhaltungsstau / ohne Wertansatz*

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stellplatzflächen (*Betonverbundpflaster*), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem **Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit** bebaute Grundstück in **38542 Leiferde, Hauptstraße 3** sowie **Twegte 3** zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <b>Leiferde</b>	Blatt <b>2994</b>	lfd. Nr. <b>1</b>	
Gemarkung <b>Leiferde</b>	Flur <b>8</b>	Flurstück <b>217/5</b>	Fläche <b>1.865 m<sup>2</sup></b>
<b>Leiferde</b>	<b>8</b>	<b>319/11</b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>
Fläche insgesamt:			<b>1.893 m<sup>2</sup></b>

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	Nutzung/Bebauung	Fläche
<b>A. nördliche Grundstücksfläche</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b> <i>mit sechs Wohneinheiten</i>	893 m <sup>2</sup>
<b>B. südliche Grundstücksfläche</b>	<b>Wohn- &amp; Bürogebäude</b> <i>mit zwei Wohneinheiten &amp; einer Büroeinheit</i>	1.000 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		<b>1.893 m<sup>2</sup></b>

## 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag 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 selbstständig verwertbar sind.

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

### 5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A. nördliche Grundstücksfläche

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.  
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 23.04.2025  
Entwicklungszustand = baureifes Land  
Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.893 m<sup>2</sup>  
Bewertungsteilbereich = 893 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	23.04.2025	×	1,015

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	101,50 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	1.893	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	101,50 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	<b>rd.</b>	<b>101,50 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>101,50 €/m<sup>2</sup></b>		
Fläche	×	893,00 m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	90.639,50 €		
	<b>rd.</b>	<b>90.600,00 €</b>		

#### Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt **90.600,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich A. nördliche Grundstücksfläche

### 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.

### **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.

### **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.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung Bewertungsteilbereich A. nördliche Grundstücksfläche

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten	Wohnung 01 EG rechts		103,93	7,70	800,26	9.603,12
	Wohnung 02 EG links		103,61	7,73	800,91	9.610,92
	Wohnung 03 OG rechts		103,35	8,00	826,80	9.921,60
	Wohnung 04 OG links		103,17	8,00	825,36	9.904,32
	Wohnung 05 DG rechts		90,77	6,17	560,05	6.720,60
	Wohnung 06 DG links		97,70	4,92	480,68	5.768,16
Summe			602,53		4.294,06	51.528,72

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten	Wohnung 01 EG rechts		103,93	8,50	883,41	10.600,92
	Wohnung 02 EG links		103,61	8,50	880,69	10.568,28
	Wohnung 03 OG rechts		103,35	8,50	878,48	10.541,76
	Wohnung 04 OG links		103,17	8,50	876,95	10.523,40
	Wohnung 05 DG rechts		90,77	7,50	680,78	8.169,36
	Wohnung 06 DG links		97,70	8,00	781,60	9.379,20
Summe			602,53		4.981,91	59.782,92

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -8.254,20 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>59.782,92 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 12.554,41 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 47.228,51 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,40 % von 90.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 3.986,40 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 43.242,11 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,828
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 943.888,78 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 90.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>1.034.488,78 €</b>
<b>für den Bewertungsteilbereich A. nördliche Grundstücksfläche</b>	<b>=</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.034.488,78 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 69.868,37 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A. nördliche Grundstücksfläche</b>	<b>= 964.620,41 €</b>
	<b>rd. 965.000,00 €</b>

#### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. 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. 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 genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen 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, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### 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.

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	56,8 %	43,2 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
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
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

### 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 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 2020 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 2020 = 5 \text{ Jahre}$ ) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} = 75 \text{ Jahre}$ )
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2020.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
siehe auch Seite 4 und 15	
Fenster & Fenstertüren justieren / neu aufbauen und/oder austauschen Klingelanlage überprüfen / reparieren und/oder erneuern Türen einschl. Zargen justieren / neu setzen / erneuern Betonplatten (Terrassen / Dachterrasse) richten / festigen Sicherheitsabschluss	-35.000,00 €
Ver- bzw. Einmessung des Mehrfamilienhauses / Gesamtgrundstück	-3.000,00 €
aufgrund des Leerstandes der <b>Wohnung 03</b> & <b>Wohnung 04</b> wird mit einem mittelfristigen <b>Mietausfall</b> (geschätzt 1 Jahr) gerechnet. Es ist daher der Barwert einer dynamischen Zeitrente wertmindernd vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug zu bringen.	
kapitalisierter Mietausfall $21.065,16 \text{ €} (878,48 + 876,95 \times 12) \times 0,958$	-20.180,42 €
aufgrund der Mietabweichungen der <b>Wohnung 01</b> , <b>Wohnung 02</b> , <b>Wohnung 05</b> & <b>Wohnung 06</b> wird mit einer mittelfristigen <b>Mindermiете</b> (geschätzt 1,5 Jahre) gerechnet. Es ist daher ebenfalls der Barwert einer dynamischen Zeitrente wertmindernd vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug zu bringen.	
kapitalisierte Mindermiете $8.254,20 \text{ €} \times 1,416$	-11.687,95 €
Summe	-69.868,37 €

## 5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B. südliche Grundstücksfläche

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 23.04.2025  
 Entwicklungszustand = baureifes Land  
 Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.893 m<sup>2</sup>  
 Bewertungsteilbereich = 1.000 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand</b>		
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m <sup>2</sup>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	23.04.2025	× 1,015

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	101,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert	=	101,50 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>rd.</b>	<b>101,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	101,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>101.500,00 €</b>	
	<b>rd.</b>	<b>102.000,00 €</b>	

### Der abgabefreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt **102.000,00 €**.

## 5.6 Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich B. südliche Grundstücksfläche

Vgl. das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts sowie Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### 5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten & einer Büroeinheit	<b>Erdgeschosswohnung EG</b>	119,97	5,50	659,84	7.918,08
	<b>Büroeinheit EG</b>	69,38	7,50	520,35	6.244,20
	<b>Dachgeschosswohnung EG/DG</b>	109,40	5,81	635,61	7.627,32
Summe		298,75		1.815,80	21.789,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten & einer Büroeinheit	<b>Erdgeschosswohnung EG</b>	119,97	5,50	659,84	7.918,08
	<b>Büroeinheit EG</b>	69,38	7,50	520,35	6.244,20
	<b>Dachgeschosswohnung EG/DG</b>	109,40	5,65	618,11	7.417,32
Summe		298,75		1.798,30	21.579,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 210,00 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV.21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.579,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 5.610,70 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.968,90 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,20 % von 102.000 € (Liegenchaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	- 3.264,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.704,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,20 % Liegenchaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,313
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 232.664,83 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 102.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>334.664,83 €</b>
<b>für den Bewertungsteilbereich B. südliche Grundstücksfläche</b>	<b>=</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 334.664,83 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 33.652,44 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich B. südliche Grundstücksfläche</b>	<b>= 301.012,39 €</b>
<b>rd.</b>	<b>301.000,00 €</b>

### 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.

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,4	0,3		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	19,4 %	51,6 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
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
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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- & Bürogebäude

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad *mittlerer Modernisierungsgrad* zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („*vorläufigen rechnerischen*“) Gebäudealter ( $2025 - 1900 = 125 \text{ Jahre}$ ) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} = 0 \text{ Jahre}$ )
- und aufgrund des Modernisierungsgrads *mittlerer Modernisierungsgrad* ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 4 und 15</i>	<b>Wertbeeinflussung pauschale Schätzung</b>
Rückbau einschl. Entsorgung Vordach	-4.000,00 €
Austausch / Erneuerung von zwei Thermen	-10.000,00 €
Nachgenehmigung (einschl. „Planung“) Lagerüberdachung	-3.000,00 €
Renovierungen / Sicherheitsabschlag	-3.000,00 €
aufgrund des Leerstandes der <b>Erdgeschosswohnung</b> sowie der <b>Büroeinheit</b> wird mit einem mittelfristigen <b>Mietausfall</b> (geschätzt 1 Jahr) gerechnet. Es ist daher der Barwert einer dynamischen Zeitrente wertmindernd vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug zu bringen.	
kapitalisierter Mietausfall 14.162,28 € (659,84 & 520,35 x 12) x 0,964	-13.652,44 €
<b>Summe</b>	<b>-33.652,44 €</b>

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

## 5.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung/Bebauung	Ertragswert
A. nördliche Grundstücksfläche	<b>Mehrfamilienhaus</b> <i>mit sechs Wohneinheiten</i>	965.000,00 €
B. südliche Grundstücksfläche	<b>Wohn- &amp; Bürogebäude</b> <i>mit zwei Wohneinheiten &amp; einer Büroeinheit</i>	301.000,00 €
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		<b>1.266.000,00 €</b>

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.270.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten** sowie einem **Wohn- & Bürogebäude mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit** bebaute Grundstück in **38542 Leiferde, Hauptstraße 3** sowie **Twegte 3**

Grundbuch  
**Leiferde**

Blatt  
**2994**

lfd. Nr.  
**1**

Gemarkung  
**Leiferde**

Flur  
**8**

Flurstück  
**217/5, 319/11**

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 mit rd.

**1.270.000,00 €**

*in Worten: eine Million zweihundertsiebzigttausend Euro*

geschätzt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch (*Abteilung 2*)
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt Lageplan mit Anmerkungen (*zur Genehmigung*)
- 4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 3 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 53 Blatt Fotoseiten



A handwritten signature in orange ink, which appears to be 'R. Ahrens', is written over a horizontal line.

**38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 20.05.25**

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

## Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

### **BauGB:**

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

### **ImmoWertV:**

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

### **BauNVO:**

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

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

### **WEG:**

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

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

### **ZVG:**

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

### **WoFIV:**

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

### **WMR:**

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

### **DIN 283:**

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

### **II. BV:**

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

### **BetrKV:**

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

### **WoFG:**

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

### **WoBindG:**

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

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

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

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

**Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

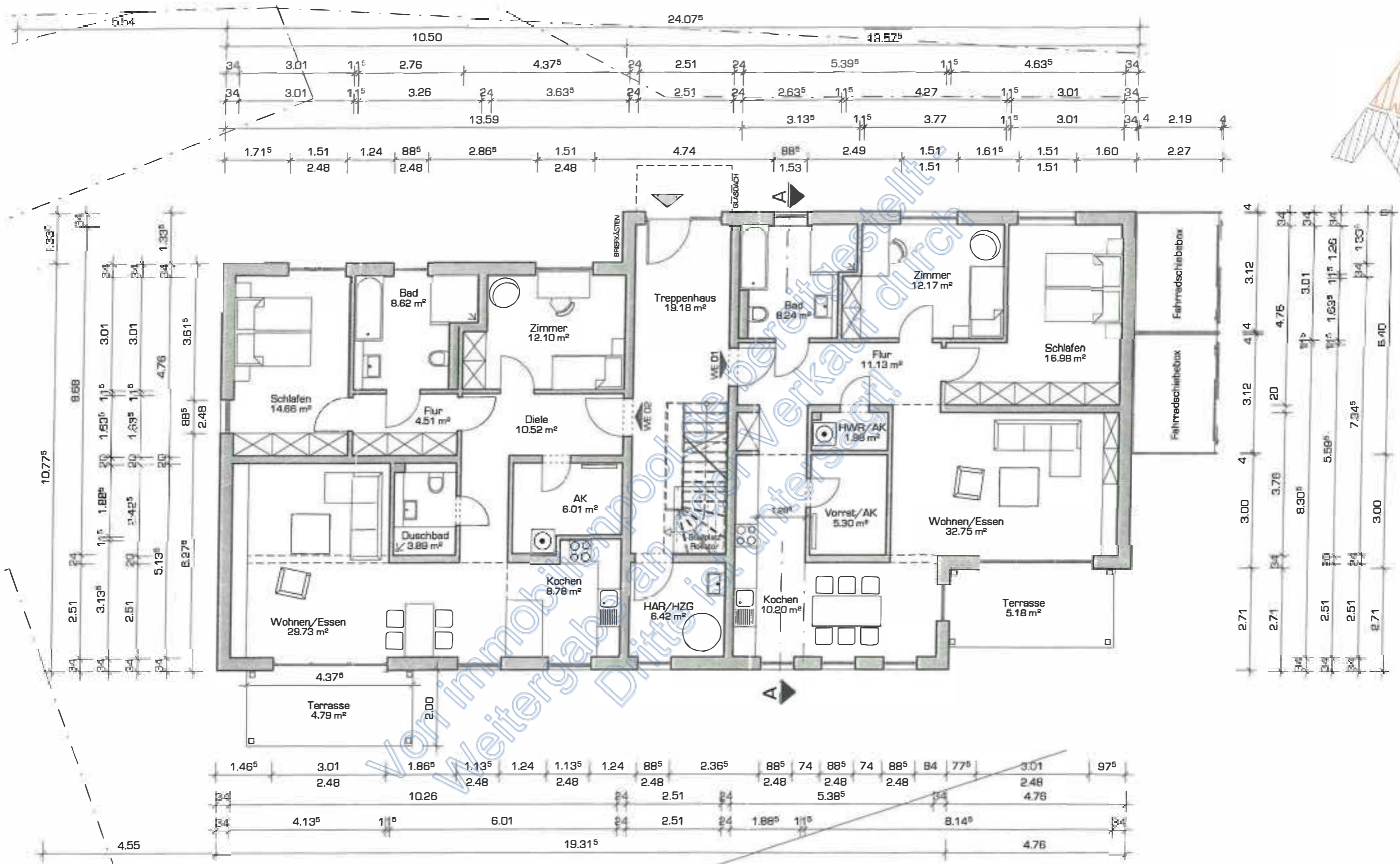
**Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 21.04.2025) erstellt.



**LANDKREIS  
GIFHORN**  
DER LANDRAT

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



AZ: 5 K 22/24

OBJEKT:

HAUPTSTRASSE 3  
38542 LEIFERDE



PLANINHALT

MEHRFAMILIENHAUS . ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

05.2025

GEZEICHNET

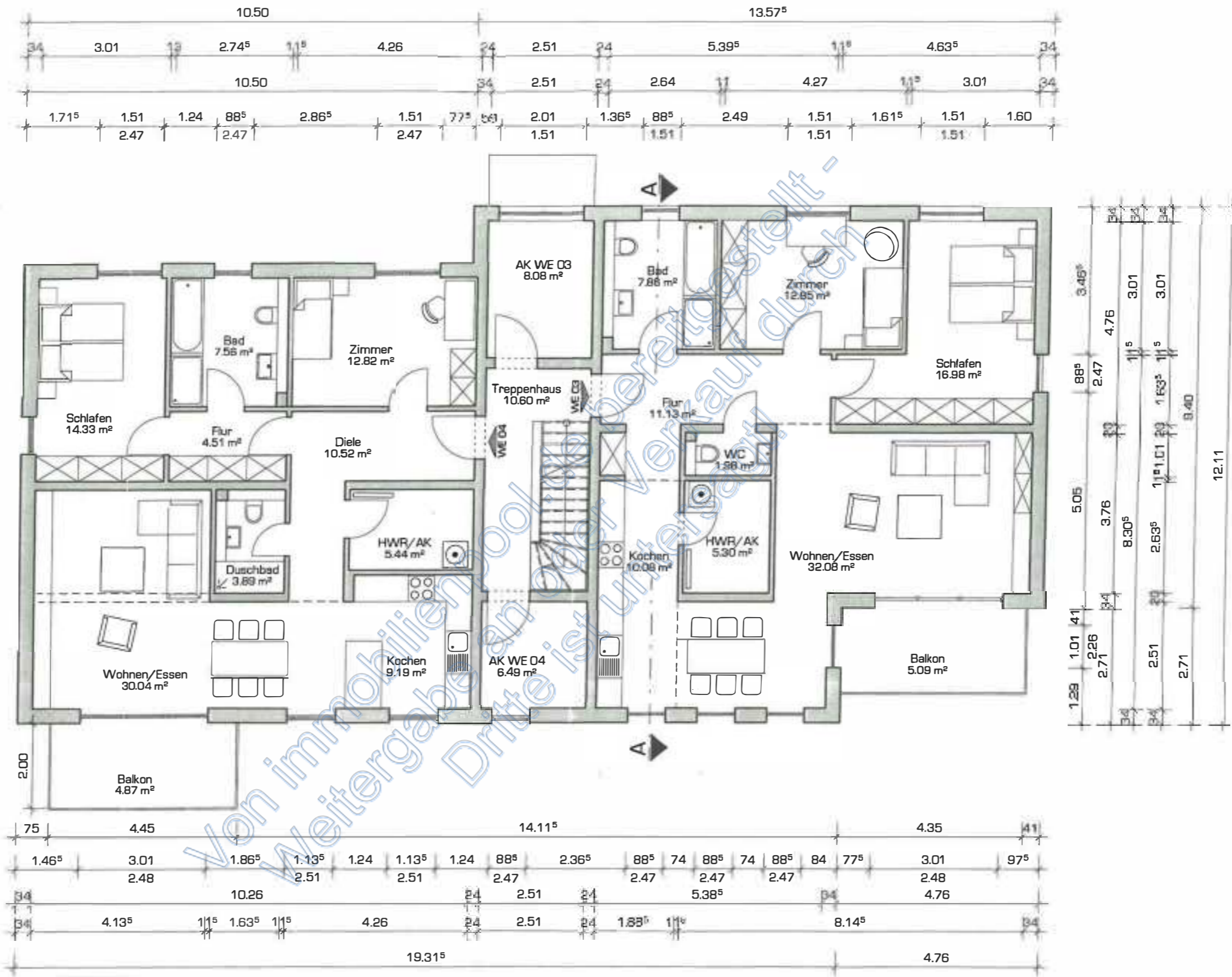
RfA

BLATTGRÖSSE

DIN A 3

PLAN - NR.

5K22/24 EG



AZ: 5 K 22/24

OBJEKT:

HAUPTSTRASSE 3  
38542 LEIFERDE



PLANINHALT

MEHRFAMILIENHAUS . OBERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE

MASZTAB

DATUM

05.2025

BLATTGRÖSSE

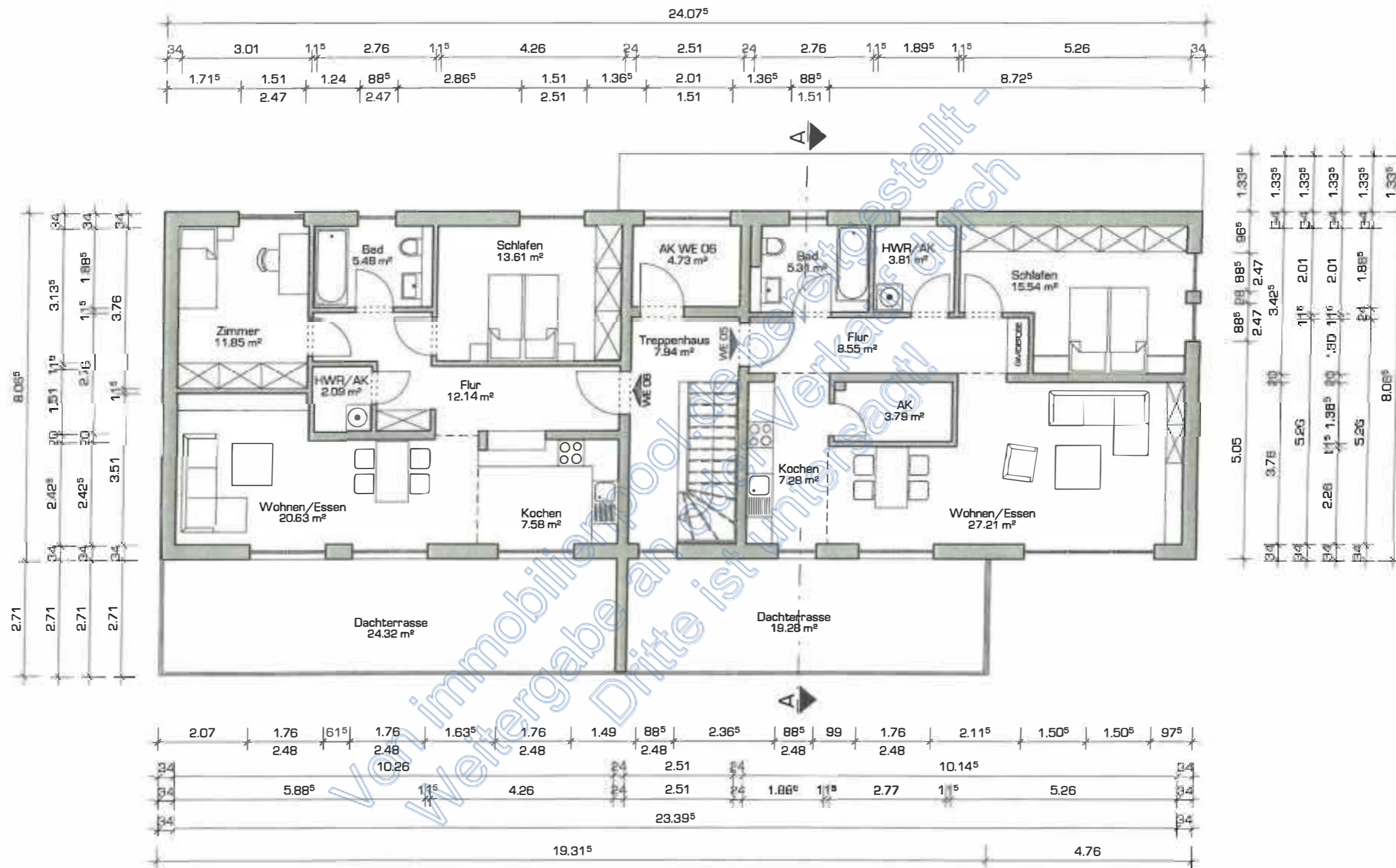
DIN A 3

GEZEICHNET

RFA

PLAN - NR.

5K22/24 OG



AZ: 5 K 22/24

OBJEKT:

HAUPTSTRASSE 3  
38542 LEIFERDE



MEHRFAMILIENHAUS . DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATE

05.2025

GEZEICHNET

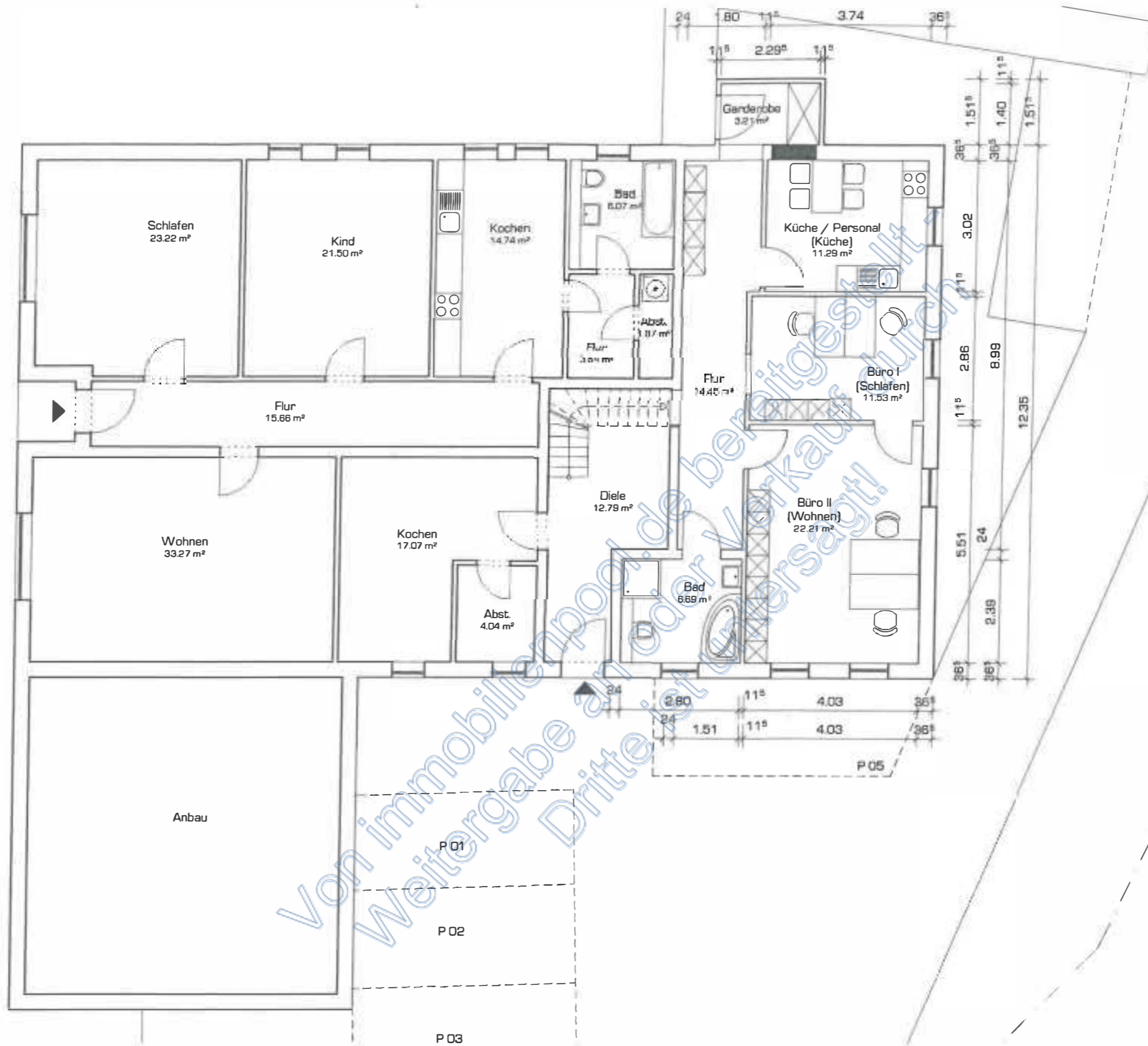
RfA

BLATTGRÖSSE

DIN A 3

PLAN - NR

5K22/24 DG



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

AZ: 5 K 22/24

OBJEKT:

HAUPTSTRAÙE 3  
38542 LEIFERDE



OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZTAB

DATUM  
05.2025

BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

GEZEICHNET  
RFA

PLAN-NR.  
5K22/24 EG II

## Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohneinheiten  
HAUPTSTRASSE 3, 38542 LEIFERDE

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

### MEHRFAMILIENHAUS

#### Wohnung 01

<b>Flur</b>	EG rechts	~ 11,13 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	EG rechts	~ 8,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	EG rechts	~ 12,17 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	EG rechts	~ 16,98 m <sup>2</sup>
<b>HWR / AK</b>	EG rechts	~ 1,98 m <sup>2</sup>
<b>Vorrat / AK</b>	EG rechts	~ 5,30 m <sup>2</sup>
<b>Kochen</b>	EG rechts	~ 10,20 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen / Essen</b>	EG rechts	~ 32,75 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	EG rechts	~ 5,18 m <sup>2</sup>

~ 103,93 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 02

Diele	EG links	~ 10,52 m <sup>2</sup>
HWR / AK	EG links	~ 6,01 m <sup>2</sup>
Zimmer	EG links	~ 12,10 m <sup>2</sup>
Flur	EG links	~ 4,51 m <sup>2</sup>
Bad	EG links	~ 8,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	EG links	~ 14,66 m <sup>2</sup>
Duschbad	EG links	~ 3,89 m <sup>2</sup>
Kochen	EG links	~ 8,78 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	EG links	~ 29,73 m <sup>2</sup>
Terrasse	EG links	~ 4,79 m <sup>2</sup>

~ 103,61 m<sup>2</sup>

AK Wohnung 03

OG Treppenhaus

~ 8,08 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 03

<b>Flur</b>	OG rechts	~ 11,13 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	OG rechts	~ 7,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	OG rechts	~ 12,85 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	OG rechts	~ 16,98 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	OG rechts	~ 1,98 m <sup>2</sup>
<b>HWR / AK</b>	OG rechts	~ 5,30 m <sup>2</sup>
<b>Kochen</b>	OG rechts	~ 10,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen / Essen</b>	OG rechts	~ 32,08 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	OG rechts	~ 5,09 m <sup>2</sup>

~ 103,35 m<sup>2</sup>

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

## Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohneinheiten  
HAUPTSTRASSE 3, 38542 LEIFERDE

II

AK Wohnung 04	OG Treppenhaus	~ 6,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 04</b>		
Diele	OG links	~ 10,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	OG links	~ 12,82 m <sup>2</sup>
Flur	OG links	~ 4,51 m <sup>2</sup>
Bad	OG links	~ 7,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	OG links	~ 14,33 m <sup>2</sup>
HWR / AK	OG links	~ 5,44 m <sup>2</sup>
Duschbad	OG links	~ 3,89 m <sup>2</sup>
Kochen	OG links	~ 9,19 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	OG links	~ 30,04 m <sup>2</sup>
Balkon	OG links	~ 4,87 m <sup>2</sup>
		~ 103,17 m <sup>2</sup>

Wohnung 05		
Flur	DG rechts	~ 8,55 m <sup>2</sup>
Bad	DG rechts	~ 5,31 m <sup>2</sup>
HWR / AK	DG rechts	~ 3,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	DG rechts	~ 15,54 m <sup>2</sup>
Kochen	DG rechts	~ 7,28 m <sup>2</sup>
AK	DG rechts	~ 3,79 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	DG rechts	~ 27,21 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	DG rechts	~ 19,28 m <sup>2</sup>
		~ 90,77 m <sup>2</sup>

AK Wohnung 06	DG Treppenhaus	~ 4,73 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 06</b>		
Flur	DG links	~ 12,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	DG links	~ 13,61 m <sup>2</sup>
HWR / AK	DG links	~ 2,09 m <sup>2</sup>
Bad	DG links	~ 5,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	DG links	~ 11,85 m <sup>2</sup>
Kochen	DG links	~ 7,58 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	DG links	~ 20,63 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	DG links	~ 24,32 m <sup>2</sup>
		~ 97,70 m <sup>2</sup>

**BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):**

MEHRFAMILIENHAUS mit sechs Wohneinheiten	EG/OG/DG	~ 724 m <sup>2</sup>
---	----------	----------------------

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

## Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** **WOHN- & BÜROGEBÄUDE** mit zwei Wohneinheiten & einer Büroeinheit  
**TWETGE 3, 38542 LEIFERDE**

III

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

### WOHN- & BÜROGEBÄUDE

#### *Erdgeschosswohnung*

<b>Flur</b>	EG	~ 15,66 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	EG	~ 23,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	EG	~ 33,27 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	EG	~ 21,50 m <sup>2</sup>
<b>Kochen</b>	EG	~ 14,74 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenflur</b>	EG	~ 3,64 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	EG	~ 6,07 m <sup>2</sup>
<b>Abstellkammer</b>	EG	~ 1,87 m <sup>2</sup>

~ 119,97 m<sup>2</sup>

#### *Büroeinheit*

<b>Eingangsfur / Garderobe</b>	EG	~ 3,21 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	EG	~ 14,45 m <sup>2</sup>
<b>Küche / Personal</b>	EG	~ 11,29 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	EG	~ 6,69 m <sup>2</sup>
<b>Büro II</b>	EG	~ 22,21 m <sup>2</sup>
<b>Büro I</b>	EG	~ 11,53 m <sup>2</sup>

~ 69,38 m<sup>2</sup>

#### *Dachgeschosswohnung*

<b>Diele</b>	EG	~ 12,79 m <sup>2</sup>
<b>Kochen</b>	EG	~ 21,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsflur</b>	DG	
<b>Schlafen</b>	DG	keine
<b>Wohnen</b>	DG	genauen Angaben
<b>Kind I</b>	DG	möglich
<b>Kind II</b>	DG	
<b>Wannenbad</b>	DG	~ 75,00 m <sup>2</sup>
<b>Duschbad</b>	DG	

~ 109,40 m<sup>2</sup>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

#### **WOHN- & BÜROGEBÄUDE**

<i>Wohn- &amp; Bürofläche</i>	EG/OG	~ 363 m <sup>2</sup>
<i>Dachbodenfläche</i>	DG	~ 263 m <sup>2</sup>
<i>Lageranbau</i>	nur EG	~ 60 m <sup>2</sup>

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



Bild 01: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Westen. Mittig, auf der südlichen Straßenseite, ist das **Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten** des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick über die Hauptstraße auf die Nordseite des **Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten** des Bewertungsobjektes. Mittig ist die *geschlossene* Hauseingangstür zu sehen.



Bild 03: Blick über die Hauptstraße auf die Nordseite (*Eingangsseite*) und die sich rechts anschließende Westseite des **Mehrfamilienhauses** mit sechs Wohneinheiten. Rechts davon ist der „Durchgang“ in Richtung des **hinteren Wohn- & Bürogebäudes** mit Lageranbau zu sehen.



Bild 04: Blick durch den „Durchgang“ auf den **Lageranbau** am **Wohn- & Bürogebäude**. Ganz links ist die Südwestecke des **Mehrfamilienhauses** mit sechs Wohneinheiten zu sehen.



Bild 05: Blick auf die Südseite und die *sich links anschließende* Westseite des **Mehrfamilienhauses** mit sechs Wohneinheiten.



Bild 06: Blick auf die Südseite und die *sich rechts anschließende* Ostseite des **Mehrfamilienhauses** mit sechs Wohneinheiten.



Bild 07: Blick auf die *geschlossene* Hauseingangstür zum Hauseingangsfur des **Mehrfamilienhauses** mit sechs Wohneinheiten.



Bild 08: Ausschnitt – Hauseingangs- / Treppenhausflur mit Treppe zum Treppenhausflur im Obergeschoss (**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten EG).



Bild 09: Ausschnitt – Wohnungsflur Richtung offener Tür zum Schlafzimmer  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 10: Ausschnitt – Kochen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 11: Ausschnitt – Essen mit geschlossener Fenstertür zur Terrasse  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 12: Ausschnitt – Terrasse  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 13: Ausschnitt – Vorrat  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 14: Ausschnitt – Wohnen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 15: Ausschnitt – Schlafen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 16: Ausschnitt – Kind  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 17: Ausschnitt – Bad Richtung Handwaschbecken und Dusche  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).



Bild 18: Ausschnitt – Bad Richtung Badewanne und WC  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 01** EG).

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der **Wohnung 02** konnte nicht durchgeführt werden!



Bild 19: Ausschnitt – Heizungsanlage im Hausanschluss- & Heizungsraum  
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten HAR/HZG EG).



Bild 20: Ausschnitt – Treppenhausflur Richtung geschlossener Tür zum Abstellraum der **Wohnung 03**  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten OG).  
Mitte rechts ist die geschlossene Tür zur **Wohnung 03** zu sehen.



Bild 21: Ausschnitt – Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 03** OG).



Bild 22: Ausschnitt – Wohnungsflur Richtung offener Tür zum Schlafzimmer  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 23: Ausschnitt – Bad  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 24: Ausschnitt – Kind  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 25: Ausschnitt – Schlafen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 26: Ausschnitt – Wohnen Richtung geschlossener Fenstertüren zum Balkon  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).  
Rechts fällt der Blick ins Esszimmer.



Bild 27: Ausschnitt – Balkon  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 28: Ausschnitt – Essen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 29: Ausschnitt – Essen Richtung Kochen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 30: Ausschnitt – Kochen Richtung Wohnungsflur und *offener Tür zum Bad*  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 31: Ausschnitt – HWR / Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 03** OG).



Bild 32: Ausschnitt – Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 04** OG).



Bild 33: Ausschnitt – Diele Richtung Flur und *offener Tür* zum Schlafzimmer  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 04** OG).



Bild 34: Ausschnitt – Kind  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 04** OG).



Bild 35: Ausschnitt – Bad  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 04** OG).



Bild 36: Ausschnitt – Schlafen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 04** OG).



Bild 37: Ausschnitt – Diele Richtung Essen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 04** OG).



Bild 38: Ausschnitt – Duschbad  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 04** OG).



Bild 39: Ausschnitt – HWR / Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 04** OG).



Bild 40: Ausschnitt – Kochen  
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 04** OG).



Bild 41: Ausschnitt – Kochen Richtung Essen und Wohnen  
(Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 04** OG)



Bild 42: Ausschnitt – Wohnen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten zur **Wohnung 04 OG**).



Bild 43: Ausschnitt – Balkon  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 04 OG**).



Bild 44: Ausschnitt – Treppe Richtung Treppenflur im Dachgeschoss  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten OG Richtung DG).



Bild 45: Ausschnitt – Treppenflur Richtung Abstellraum der **Wohnung 06**  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten DG).



Bild 46: Ausschnitt – Flur  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).



Bild 47: Ausschnitt – Bad  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).



Bild 48: Ausschnitt – Hauswirtschaftsraum / Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).

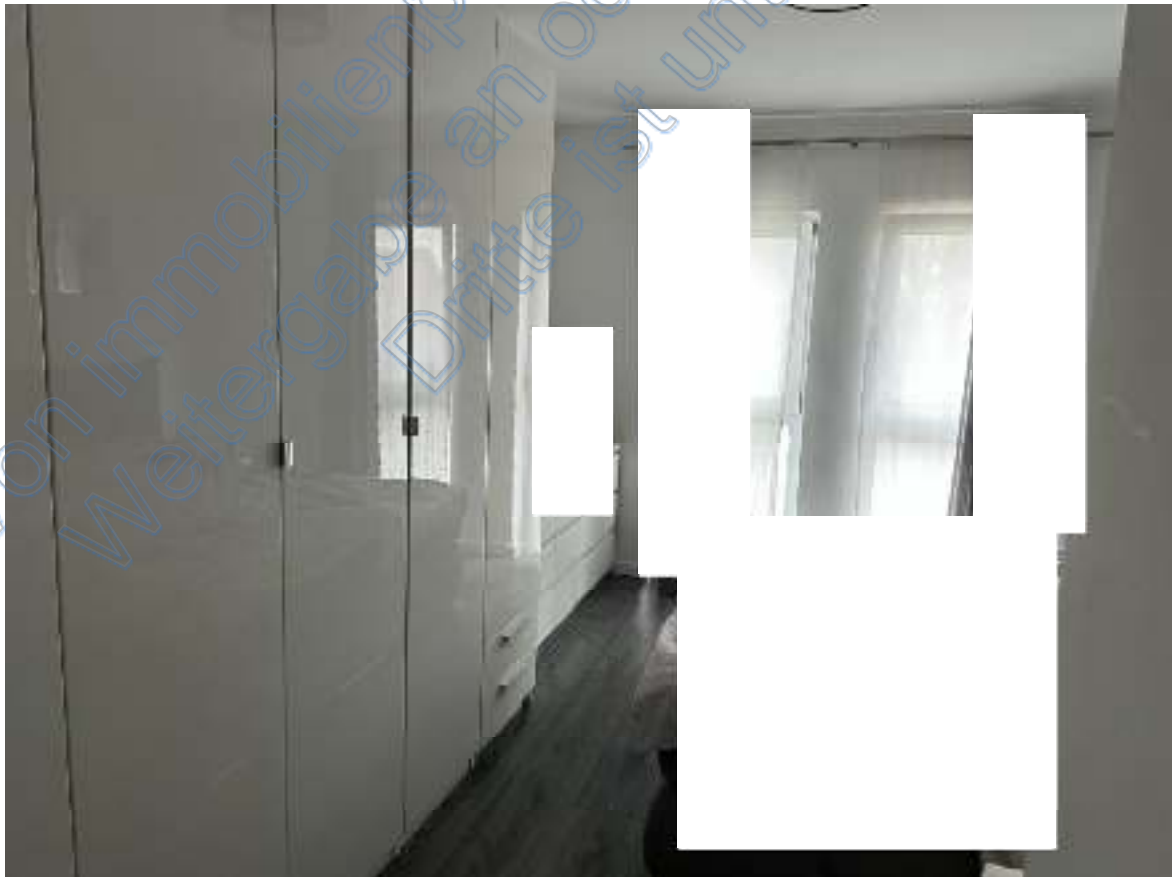


Bild 49: Ausschnitt – Schlafen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).



Bild 50: Ausschnitt – Durchgang Flur Richtung Wohnen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).



Bild 51: Ausschnitt – Wohnen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).



Bild 52: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen und Kochen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).  
Links befinden sich die Fenstertüren zur Dachterrasse.



Bild 53: Ausschnitt – Essen Richtung Wohnen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05 DG**).



Bild 54: Ausschnitt – Dachterrasse  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 05** SBG).



Bild 55: Ausschnitt – Spitzboden  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **zur Wohnung 05** SBG).



Bild 56: Ausschnitt – Wohnungsflur Richtung *geschlossener Tür* zum Hauswirtschafts- & Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06 DG**).  
Mitte links ist der Durchgang Richtung Kochen und Wohnen/Essen zu sehen.



Bild 57: Ausschnitt – Kochen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06 DG**).



Bild 58: Ausschnitt – Kochen/Essen Richtung Wohnen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).  
Links sind die geschlossenen Fenstertüren zur Dachterrasse zu sehen.



Bild 59: Ausschnitt – Dachterrasse  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 60: Ausschnitt – Hauswirtschaftsraum- & Abstellraum  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 61: Ausschnitt – Flur Richtung *offener Tür* zum Kinderzimmer  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 62: Ausschnitt – Bad Richtung WC und Handwaschbecken  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 63: Ausschnitt – Bad Richtung Badewanne  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 64: Ausschnitt – Kind  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 65: Ausschnitt – Schlafen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** DG).



Bild 66: Ausschnitt – Spitzboden Richtung Osten  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** SBG).



Bild 67: Ausschnitt – Spitzboden Richtung Westen  
(**Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten **Wohnung 06** SBG).



Bild 68: Blick auf die östliche Traufseite (*links*) und die nördliche Giebelseite des **Wohn- & Bürogebäudes**. Rechts schließt sich die Nordseite (*mit Überdachung*) des Lageranbaus an.



Bild 69: Blick auf die nördliche Giebelseite (*mit geschlossener Hauseingangstür zur Erdgeschosswohnung*) des **Wohn- & Bürogebäudes** und die *sich rechts anschließende* Nordseite des Lageranbaus.



Bild 70: Ausschnitt – Flur mit Therme  
(Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG).



Bild 71: Ausschnitt – Therme im Flur  
(Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG).



Bild 72: Ausschnitt – Schlafen  
(**Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG**).



Bild 73: Ausschnitt – Kind  
(**Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG**).



Bild 74: Ausschnitt – Kochen

(Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG).

Rechts ist die geschlossene Tür zum Zwischenflur zu sehen.

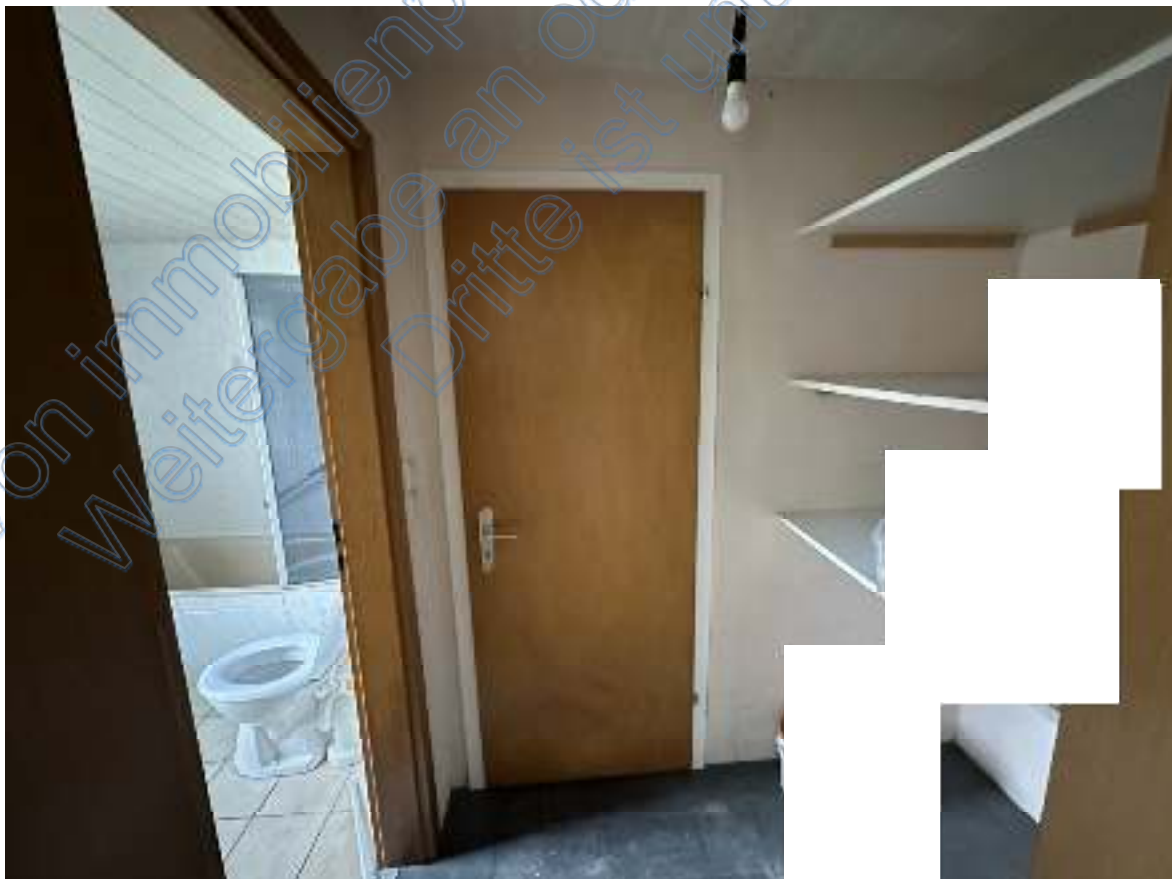


Bild 75: Ausschnitt – Zwischenflur Richtung geschlossener Tür zum Abst

(Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG).



Bild 76: Ausschnitt – Bad  
(Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG).



Bild 77: Ausschnitt – Wohnen  
(Wohn- & Bürogebäude Erdgeschosswohnung EG).



Bild 78: Blick zwischen dem *massiven* Lagerschuppen (*links*) und dem **Wohn- & Bürogebäude** (*rechts*) in Richtung der *unbebauten* südöstlichen Grundstücksfläche.

Bild 79: Blick auf die südliche Traufseite des *massiven* Lagerschuppens.



Bild 80: Blick von und über die *unbebaute* südöstliche Grundstücksfläche auf die südliche Giebelseite (*links*) und die östliche Traufseite des **Wohn- & Bürogebäudes** (*mit Eingangsvorbau zur Büroeinheit*).



Bild 81: Blick auf den Eingangsvorbau *mit offener Eingangstür* zur **Büroeinheit** des **Wohn- & Bürogebäudes**.



Bild 82: Ausschnitt – Eingangsflur / Garderobe  
(Wohn- & Bürogebäude Büroeinheit EG).



Bild 83: Ausschnitt – Flur



Bild 84: Ausschnitt – Küche / Personal  
(Wohn- & Bürogebäude Büroeinheit EG).



Bild 85: Ausschnitt – hinterer Flurbereich Richtung geschlossener Tür zum Bad



Bild 86: Ausschnitt – Bad  
(Wohn- & Bürogebäude Büroeinheit EG).



Bild 87: Ausschnitt – „abgängige“ Therme im Bad



Bild 88: Ausschnitt – Büro II  
(Wohn- & Bürogebäude Büroeinheit EG).



Bild 89: Ausschnitt – Büro I



Bild 90: Blick von der Straße „Twetge“ auf und über die *unbebaute* südöstliche Grundstücksfläche in Richtung des *massiven* Lagerschuppens. Links ist die südliche Giebelseite des **Wohn- & Bürogebäudes** zu sehen.



Bild 91: Blick von der Straße „Twetge“ auf die südliche Giebelseite (*rechts*) und die westliche Traufseite des



Bild 92: Blick auf die Südseite des Lageranbaus. Rechts schließt sich die westliche Traufseite des **Wohn- & Bürogebäudes** an. Links ist die Lagerüberdachung („Schuppen“) zu sehen.



Bild 93: Blick auf die westliche Traufseite des **Wohn- & Bürogebäudes**. Mitte links ist die *geschlossene*



Bild 94: Ausschnitt – Diele Richtung Treppe zum *Wohnungsflur im Dachgeschoss* (Wohn- & Bürogebäude *Dachgeschosswohnung EG*).



Bild 95: Ausschnitt – Küche



Bild 96: Ausschnitt – Wohnungsflur rechts mit Therme  
(Wohn- & Bürogebäude **Dachgeschosswohnung DG**).



Bild 97: Ausschnitt – Therme im Wohnungsflur



Bild 98: Ausschnitt – Schlafen  
(Wohn- & Bürogebäude **Dachgeschosswohnung DG**).



Bild 99: Ausschnitt – Wohnen



Bild 100: Ausschnitt – Kind I  
(Wohn- & Bürogebäude **Dachgeschosswohnung DG**).



Bild 101: Ausschnitt – Kind II



Bild 102: Ausschnitt – Wannenbad  
(Wohn- & Bürogebäude **Dachgeschosswohnung DG**).



Bild 103: Ausschnitt – Duschbad



Bild 104: Ausschnitt – Lagerfläche  
(Lagerüberdachung).

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