

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

100 70 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000

**Amtsgericht Gifhorn**  
Am Schloßgarten 4

**38518 Gifhorn**

18.08.25  
AZ: 5 K 27/24

## GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten**, einem **Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten**, einer Lager- & Gerätehalle sowie zwei Lagerüberdachungen bebaute Grundstück in **38547 Calberlah, Wasbütteler Straße 4 & 4A**

Grundbuch <b>Calberlah</b>	Blatt <b>1386</b>	lfd. Nr. <b>3 &amp; 4</b>
Gemarkung <b>Calberlah</b>	Flur <b>4</b>	Flurstück <b>234/54 &amp; 22/8</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<b>XXX</b>	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 08.07.2025 ermittelt mit rd.

**321.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 45 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05274 3058 | Telefax 05274 30529 | Mobil 0174 3220445 | E-Mail: r.ahrens@diapa.de  
Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens | www.dipl-ahrens.de | Geschäftsstelle: 38518 Gifhorn | Gifhorn 1  
Sachsen-Anhalt-Str. 10 | 38412 Dorsum | 05274 30529 | 05274 30529

## 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>Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten &amp; Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten</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).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	<b>Nebengebäude</b> .....	<b>13</b>
4.4	<b>Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	14
5.2	<b>Wertermittlung Teilgrundstück A. Flurstück 22/8</b> .....	<b>15</b>
5.2.2	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A1. westliche Grundstücksfläche.....	16
5.2.3	Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich A1. westliche Grundstücksfläche.....	17
5.2.4	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A2. östliche Grundstücksfläche.....	28
5.2.5	Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich A2. östliche Grundstücksfläche.....	29
5.2.6	<b>Wert Teilgrundstück A. Flurstück 22/8</b> .....	<b>34</b>
5.3	<b>Wertermittlung Teilgrundstück B. Flurstück 234/54</b> .....	<b>35</b>
5.3.2	Bodenwertermittlung.....	36
5.3.3	Vergleichswertermittlung.....	37
5.8.3	<b>Wert Teilgrundstück B. Flurstück 234/54</b> .....	<b>40</b>
<b>5.9</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>42</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem <b>Wohnhaus I</b> mit drei Wohneinheiten, einem <b>Wohnhaus II</b> mit zwei Wohneinheiten, einer Lager- & Gerätehalle sowie zwei Lagerüberdachungen
Objektadresse:	Wasbütteler Straße 4 & 4A, <b>38547 Calberlah</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b> von <b>Calberlah</b> , <b>Blatt 1386</b> , lfd. Nr. 3 & 4
Katasterangaben:	Gemarkung Calberlah, Flur 4, <b>Flurstück 234/54 (7 m<sup>2</sup>) &amp; Flurstück 22/8 (1.875 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, XXX</b> vertreten durch <b>XXX</b> : <b>XXX</b> <b>XXX, XXX, XXX</b>

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>
Wertermittlungstichtag:	08.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<b>XXX (XXX)</b> sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • gekürzter Grundbuchausdruck vom 09.05.2024 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i> • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn • Atlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus den Jahren 1985, 1988, 1989, 1999

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten**, einem **Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten**, einer Lager- & Gerätehalle sowie zwei Lagerüberdachungen bebautes Grundstück in **38547 Calberlah, Wasbütteler Straße 4 & 4A**

### Hinweise:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich *insgesamt* in einem extrem vernachlässigten bis tlw. verfallenen Zustand.

Das **Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten** unterliegt einem erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau. Der innere Ausbau (*Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen*) und im Besonderen der technische Ausbau (*Heizung, Elektroinstallation, Sanitärbereiche*) sind tlw. nicht vorhanden und/oder in einem vernachlässigten sowie überalterten bis abgängigen Zustand. Zusätzlich liegt die Deckenhöhe im Dachgeschoss der linken Haushälfte unter 1,86 m. Die drei Wohneinheiten sind aufgrund des mangelhaften Bauzustands, der sehr einfachen Ausstattung und der extrem schlechten energetischen Beschaffenheit nicht bewohnbar. Der Gebäudestandard ist daher zwischen Rohbauzustand und geringer Standardstufe einzustufen und der Verkehrswert *ausschließlich* über den Sachwert zu ermitteln. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau der rechten Haushälfte (*ehem. Wirtschaftsteil*) zu zwei Wohnungen **ohne Baugenehmigung** durchgeführt wurde.

Auch die *ehem.* Scheune wurde **ohne Baugenehmigung** zum **Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten** ausgebaut. Es unterliegt ebenfalls einem allgemeinen Unterhaltungs- & Sanierungsstau und ist tlw. wie das **Wohnhaus I** zu beurteilen. Der Gebäudestandard ist etwas besser zwischen Rohbauzustand und geringer Standardstufe einzustufen.

Beide Wohnhäuser sowie die Nebengebäude sind seit ca. 1 Jahr leerstehend und ungenutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwaltung oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Hinweise auf Hausschwamm sind *augenscheinlich und zerstörungsfrei nicht* ersichtlich.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind bekannt; *siehe Hinweise*
- 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 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, Samtgemeinde Isenbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38547 Calberlah</b> , insgesamt ca. 5.290 EW;
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstegelegene größere Städte:</u> ca. 10 km südöstlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 14 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 25 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen  <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118  <u>Autobahnzufahrt:</u> Wolfsburg - Mörse (A 39) Braunschweig - Nord (A 2)  <u>Bahnhof:</u> Calberlah, Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südwestliche Ortslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in Calberlah; Kindergarten, Grundschule und Realschule in fußläufiger Entfernung; weiterführende / andere Schulformen in Isenbüttel (3 km) und in Gifhorn; Ärzte / Fachärzte in Calberlah, Isenbüttel und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte und offene Bauweise
--	--

Beeinträchtigungen:	eher gering; keine „Durchgangsstraße“
---------------------	--

Topografie:	annähernd eben
-------------	----------------

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:  
ca. 15 m (Wasbütteler Straße)  
ca. 59 m (Im Winkel)

mittlere Tiefe:  
ca. 35 m (in Ost-Westrichtung)

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.882 m<sup>2</sup> (Flurstücke 234/54 & 22/8)

Bemerkungen:  
sehr unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: innerörtliche Anliegerstraße („Sackgasse“);  
Straße mit überwiegend geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen (Wasbütteler Straße)  
sowie Betonverbundpflaster (Im Winkel);  
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen: elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser in Kanalisation;  
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Lagergebäudes;  
straßenseitig eingefriedet durch Jäger- & Holzlattenzaun

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 Calberlah, Blatt 1386 besteht außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

### 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 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 des Sohnes des Eigentümers, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus I** mit drei Wohneinheiten,  
einem **Wohnhaus II** mit zwei Wohneinheiten,  
einer Lager- & Gerätehalle sowie  
zwei Lagerüberdachungen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Beide Wohnhäuser sowie die Nebengebäude sind seit ca. 1 Jahr leerstehend und ungenutzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
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 Wohnhaus I & Wohnhaus II

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten;</b> nicht unterkellert, eingeschossig (EG), tlw. ausgebautes Dachgeschoss DG) freistehend
	<b>Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten;</b> nicht unterkellert, eingeschossig (EG), ausgebautes Dachgeschoss DG) freistehend
Baujahr:	Ursprung um 1852; <b>taxiert 1959</b>
Modernisierung:	<b>Wohnhaus I:</b> 1985: - Dach & Fassade & Fenster - Innensanierung / Ausbau <b>Wohnung 1</b> 1995: - tlw. Fenster 1999 - 2000: - Innensanierung / Ausbau <b>WHG 2 &amp; WHG 3</b> <b>Wohnhaus II:</b> 1988: - Dach & Fassade & Fenster 2000: - Innensanierung / Ausbau zur <b>WHG 4 &amp; WHG 5</b>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Fachwerkkonstruktionen mit <i>Klinkerausmauerung</i> , tlw. Tonziegelvorhangfassade

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### WOHNHAUS I mit drei Wohneinheiten

#### Erdgeschoss links:

##### **Wohnung 1**

**Windfang**

**Diele**

**Küche**

**Wohnen**

**Essen**

**Zimmer 1**

**Abstellraum**

**Bad**

#### Dachgeschoss links:

##### **Wohnung 1**

**Flur**

**Zimmer 2**

**Zimmer 3**

**Zimmer 4**

**Zimmer 5**

#### Erdgeschoss rechts:

##### **Wohnung 2**

**Zimmer / Eingangszimmer**

**Gang**

**Zimmer 2**

**Flur**

**Zimmer 3**

**Windfang**

**Abstellraum**

**Bad**

**Küche**

#### Dachgeschoss rechts:

##### **Wohnung 3**

**Flur**

**Zimmer 1**

**Küche**

**Bad**

**Zimmer 2**

### WOHNHAUS II mit zwei Wohneinheiten

#### Erdgeschoss:

##### **Wohnung 4**

**Flur**

**Bad**

**Küche**

**Zimmer**

**Abstellraum**

#### Dachgeschoss:

##### **Wohnung 5**

**Studio**

**Bad**

**Schlafen**

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

Konstruktionsart(en):	Fachwerkkonstruktionen
Fundamente:	Bodenplatte, Streifenfundamente
Umfassungswände:	Fachwerkkonstruktionen mit Klinkerausmauerung
Innenwände:	tlw. Fachwerkkonstruktion, tlw. massiv, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> massiv tlw. mit Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich):	Holzeingangstüren mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktionen  <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdächer  <u>Dacheindeckung:</u> Tonziegel

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	"zeittypische", eher einfache Ausstattung
Heizung:	Gas-Thermen (überaltert bis abgängig); Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer bzw. Boiler

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohneinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich.

### 4.2.5.2 Wohnhaus I & Wohnhaus II

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, Textilbelag, Laminat
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Fliesen, Profilholzverkleidung, Kunststoffpaneele
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Profilholzverkleidung, Kunststoffpaneele
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holzeingangstüren mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holz- & Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (Wohnung 1 EG):</u> 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 2 EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 3 DG):</u> 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken <u>Bad (Wohnung 4 EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 5 DG):</u> 1 Runddusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküchen einfacher bis mittlerer Qualität tlw. vorhanden; überaltert, daher ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	Bautypisch bis individuell

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

besondere Bauteile:	<b>WHS I:</b> <i>anhängiges Lagergebäude; tlw. extrem schlechte Bausubstanz; ohne Wertansatz</i>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

#### Bauschäden und Baumängel

*(augenscheinlich und zerstörungsfrei):*

Der **allgemeine Zustand** mit dem damit verbundenen **tlw. erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau** des **Wohnhauses I** sowie des **Wohnhauses II** 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 berücksichtigt.

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

**Lager- & Gerätehalle:** Baujahr 1989; massiv, flaches Satteldach, Trapezblechdeckung  
*tlw. erheblicher Unterhaltungs- & Sanierungsstau*

**kleine Lagerüberdachung:** Baujahr um 1999; einfache Holzkonstruktion, Trapezblechdeckung

**große Lagerüberdachung:** Baujahr um 1999; einfache Holzkonstruktion, Trapezblechdeckung  
*tlw. extrem schlechte Bausubstanz; ohne Wertansatz*

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Einfriedungen (*Jägerzaun, Holzlattenzaun*).

Zuwegung und Terrassenflächen (*überwiegend „betoniert“, Schotterflächen, tlw. Betonverbundpflaster*).

Gartenanlagen und Pflanzungen

Carport: einfache Holzkonstruktion, Trapezblechdeckung; *ohne Baugenehmigung errichtet*

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten**, einem **Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten**, einer Lager- & Gerätehalle sowie zwei Lagerüberdachungen bebaute Grundstück in **38547 Calberlah, Wasbütteler Straße 4 & 4A** zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <b>Calberlah</b>	Blatt <b>1386</b>	lfd. Nr. <b>3</b>	
Gemarkung <b>Calberlah</b>	Flur <b>4</b>	Flurstück <b>234/54</b>	Fläche <b>7 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch <b>Calberlah</b>	Blatt <b>1386</b>	lfd. Nr. <b>4</b>	
Gemarkung <b>Calberlah</b>	Flur <b>4</b>	Flurstück <b>22/8</b>	Fläche <b>1.875 m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung/Bebauung	Fläche
A. Flurstück 22/8	<b>Wohnhaus I, Wohnhaus II, Lager- &amp; Gerätehalle, zwei Lagerüberdachungen</b>	1.875 m <sup>2</sup>
B. Flurstück 234/54	<b>unbebaut</b>	7 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		<b>1.882 m<sup>2</sup></b>

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 22/8

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A1. westliche Grundstücksfläche	<b>Wohnhaus I</b> Lager- & Gerätehalle zwei Lagerüberdachungen	960 m <sup>2</sup>
A2. östliche Grundstücksfläche	<b>Wohnhaus II</b>	915 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.875 m <sup>2</sup>

### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur *(persönlichen oder zweckgebundenen)* Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (*d. h. der Substanzwert des Grundstücks*) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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.

## 5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A1, westliche Grundstücksfläche

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.875 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 960 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
abgabenfreier 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	08.07.2025	x 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.875	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	100,00 €/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>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 100,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x 960,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 96.000,00 € <b>rd. 96.000,00 €</b>

### Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 insgesamt **96.000,00 €**.

## 5.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A1, westliche Grundstücksfläche

### 5.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

### 5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### 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 Wertermittlungstichtag' 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.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von Immobilienpooling bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

5.2.3.3 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich A1. westliche Grundstücksfläche

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus I	Lager- & Gerätehalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	497,00 €/m <sup>2</sup> BGF	340,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	506,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	251.482,00 €	27.200,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	470.774,30 €	50.918,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	470.774,30 €	50.918,40 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	14 Jahre
• prozentual		82,50 %	72,00 %
• Faktor	x	0,175	0,28
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	82.385,50 €	14.257,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		96.642,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	101.642,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	96.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	197.642,65 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	1,03
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,06
Korrekturfaktor Standardstufe	x	0,87
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	189.611,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	189.611,37 €
	rd.	190.000,00 €

### 5.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,4	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	30,8 %	62,9 %	6,3 %	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)
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 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, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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

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

#### Wohnhaus I

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, teilausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	790,00	30,8	243,32
2	875,00	62,9	550,37
3	1.005,00	6,3	63,31
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			857,00
gewogener Standard =			1,8

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		857,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	x	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengretter		
• Fachwerkhäuser	x	0,850
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Einstufung „überwiegend „Rohbauzustand“	x	0,650
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	497,17 €/m² BGF
	rd.	497,00 €/m² BGF

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

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Lager- & Gerätehalle**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen / Lagergebäude in Massivbauweise

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

**Lager- & Gerätehalle**

Nutzungsgruppe:

Garagen / Lagergebäude

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Garagengebäude

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Sanierungsrückstau	×	0,700
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>339,50 €/m² BGF</b>
	rd.	<b>340,00 €/m² BGF</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	<b>Zeitwert</b> <i>pauschale Schätzung</i>
<i>Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Jägerzaun, Holzlattenzaun), Zuwegung und Terrassenflächen (überwiegend „betoniert“, Schotterflächen, tlw. Betonverbundpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen</i>	5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>5.000,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten

Das ca. 1852 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 1985: - Dach & Fassade & Fenster
- Innensanierung / Ausbau Wohnung 1
- 1995: - tlw. Fenster
- 1999 - 2000: - Innensanierung / Ausbau WHG 2 & WHG 3

Ausgehend von den 1,8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (1852 – 2025 = 173 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 173 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Lager- & Gerätehalle

Das ca. 1989 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

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

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1989 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 36 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

#### 5.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A2, östliche Grundstücksfläche

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

abgabenrechtlicher Zustand = frei  
Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 08.07.2025  
Entwicklungszustand = baureifes Land  
Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 1.875 m<sup>2</sup>  
Bewertungsteilbereich = 915 m<sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
abgabenfreier 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	08.07.2025	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	100,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.875	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	100,00 €/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>100,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 100,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 915,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 91.500,00 €</b> <b>rd. 91.500,00 €</b>

##### Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 insgesamt **91.500,00 €**.

## 5.2.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A2. östliche Grundstücksfläche

### 5.2.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

<b>Gebäudebezeichnung</b>		<b>Wohnhaus II</b>
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	659,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	121.256,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.07.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	226.991,23 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	226.991,23 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre
• prozentual		82,50 %
• Faktor	x	0,175
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	39.723,47 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		39.723,47 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	3.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	42.723,47 €
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	91.500,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	134.223,47 €
<b>Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)</b>	x	1,13
<b>Korrekturfaktor Wohnfläche</b>	x	0,95
<b>Korrekturfaktor Standardstufe</b>	x	0,89
<b>Korrekturfaktor Restnutzungsdauer</b>	x	1,01
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	129.521,51 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	0,00 €
<b>Sachwert</b>	=	129.521,51 €
	<b>rd.</b>	<b>130.000,00 €</b>

### 5.2.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,4	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
Insgesamt	100,0 %	21,7 %	68,8 %	9,5 %	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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putz-/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, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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

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

#### Wohnhaus I

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	21,7	171,43
2	875,00	68,8	602,00
3	1.005,00	9,5	95,48
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			868,91
gewogener Standard =			1,9

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		868,91 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	x	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetze		
• Fachwerkhäuser	x	0,850
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tw. „Rohbauzustand“	x	0,850
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	659,18 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	659,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung desbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	<b>Zeitwert</b> <i>pauschale Schätzung</i>
<p>Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Jägerzaun, Holzlattenzaun), Zuwegung und Terrassenflächen (überwiegend „betoniert“, Schotterflächen, tw. Betonverbundpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen</p> <p>Carport: einfache Holzkonstruktion, Trapezblechdeckung; ohne Baugenehmigung errichtet</p>	3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>3.000,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten

Das ca. 1852 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1988: - Dach & Fassade & Fenster

2000: - Innensanierung / Ausbau zur WHG 4 & WHG 5

Ausgehend von den 1,8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (1852 – 2025 = 173 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 173 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959.

### 5.2.6 Wert für das Teilgrundstück A. Flurstück 22/8

Die Verfahrenswerte (*nur Sachwert*) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Sachwert
A1. westliche Grundstücksfläche	<b>Wohnhaus I,</b> Lager- & Gerätehalle zwei Lagerüberdachungen	190.000,00 €
A2. östliche Grundstücksfläche	<b>Wohnhaus II</b>	130.000,00 €
Summe		<b>320.000,00 €</b>

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **316.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A, **Flurstück 22/8** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

**316.000,00 €**

### 5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 234/54

#### 5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 5.3.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 234/54

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

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

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei  
Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 08.07.2025  
Entwicklungszustand = baureifes Land  
Grundstücksfläche = 7 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der **Bodenrichtwert** an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum **Wertermittlungsstichtag 08.07.2025** 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)	= 100,00 €/m <sup>2</sup>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	08.07.2025	x 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		7	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	100,00 €/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>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= 100,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x 7,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 700,00 € <b>rd. 700,00 €</b>

#### Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 insgesamt **700,00 €**.

### 5.3.3 Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 234/54

#### 5.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

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

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

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

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

### 5.3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B. Flurstück 234/54“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	800,00 €
	rd.	800,00 €

### 5.3.3.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

	Zeitwert pauschale Schätzung
siehe auch Seite 13	
Teile der Einfriedungen (Mauerpfeiler, Jägerzaun), Gartenanlagen und Pflanzungen	100,00 €
Summe	100,00 €

### 5.3.3.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

#### Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

#### **5.3.4 Wert für das Teilgrundstück B, Flurstück 234/54**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B, Flurstück 234/54 wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

**800,00 €**

## 5.4 Verkehrswert

In einzelne Bewertungsteilbereiche aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A. Flurstück 22/8	<b>Wohnhaus I, Wohnhaus II, Lager- &amp; Gerätehalle, zwei Lagerüberdachungen</b>	1.875,00 m <sup>2</sup>	320.000,00 €
B. Flurstück 234/54	unbebaut	7,00 m <sup>2</sup>	800,00 €
Summe		<b>1.882,00 m<sup>2</sup></b>	<b>320.800,00 €</b>

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **321.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus I** mit drei Wohneinheiten, einem **Wohnhaus II** mit zwei Wohneinheiten, einer Lager- & Gerätehalle sowie zwei Lagerüberdachungen bebaute Grundstück in **38547 Calberlah, Wasbütteler Straße 4 & 4A**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Calberlah</b>	<b>1386</b>	<b>3</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Calberlah</b>	<b>4</b>	<b>234/54</b>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Calberlah</b>	<b>1386</b>	<b>4</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Calberlah</b>	<b>4</b>	<b>22/8</b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

**321.000,00 €**

*in Worten: dreihunderteinundzwanzigtausend 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 Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 2 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 33 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 18.08.25

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

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.*

*Urhaberschutz, 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 Gutachtererstellung 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/Eizer 3. Auflage 2021)

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbaurecht (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 tw. 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)

## 6.1 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

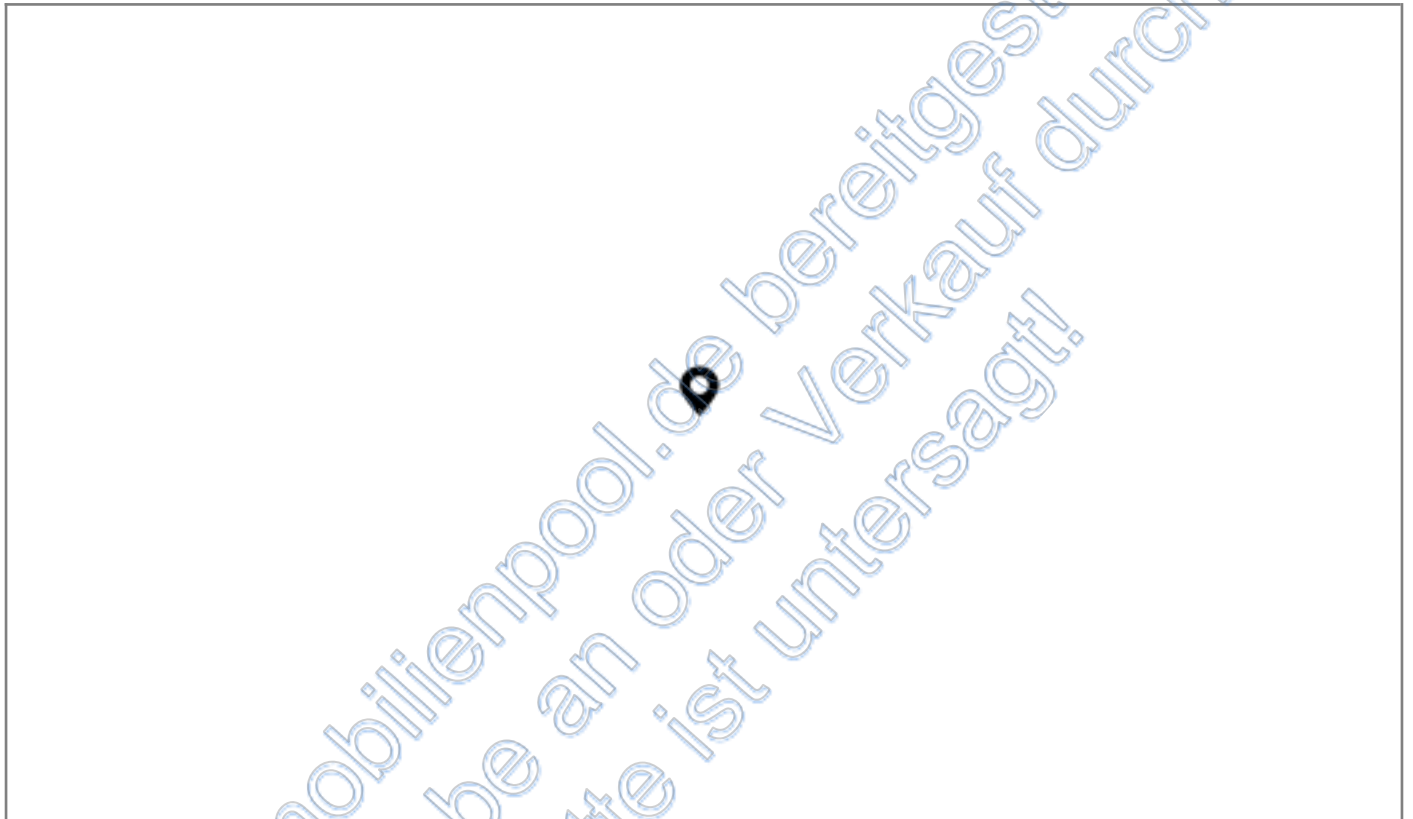
## 6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.06.2025) erstellt.

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.07.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Wasbütteler Straße 4, 38547 Calberlah  
Gemarkung: 4051 (Calberlah), Flur: 4, Flurstück: 22/8



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

## Bodenrichtwertzonen

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

## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Calberlah  
Gemarkung: Calberlah  
Flur: 4 Flurstück: 22/8

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 05.06.2025  
Aktualität der Daten 31.05.2025

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

N = 5909228

Maßstab 1:1000



Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Gifhorn -  
Am Schießgarten 6  
38518 Gifhorn

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Gifhorn -  
Bahnhofstraße 2  
38518 Gifhorn

Zeichen: 064-A-425/2025

Bei einer Vervielfältigung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## Flurstück 234/54, Flur 4, Gemarkung Calberlah

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Calberlah  
Landkreis Gifhorn

Lage: Wasbütteler Straße 4  
Wasbütteler Straße 4A

Fläche: 7 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 7 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn  
Grundbuchbezirk Calberlah  
Grundbuchblatt 1388  
Laufende Nummer 0003

Eigentümer: 1



## Flurstück 22/8, Flur 4, Gemarkung Calberlah

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Calberlah  
Landkreis Gifhorn

Lage: Wasbütteler Straße 4  
Wasbütteler Straße 4A

Fläche: 1 875 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 875 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn  
Grundbuchbezirk Calberlah  
Grundbuchblatt 1388  
Laufende Nummer 0004

Eigentümer: 1



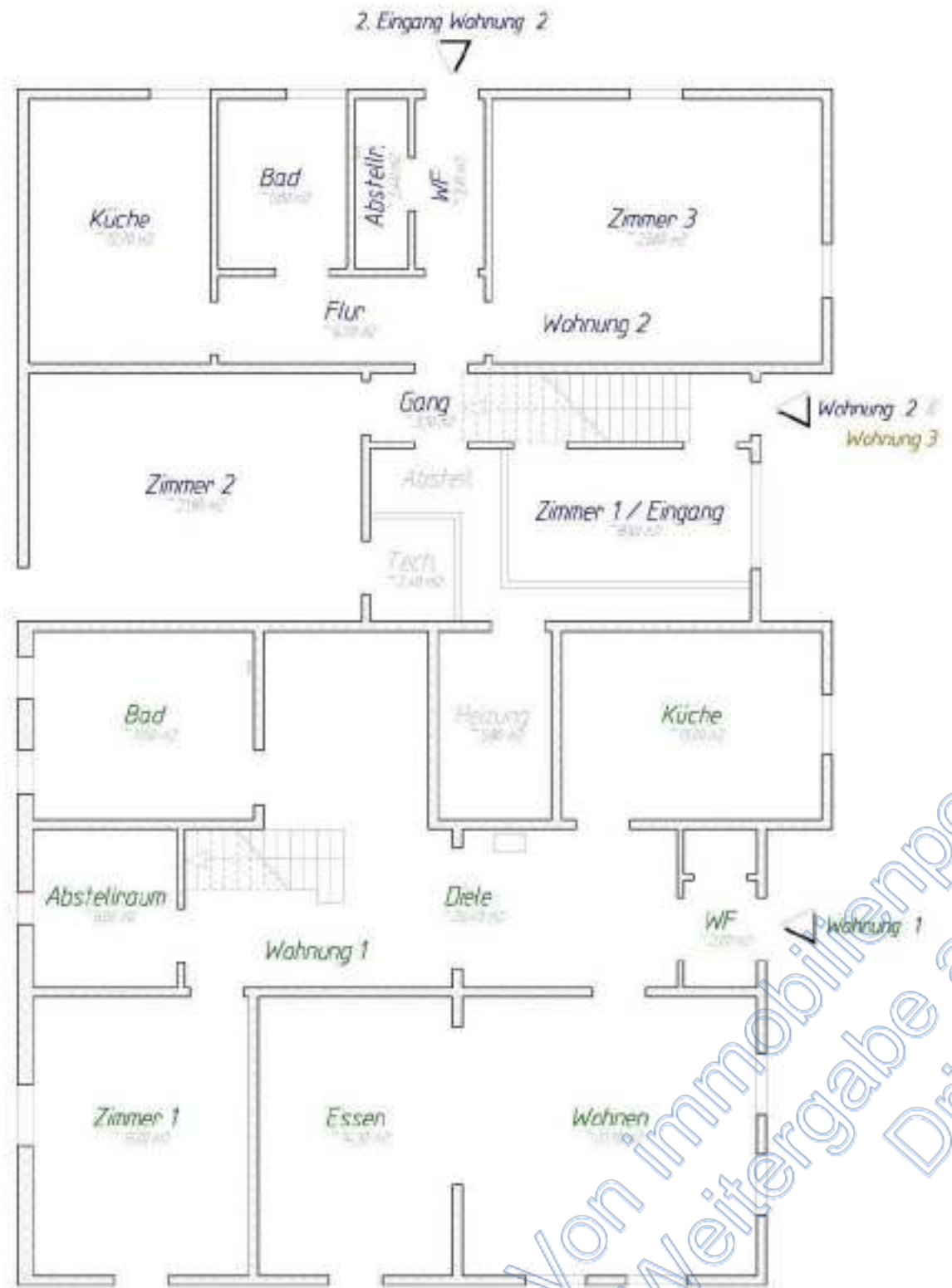
**LANDKREIS  
GIFHORN**  
DER LANDRAT

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

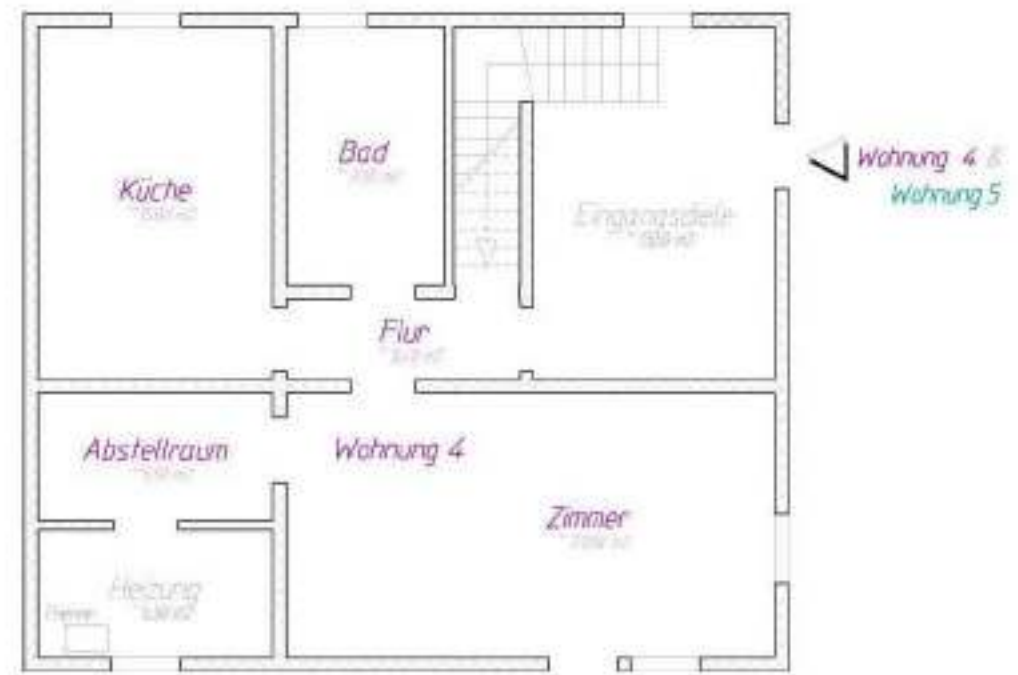


**LANDKREIS  
GIFHORN**  
DER LANDRAT

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



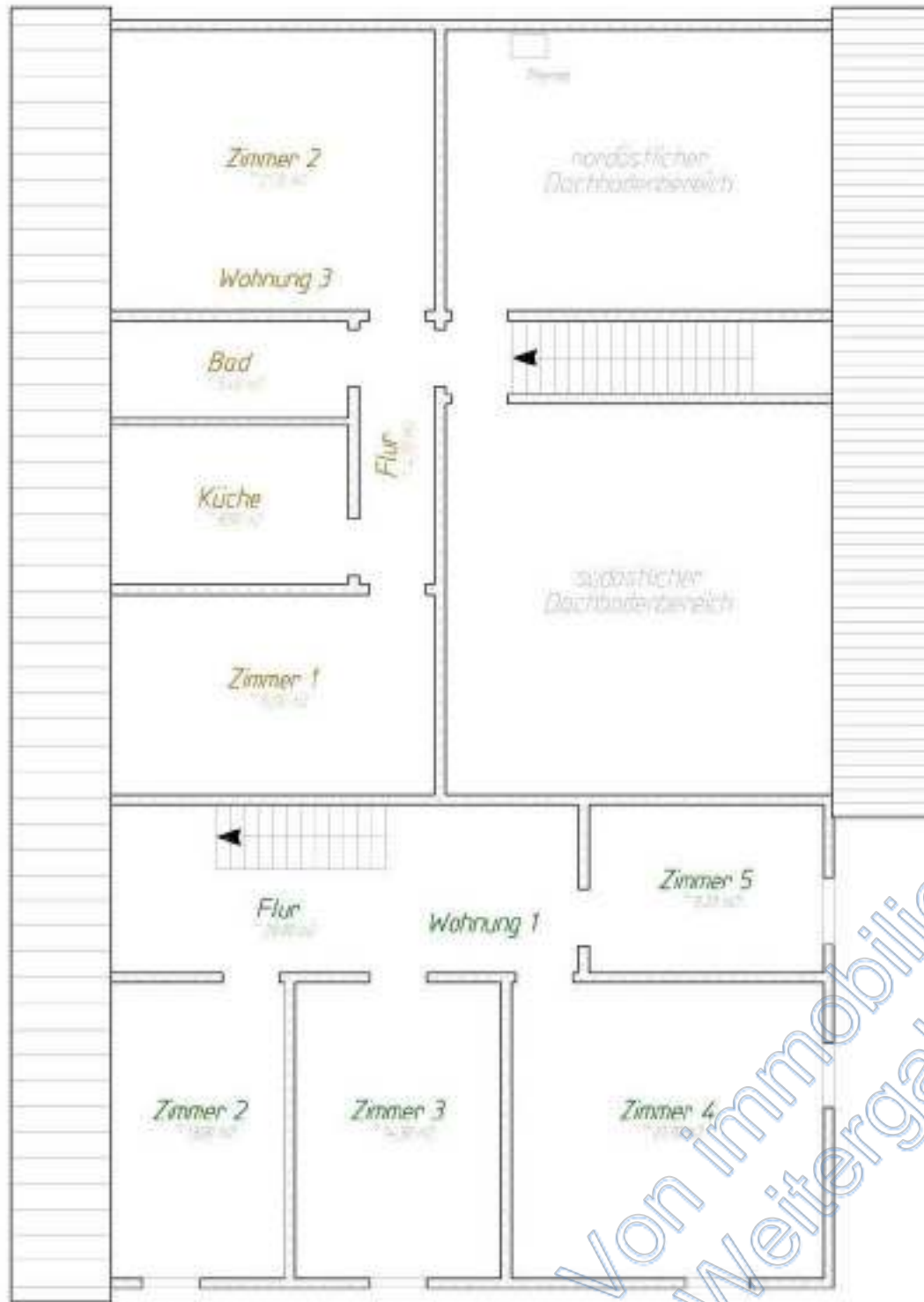
WOHNHAUS I mit drei Wohneinheiten



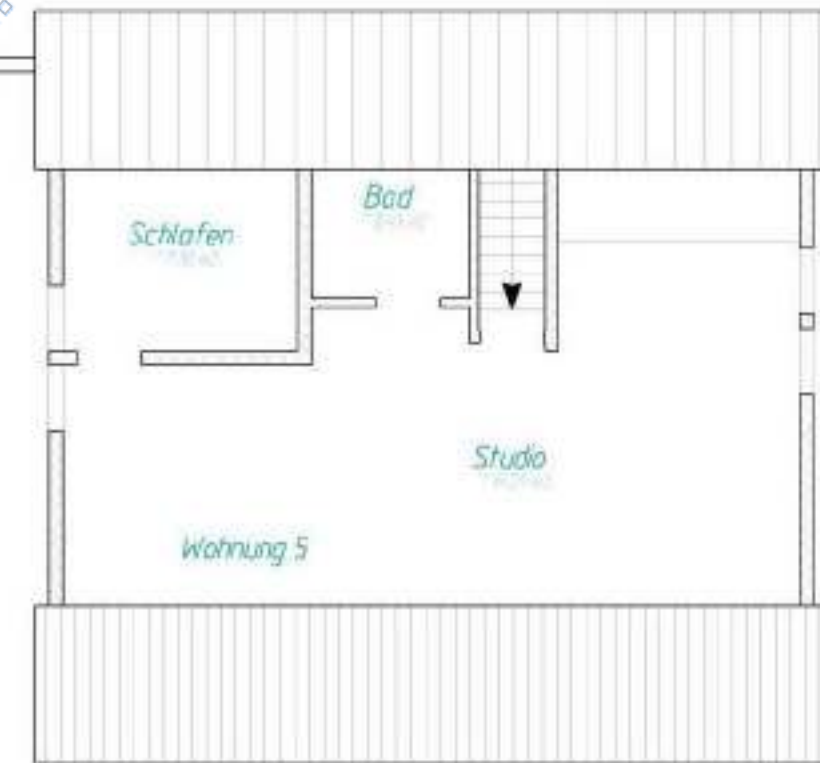
WOHNHAUS II mit zwei Wohneinheiten

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

AZ: 5 K 27/24 OBJEKT: <b>WASBÜTTELER STRASSE 4 &amp; A</b> 38547 CALBERLAH		DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL Telefon: 0511 1258    www.rach.de    r.ahrens@architekt.de (RWA)	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT! NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!	MASSSTAB WMA: 1:200 BILDREISE: DIN A 3 RWA-W: 5K27/24 EG
		<b>ERDGESCHOSS</b> WOHNHAUS I   WOHNHAUS II		



WOHNHAUS I mit drei Wohneinheiten



WOHNHAUS II mit zwei Wohneinheiten

Az: 5 K 27/24

OBJEKT:

WASBÜTTLEL STRASSE 4 & A  
38547 CALBERLAH



DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL  
Telefon: 05211058 www.rudolfaehrens.de rfa@rudolfaehrens.de

BRUNNEN  
DACHGESCHOSS  
WOHNHAUS I | WOHNHAUS II

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MAßSTAB

WZM 1:50  
1:20/25

BLDGEB. RFA

BLTODR. DIN A 3

RA-W. 5K27/24 DG

## Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** WOHNHAUS I, WOHNHAUS II, Lager- & Gerätehalle, zwei Lagerüberdachungen  
WASBÜTTELER STRASSE 4 & 4A, 38547 CALBERLAH

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

### WOHNHAUS I mit drei Wohneinheiten

#### Wohnung 1

Windfang	EG links	~ 2,00 m <sup>2</sup>
Diele	EG links	~ 26,40 m <sup>2</sup>
Küche	EG links	~ 13,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	EG links	~ 21,70 m <sup>2</sup>
Essen	EG links	~ 14,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	EG links	~ 15,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	EG links	~ 6,00 m <sup>2</sup>
Bad	EG links	~ 11,00 m <sup>2</sup>
Flur	DG links	~ 20,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	DG links	~ 13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	DG links	~ 14,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	DG links	~ 21,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	DG links	~ 9,20 m <sup>2</sup>

~ 187,60 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 2

Zimmer / Eingangszimmer	EG rechts	~ 8,50 m <sup>2</sup>
Gang	EG rechts	~ 3,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	EG rechts	~ 21,80 m <sup>2</sup>
Flur	EG rechts	~ 6,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	EG rechts	~ 23,00 m <sup>2</sup>
Windfang	EG rechts	~ 3,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	EG rechts	~ 2,40 m <sup>2</sup>
Bad	EG rechts	~ 5,80 m <sup>2</sup>
Küche	EG rechts	~ 12,70 m <sup>2</sup>

~ 86,60 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 3

Flur	DG rechts	~ 4,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	DG rechts	~ 15,00 m <sup>2</sup>
Küche	DG rechts	~ 8,80 m <sup>2</sup>
Bad	DG rechts	~ 5,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	DG rechts	~ 21,10 m <sup>2</sup>

~ 55,00 m<sup>2</sup>

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

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** **WOHNHAUS I, WOHNHAUS II, Lager- & Gerätehalle, zwei Lagerüberdachungen**  
**WASBÜTTELER STRASSE 4 & 4A, 38547 CALBERLAH**

II

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

### WOHNHAUS II mit zwei Wohneinheiten

#### Wohnung 4

Flur	EG	~ 3,40 m <sup>2</sup>
Bad	EG	~ 7,00 m <sup>2</sup>
Küche	EG	~ 15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	EG	~ 23,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	EG	~ 5,50 m <sup>2</sup>

~ 54,40 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 5

Studio	DG	~ 37,25 m <sup>2</sup>
Bad	DG	~ 3,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	DG	~ 7,30 m <sup>2</sup>

~ 48,00 m<sup>2</sup>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

**WOHNHAUS I**  
**mit drei Wohneinheiten** EG/DG ~ 506 m<sup>2</sup>

**WOHNHAUS II**  
**mit zwei Wohneinheiten** EG/DG ~ 184 m<sup>2</sup>

Lager- & Gerätehalle EG ~ 80 m<sup>2</sup>

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



**Bild 01:** Blick entlang der Straße „Im Winkel“ in Richtung Osten (links). Rechts ist das Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten (Wasbütteler Str. 4) sowie das Lagergebäude des Bewertungsobjektes zu sehen. Rechts vorn (hinter dem Jägerzaun) befindet sich das kleine Flurstück 234/54.



**Bild 02:** Blick von und über die Straße „Im Winkel“ auf die Nordseite (mit 2. Eingangstür zur Wohnung 2) des Wohnhauses I mit drei Wohneinheiten sowie auf die östliche Dachfläche des Lagergebäudes.



Bild 03: Blick über die Wasbütteler Straße und die Einmündung der Straße „Im Winkel“ (von rechts) auf die Ostseite (Eingangsseite) des **Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten** (Wasbütteler Str. 4A) sowie durch die Grundstückszufahrt auf die Ostseite des **Wohnhauses I mit drei Wohneinheiten**.



Bild 04: Blick von und über die Wasbütteler Straße auf die Südseite und die sich rechts anschließende Ostseite des **Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten**.



Bild 05: Blick auf die Ostseite (Eingangsseite) und die sich rechts anschließende Nordseite des **Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten**. Links davor ist der Carport, rechts (am Ende der Zufahrt) ein Teil der Ostseite des **Wohnhauses I mit drei Wohneinheiten** zu sehen.



Bild 06: Blick von der Zufahrt auf die Nord- & die Westseite des **Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten**. Ganz rechts ist ein Teil der „kleinen“ Lagerüberdachung zu sehen.



Bild 07: Blick auf und in die „kleine“ Lagerüberdachung. Links ist die Westseite des **Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten** zu sehen.



Bild 08: Blick auf und in die „große“ Lagerüberdachung.



Bild 09: Blick auf die Ostseite und die *sich rechts anschließende* Nordseite der Lager- & Gerätehalle.



Bild 10: Blick auf die Nordseite und die *sich rechts anschließende* Westseite der Lager- & Gerätehalle.



Bild 11: Ausschnitt – Innenraum  
(Lager- & Gerätehalle).



Bild 12: Ausschnitt – Dachkonstruktion über Innenraum  
(Lager- & Gerätehalle).



Bild 13: Blick auf die Südseite des **Wohnhauses I mit drei Wohneinheiten**.



Bild 14: Blick auf die Ostseite (*Eingangsseite*) des **Wohnhauses I mit drei Wohneinheiten**. Links ist die geschlossene Eingangstür zur **Wohnung 1**, rechts zur **Wohnung 2** und zur **Wohnung 3** zu sehen.



Bild 15: Blick auf die *geschlossene* Eingangstür zur **Wohnung 1** im **Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten**.

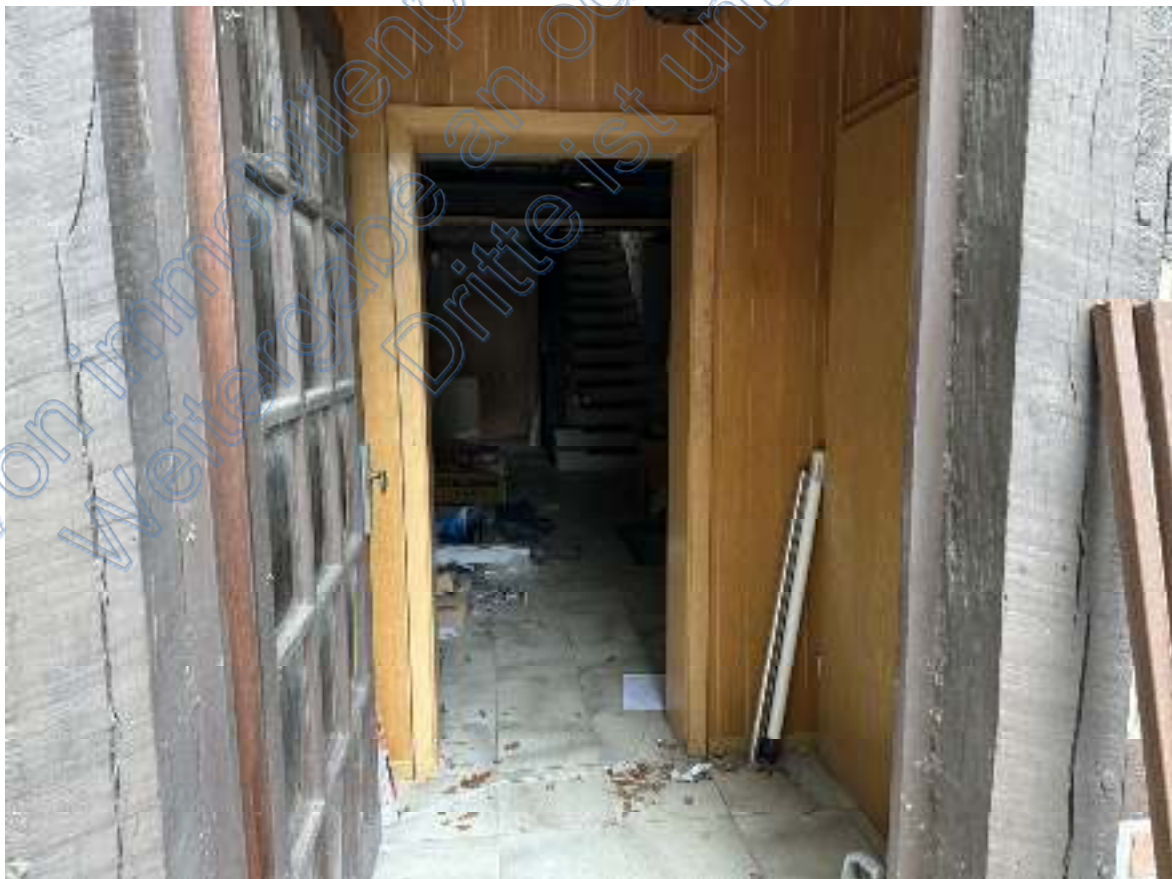


Bild 16: Ausschnitt – Windfang Richtung *offener Tür* zur Diele  
(**Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG**).



Bild 17: Ausschnitt – Diele  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG).



Bild 18: Ausschnitt – Küche  
(Wohnhaus mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG).



Bild 19: Ausschnitt – Wohnen  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG).

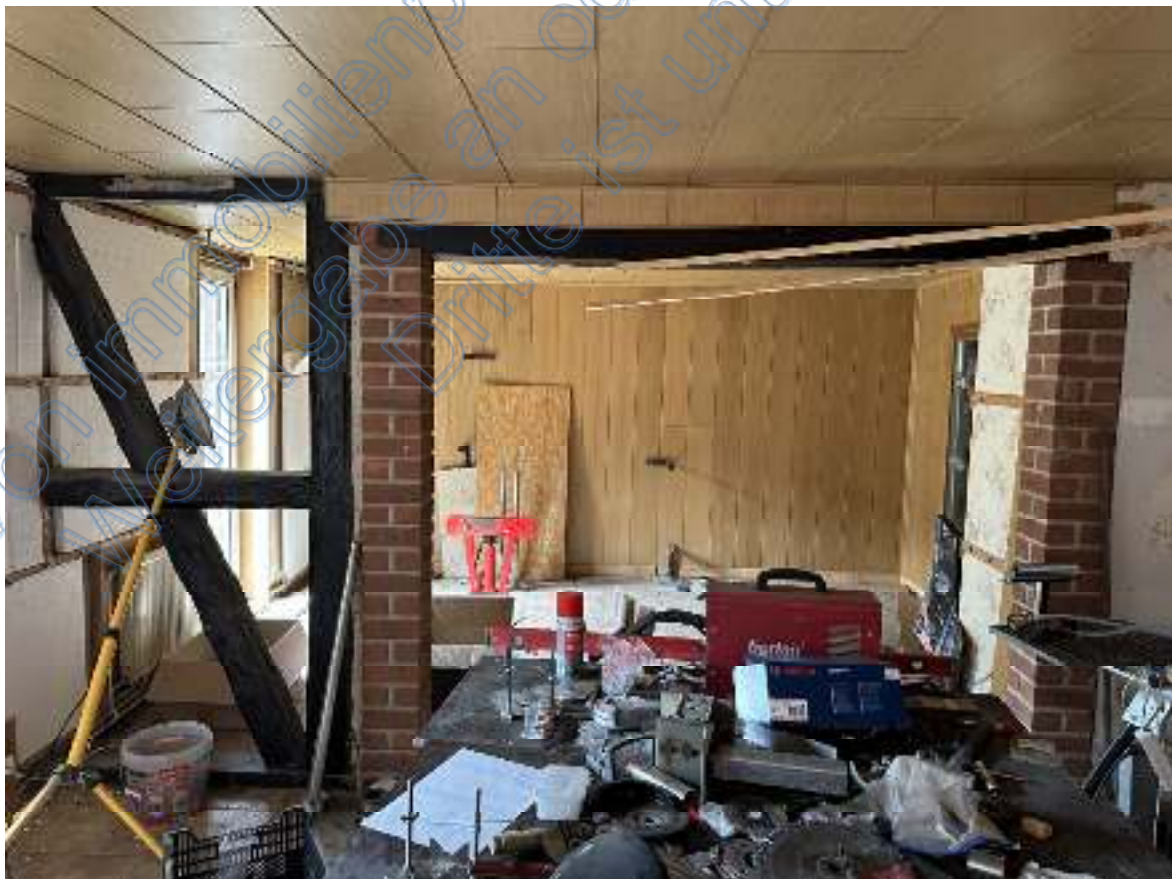


Bild 20: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG).



Bild 21: Ausschnitt – Zimmer 1  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG).



Bild 22: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG).



Bild 23: Ausschnitt – Treppe in der Diele Richtung Flur im Dachgeschoss  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 EG Richtung DG).



Bild 24: Ausschnitt – Flur Richtung fast geschlossener Tür zu Zimmer 5  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 DG).



Bild 25: Ausschnitt – Zimmer 2  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 DG).



Bild 26: Ausschnitt – Zimmer 3  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 DG).



Bild 27: Ausschnitt – Zimmer 4

(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 DG).

Rechts ist ein Schrankraum zu sehen.



Bild 28: Ausschnitt – Zimmer 5

(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 1 DG).



Bild 29: Blick auf die geschlossene Eingangstür zur **Wohnung 2** (im EG) und zur **Wohnung 3** (im DG) des **Wohnhauses I mit drei Wohneinheiten**.



Bild 30: Ausschnitt – Eingangs- & Treppenflur mit Treppe zur **Wohnung Nr. 3** im Dachgeschoss (**Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten** EG).

**Bild 31:** Ausschnitt – Zimmer 1 / Eingangszimmer  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG).



**Bild 32:** Ausschnitt – Gang Richtung offener Tür zu Zimmer 2  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG).

Bild 33: Ausschnitt – Zimmer 2  
(**Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG**).

Bild 34: Ausschnitt – Abstell- & Technikraum  
(**Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG**).



Bild 35: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zur Küche  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG).

Rechts ist die geöffnete Tür zum Bad zu sehen.



Bild 36: Ausschnitt – Küche  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG).



**Bild 37:** Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG).



**Bild 38:** Ausschnitt – Windfang Richtung geschlossener zweiter Eingangstür zur Straße „Im Winkel“  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG).

Bild 39: Ausschnitt – Zimmer 3  
(**Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 2 EG**).



Bild 40: Ausschnitt – Treppe Richtung geschlossener Wohnungseingangstür zur **Wohnung 3** im Dachgeschoss  
(**Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten EG Richtung DG**).



**Bild 41:** Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zu Zimmer 1  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 3 DG).



**Bild 42:** Ausschnitt – Zimmer 1  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 3 DG).



Bild 43: Ausschnitt – Küche  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 3 DG).



Bild 44: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten Wohnung 3 DG).



Bild 45: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zu Zimmer 2  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten **Wohnung 3 DG**).

Bild 46: Ausschnitt – Zimmer 2  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten **Wohnung 3 DG**).



Bild 47: Ausschnitt – nordöstlicher Dachbodenbereich mit Therme  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten DG).



Bild 48: Ausschnitt – Therme im nordöstlichen Dachbodenbereich  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten DG).



Bild 49: Ausschnitt – südöstlicher Dachbodenbereich  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten DG).



Bild 50: Ausschnitt – „oberer“ südöstlicher Dachbodenbereich  
(Wohnhaus I mit drei Wohneinheiten DG).



Bild 51: Blick auf die Ostseite (mit geschlossener Hauseingangstür) und die sich rechts anschließende Nordseite des Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten.



Bild 52: Blick auf die geschlossene Hauseingangstür zur **Wohnung 4** (im EG) und zur **Wohnung 5** (im DG) des Wohnhauses II mit zwei Wohneinheiten.



Bild 53: Ausschnitt – Eingangsseite Richtung offener Wohnungseingangstür zum Flur der **Wohnung 4**  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten EG).

Rechts ist die Treppe zur Wohnung 5 im Dachgeschoss zu sehen.



Bild 54: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zur Küche  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 4** EG).



Bild 55: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 4 EG**).



Bild 56: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 4 EG**).

Bild 57: Ausschnitt – Bad  
(**Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten Wohnung 4 EG**).

Bild 58: Ausschnitt – Zimmer  
(**Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten Wohnung 4 EG**).

Bild 59: Ausschnitt – Abstellraum  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 4 EG**).



Bild 60: Ausschnitt – Heizungsraum mit Therme  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 4 EG**).



Bild 61: Ausschnitt – Eingangstüre Richtung Treppe zur Wohnung 5 im Dachgeschoss  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten EG).



Bild 62: Ausschnitt – Studio mit offener Tür zur Treppe zur Eingangstüre im Erdgeschoss  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten Wohnung 5 DG).



Bild 63: Ausschnitt – Küchenbereich rechts mit offener Tür zum Bad  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten Wohnung 5 EG).  
Ganz links ist die offene Tür zum Schlafzimmer zu sehen.



Bild 64: Ausschnitt – Bad  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten Wohnung 5 EG).



Bild 65: Ausschnitt – Schlafzimmer  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten Wohnung 5 EG).



Bild 66: Ausschnitt – Treppe Richtung Eingangsdiel  
(Wohnhaus II mit zwei Wohneinheiten DG Richtung EG).