

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

In: Rudolf Ahrens | pm: 2025-03-01 | Sen: UTH

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

10.03.25
AZ.: 5 K 28/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in **29392 Wesendorf, Bültenmoor 20B & Schulstraße 11, 11A, 11B**

Grundbuch
Wesendorf

Blatt
721

Ifd. Nr.
1

Gemarkung
Wesendorf

Flur
2

Flurstück
79/4

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.02.2025 ermittelt mit rd.

313.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 | Fax 05374 1073 | Mobil 0171 39 11 11 | E-Mail: ra@ra-architekt.de

Rechtsanwalt Rudolf Ahrens | www.ra-architekt.de | Steuernummer 12 100 0533 | Firma am Gifhorn
Sparkasse Schleswig-Holstein | Amtsgericht Gifhorn | 00110413 | NORDWEST-BW

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
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
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten	9
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	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A. nördlicher Grundstücksteilbereich	16
5.4	Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich A. nördlicher Grundstücksteilbereich ...	17
5.5	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B. südlicher Grundstücksteilbereich	24
5.6	Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich B. südlicher Grundstücksteilbereich	25
5.7	Verkehrswert.....	32
6	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten sowie einem Lagergebäude</i>
Objektadresse:	Büttenmoor 20B & Schulstraße 11, 11A, 11B, 29392 Wesendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wesendorf, Blatt 721, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wesendorf , Flur 2, Flurstück 79/4 (1.269 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	XXX XXX XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • gekürzter Grundbuchabdruck vom 28.08.2024 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweis</i> • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus dem Jahr 1978, 1992, 1996 & 2016
--	---

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebautes Grundstück in 29392 Wesendorf, Bültenmoor 20B & Schulstraße 11, 11A, 11B

Hinweise:

Das im Jahre 1978/79 errichtete Büro- & Garagengebäude wurde 1996 durch eine Aufstockung um ein Geschoss des kleineren (*westlichen*) Bürotraktes erweitert und im Jahre 2016 durch den Ausbau auch des größeren (*östlichen*) Garagentraktes in das heutige **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten** umgebaut.

Des Weiteren wurden auf dem Bewertungsgrundstück eine Lagerüberdachung (*am Lagergebäude*), eine „Zwischenüberdachung“ (*als Mülltonnenabstellplatz zwischen den beiden Gebäudeteilen*) sowie ein Carport (*an der östlichen Giebelseite*) **ohne** Baugenehmigung errichtet. Bauunterlagen sind dementsprechend nicht vorhanden, eine katasteramtliche Vermessung wurde nicht durchgeführt.

Eine Aussage, ob eine *nachträgliche* Baugenehmigung möglich ist, kann hier nicht gegeben werden, da dies nur über die Einreichung eines Bauantrags möglich ist. D. h. es besteht die Notwendigkeit der Beauftragung eines Architekten bzw. eines Planungsbüros zur Erstellung sämtlicher Bau- und Antragsunterlagen. Zusätzlich ist nach erteilter Genehmigung die Vermessung in Auftrag zu geben. Die Überdachungen bleiben *ohne* Wertansatz.

Das **Mehrfamilienhaus** macht trotz des „erst“ 2016 erfolgten Umbaus einen stark vernachlässigten Eindruck und unterliegt einem allgemeinen bis tlw. erheblichen Unterhaltungsstau. Hierbei muss vor allem auf den völlig überalterten Zustand der Heizungsanlage hingewiesen werden. Die Wohnungen selbst sind alle **renovierungsbedürftig**, viele kleine und auch größere „Reparaturen“ sind notwendig um die Vermietungstauglichkeit wieder herzustellen.

Die **Wohnung Nr. 1** (EG/OG) ist unbewohnt und seit ca. 1 Jahr leerstehend.

Die **Wohnung Nr. 2** (EG) ist unbewohnt und seit ca. 1 Jahr leerstehend.

Die **Wohnung Nr. 3** (EG) ist unbewohnt und seit ca. 1 Jahr leerstehend.

Die **Wohnung Nr. 4** (EG) ist unbewohnt und seit ca. 1 Jahr leerstehend.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb *mehr* geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Hinweise auf Hausschwamm sind *augenscheinlich und zerstörungsfrei nicht* ersichtlich.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	29392 Wesendorf, ca. 5.530 EW;
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<p><u>nächste</u> gelegene größere Städte: ca. 16 km nördlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 39 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 43 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen</p>
Bundesstraßen:	B 4, B 118, B 244
Autobahnzufahrt:	Braunschweig - Nord (A 2)
Bahnhof:	Wahrenholz, Gifhorn

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nordwestliche Ortsrandlage von Wesendorf, Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Wesendorf; Kindergarten, Grund- & Oberschule in unmittelbarer Nähe; Ärzte & Fachärzte in Wesendorf und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (<i>Bushaltestelle</i>) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur sehr bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	eher gering bis tlw. stark (<i>Straßenverkehr – Schule in unmittelbarer Nähe</i>)
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 22,50 m (*Bültenmoor*);
ca. 24,50 m (*Schulstraße*);

mittlere Tiefe: ca. 27,50 m (*in Nordsüdrichtung*);

Grundstücksgröße: 1.269 m²;

Bemerkungen: sehr unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit überwiegend geringem bis t/w. starkem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Mischsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Mehrfamilienhauses**,
einseitige Grenzbebauung des Carport

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Wesendorf, Blatt 721** folgende Eintragung:

Eröffnung eines **Insolvenzverfahren**

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Baulast Nr. 167 (zulasten des Flurstücks 79/4):

Grenzbebauungsbaulast

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts 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 XXX, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten**
sowie einem Lagergebäude

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung Nr. 1** (EG/OG) ist unbewohnt und leerstehend.

Die **Wohnung Nr. 2** (EG) ist unbewohnt und leerstehend.

Die **Wohnung Nr. 3** (EG) ist unbewohnt und leerstehend.

Die **Wohnung Nr. 4** (EG) ist unbewohnt und leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus

*nicht unterkellert;
ein- bis zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss*

Baujahr:

1978/1979; taxiert 1982

Modernisierung:

**1996: Aufstockung des westlichen Gebäudeteils
2016: Aus- und Umbau zum jetzigen Mehrfamilienhaus**

- Neuaufteilung der Garagen- bzw. Lagerhalle
- überwiegend Elektroinstallation
- überwiegend Fenster
- Bäder
- Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

*t/w. Klinker,
t/w. Fachwerkverblendung,
t/w. verputzt und gestrichen*

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

Wohnung Nr. 1 (EG/OG)

Flur
„unteres“ **Wohnzimmer**
Küche
WC
Flur
Bad
„oberes“ **Wohnzimmer**
Schlafzimmer

Wohnung Nr. 2 (EG)

Flur
Schlafen I
Schlafen II
Bad
Küche
Wohnzimmer

Wohnung Nr. 3 (EG)

Flur
Schlafen
Bad
Wohnküche

Wohnung Nr. 4 (EG)

Flur
Schlafen I
Schlafen II
Bad
Küche
Wohnzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	massiv (17,5 Ytong / 11,5 Klinker / tlw. Fachwerk / tlw. verputzt)
Innenwände:	massiv (KSS / tlw. Leichtbauwände)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion (<i>Wohnung Nr. 1</i>)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall / Kunststoff tlw. mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktionen ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach bzw. Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	„zeittypische“, normale Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung; Flachheizkörper (<i>Wohnung Nr. 1</i>), ansonsten Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vier Wohneinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich.

4.2.5.2 Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

Bodenbeläge:

Fliesen,
Laminat

Wandbekleidungen:

Putz / Tapeten & Anstriche,
Fliesen

Deckenbekleidungen:

Putz / Tapeten & Anstriche

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Zimmertüren:
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Stahl- & Holzzargen

sanitäre Installation:

WC (Wohnung 1 EG):

1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Bad (Wohnung 1 OG):

1 Dusche,
1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Bad (Wohnung 2 EG):

1 Dusche,
1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Bad (Wohnung 3 EG):

1 Dusche,
1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Bad (Wohnung 4 EG):

1 Dusche,
1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Küchenausstattung:

überwiegend keine vorhanden;
(einfache Einbauküchenmöbel in WHG Nr. 2 / ohne Wertansatz)

Grundrissgestaltung:

bautypisch bis individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: *keine vorhanden*

besondere Einrichtungen: *keine vorhanden*

Besonnung und Belichtung: *gut bis schlecht*

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Das Mehrfamilienhaus unterliegt einem allgemeinen bis tlw. erheblichen Unterhaltungsstau. Die Heizungsanlage ist völlig überaltert. Alle vier Wohnungen sind **renovierungsbedürftig**, viele kleine und auch größere „Reparaturen“ sind notwendig um die Vermietungstauglichkeit wieder herzustellen.

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

Die notwendigen Renovierungen und/oder Sanierungen werden einschließlich eines Sicherheitsabschlags als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** in Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen:

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

„Zwischenüberdachung“: Baujahr unbekannt, Holzkonstruktion, Pultdach mit Trapezblechdeckung

Carport: Baujahr unbekannt, Holzkonstruktion, Pultdach mit Trapezblechdeckung

Lagerüberdachung: Baujahr unbekannt, Holzkonstruktion, Pultdach mit Trapezblechdeckung

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,

Hof- & Stellplatzflächen (Betonverbundpflaster),

Metallschwingtor,

u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in **29392 Wesendorf, Bültenmoor 20B & Schulstraße 11, 11A, 11B** zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Wesendorf	Blatt 721	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Wesendorf	Flur 2	Flurstück 79/40 Fläche 1.269 m²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung/Bebauung	Fläche
A. nördlicher Grundstücksteilbereich	Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten	969 m ²
B. südliche Grundstücksteilbereich	Lagergebäude	300 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		1.269 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (*auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz*) herangezogen.

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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 *ImmoWertV* 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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 Teillächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A. nördlicher Grundstücksteilbereich

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.02.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.269 m ² Bewertungsteilbereich = 969 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 60,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
Stichtag	Richtwertgrundstück 01.01.2024	Bewertungsgrundstück 21.02.2025	Anpassungsfaktor x 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	60,00 €/m ²	
Fläche (m ²) 969	x	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	60,00 €/m ²	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	rd.	60,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	60,00 €/m ²	
Fläche	x	969,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	58.140,00 €	
	rd.	58.100,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 insgesamt **58.100,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich A. nördlicher Grundstücksteilbereich

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 *ImmoWertV* 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 *ImmoWertV* 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 *ImmoWertV* 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung Bewertungsteilbereich A. nördlicher Grundstücksteilbereich

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	<i>Wohnung 1 EG/OG</i>	72,50	5,75	416,88	5.002,56
	<i>Wohnung 2 EG</i>	80,80	5,50	444,40	5.332,80
	<i>Wohnung 3 EG</i>	38,50	6,00	231,00	2.772,00
	<i>Wohnung 4 EG</i>	80,05	5,50	440,28	5.238,36
Summe		271,85		1.532,56	18.390,72

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.390,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	<u>–</u> 5.333,31 €
jährlicher Reinertrag	<u>=</u> 13.057,41 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,20 % von 18.390,72 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<u>–</u> 1.859,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 11.198,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	<u>×</u> 21,507
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>=</u> 240.839,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+</u> 58.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 298.939,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	<u>+</u> 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u>=</u> 298.939,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>–</u> 25.000,00 €
Ertragswert	<u>=</u> 273.939,90 €
	<u>rd.</u> 274.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	66,3 %	33,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 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)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

Das ca. 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4,9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

2016: Aus- und Umbau

- Neuauftteilung der Garagen- bzw. Lagerhalle
- überwiegend Elektroinstallation
- überwiegend Fenster
- Bäder
- Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen

Ausgehend von den 4,9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad *kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung* zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1979 = 46$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads *kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung* ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 13	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Renovierungs- & Sanierungsmaßnahmen plus Sicherheitsabschlag	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

5.5 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B. südlicher Grundstücksteilbereich

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21.02.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.269 m ² Bewertungsteilbereich = 300 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m ²
--	---	------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.02.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	60,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	rd.	60,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	60,00 €/m ²
Fläche	×	300,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	18.000,00 €
	rd.	18.000,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 insgesamt **18.000,00 €**.

5.6 Sachwertermittlung *Bewertungsteilbereich B. südlicher Grundstücksteilbereich*

5.6.1 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).

5.6.2 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^2) 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 „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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. Ausbauzuschlag) 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 Sachwerten“ (= 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.

5.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	385,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	121,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	46.585,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	86.042,49 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	86.042,49 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	19.359,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		19.359,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	21.359,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	39.359,56 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	39.359,56 €
Bewertungsteilbereich B. südlicher Grundstücksteilbereich	-	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	39.359,56 €
Sachwert Bewertungsteilbereich B. südlicher Grundstücksteilbereich	rd.	39.400,00 €

5.6.4 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. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Lagergebäude

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 350,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Teilausbau zum Büraum × 1,10

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 385,00 €/m² BGF

rd. 385,00 €/m² BGF

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.

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	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, geringe Teilfläche Hof- & Stellplatzfläche (Betonverbundpflaster), Metallschwingtor	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

5.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (*Ertragswert und/oder Sachwert*) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert bzw. Sachwert
A. nördlicher Grundstücksteilbereich	274.000,00 € (<i>Ertragswert</i>)
B. südlicher Grundstücksteilbereich	39.400,00 € (<i>Sachwert</i>)
Summe	313.400,00 € <i>rd. 313.000,00 €</i>

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten** sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in **29392 Wesendorf, Bültenmoor 20B & Schulstraße 11, 11A, 11B**

Grundbuch Wesendorf	Blatt 721	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Wesendorf	Flur 2	Flurstück 79/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 mit rd.

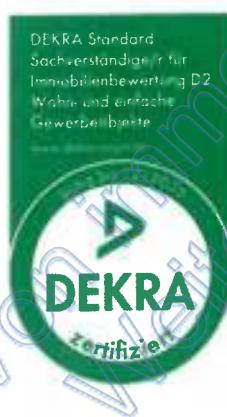
313.000,00 €

in Worten: dreihundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 10.03.25

Dipl. - Ing. **Rudolf Ahrens** Architekt

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmowertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBI. 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. DSApUG-EU vom 20.11.2019 - BGBI. I S. 1616)

WoBindG:

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

BeiWertV:

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 Anlagetechnik 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 06.03.2025) erstellt.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 21.02.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Schulstraße 11A, 29392 Wesendorf, Niedersachs
Gemarkung: 4028 (Wesendorf), Flur: 2, Flurstück: 79/4

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



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



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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Wesendorf
Gemarkung: Wesendorf
Flur: 2 Flurstück: 79/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 16.01.2025
Aktualität der Daten 11.01.2025

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



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

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 084-A-00043/2025



**LANDKREIS
GIFHORN**
DER LANDRAT

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

Hausanschrift:
Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:
Rathaus, Linie 100, 102,
170

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

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

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



**LANDKREIS
GIFHORN**
DER LANDRAT

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

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

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

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

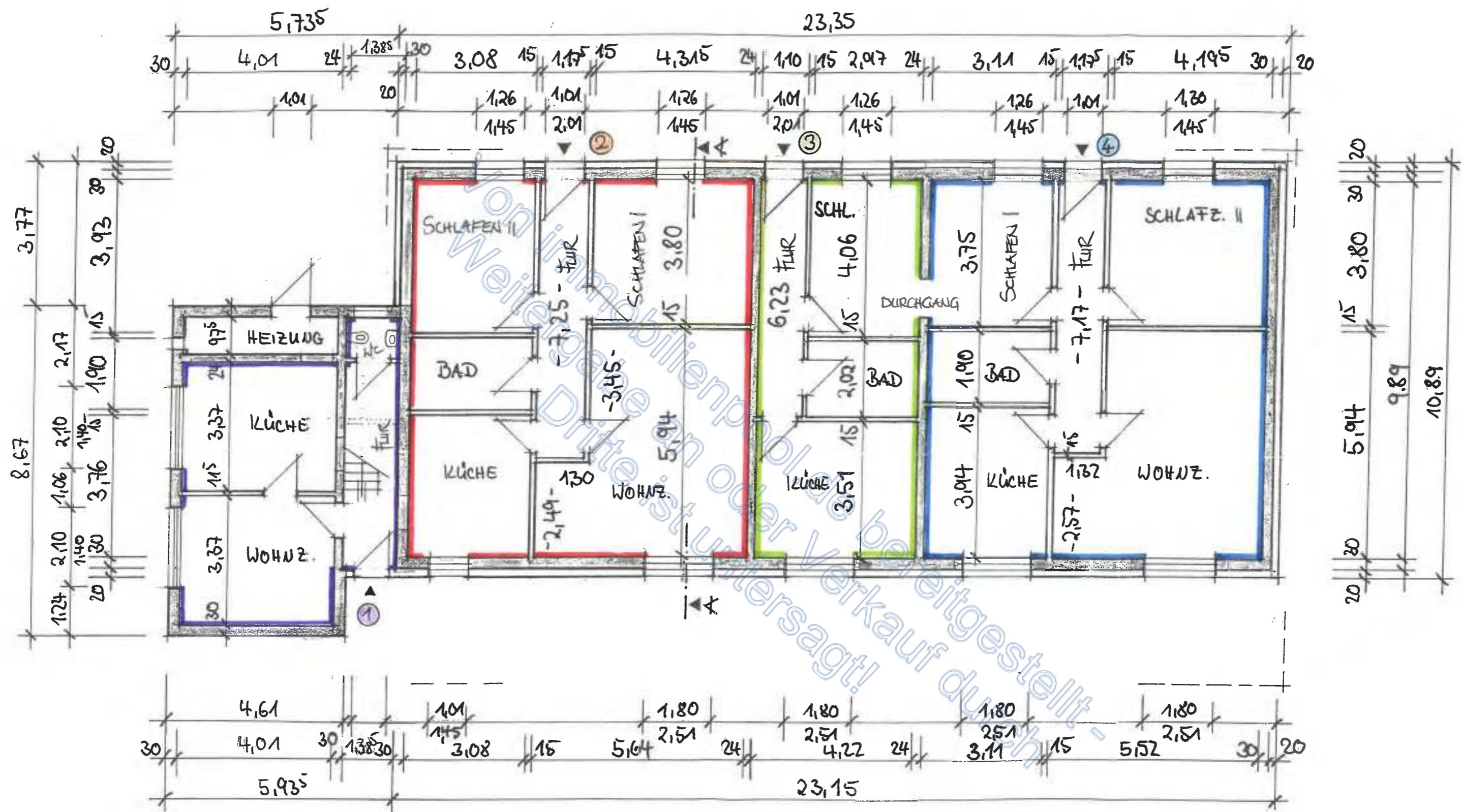
Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

Konten der Kreiskasse:

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

Kontakt:

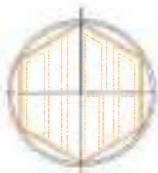
Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)



MEHRFAMILIENHAUS mit vier Wohnheiten

AZ: 5 K 28/24

OBJEKT:
BLÜTENMOOR 20B
SCHULSTRASSE 11, 11A & 11B
29392 WESENDORF



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 www.dirra-architekt.de info@dirra-architekt.de
PLANINHALT
SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

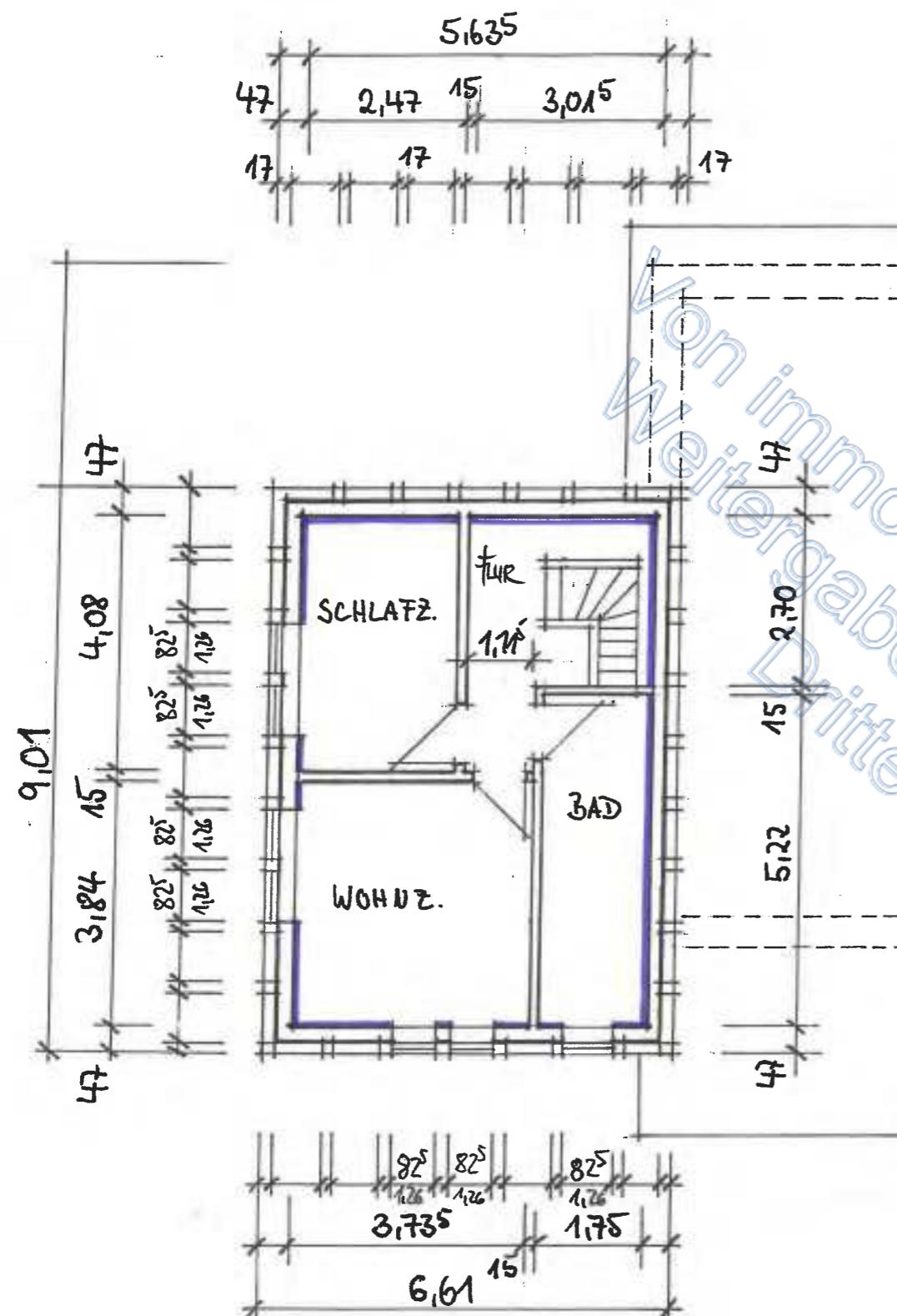
MASZSTAB

DATUM
02.2025

BLATTGROSSE
DIN A 3

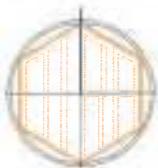
GEZEICHNET
RFA

PLAN - NR.
5K28/24 EG



MEHRFAMILIENHAUS mit vier Wohnheiten (OG)

AZ: 5 K 28/24

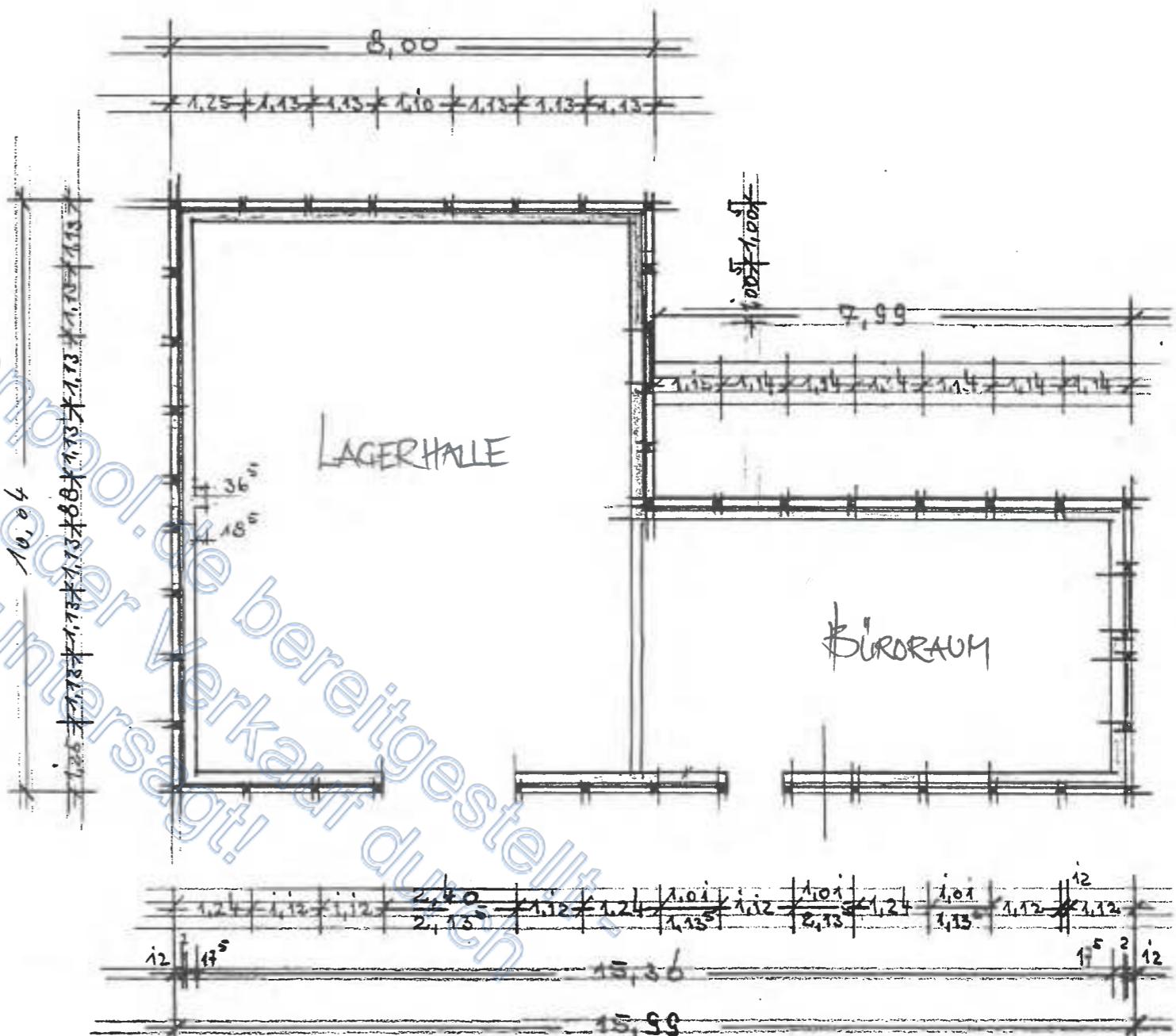


OBJEKT:
BLÜTENMOOR 20B
SCHULSTRÄBE 11, 11A & 11B
29392 WESENDORF

DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 www.dirsa-architekt.de info@dirsa-architekt.de
PLANINHALT
SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERD- & OBERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE



LAGERGEBAU (EG)

MASZSTAB

DA

02 2025

BLATTGRÖSSE

DIN A 3

5K28/24 EG-DG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT: MEHRFAMILIENHAUS mit vier Wohnungen, LAGERGEBÄUDE
BÜLTENMOOR 20B, SCHULSTRÄBE 11, 11A & 11B, 29392 WESENDORF**

Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.

MEHRFAMILIENHAUS mit vier Wohneinheiten

WOHNUNG NR. 1

Eingangs- & Treppenflur

"unteres" Wohnzimmer

Küche

WC

Flur

Bad

"oberes" Wohnzimmer

Schlafen

EG	~ 5,70 m ²
EG	~ 13,10 m ²
EG	~ 13,10 m ²
EG	~ 1,40 m ²
OG	~ 6,65 m ²
OG	~ 8,85 m ²
OG	~ 13,90 m ²
OG	~ 9,80 m ²
~ 72,50 m ²	

WOHNUNG NR. 2

Flur

Schlafen I

Schlafen II

Bad

Küche

Wohnen

EG	~ 8,25 m ²
EG	~ 15,90 m ²
EG	~ 11,75 m ²
EG	~ 5,65 m ²
EG	~ 11,25 m ²
EG	~ 28,00 m ²
~ 80,80 m ²	

WOHNUNG NR. 3

Flur

Schlafen

Bad

Wohnküche

EG	~ 6,65 m ²
EG	~ 11,70 m ²
EG	~ 5,80 m ²
EG	~ 28,00 m ²

~ 38,50 m²

WOHNUNG NR. 3

Flur

Schlafen I

Schlafen II

Bad

Küche

Wohnen

EG	~ 8,20 m ²
EG	~ 11,30 m ²
EG	~ 15,45 m ²
EG	~ 5,75 m ²
EG	~ 11,90 m ²
EG	~ 27,45 m ²

~ 80,05 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

MEHRFAMILIENHAUS mit vier Wohnungen

EG/OG/DG

~ 616 m²

LAGERGEBÄUDE

EG

~ 121 m²



Bild 01: Blick vom Seeweg in und über die Kreuzung Seeweg-Bültenmoor-Schulstraße auf das **Mehrfamilienhaus** mit vier Wohneinheiten.



Bild 02: Blick über die Schulstraße auf die Nordseite des **Mehrfamilienhauses** mit vier Wohneinheiten. Links schließt sich die östliche Giebelseite mit anhängigem Carport an.



Bild 03: Blick von und über die Straße Bültenmoor auf die Westseite des **Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten**. Rechts davon ist die Hofzufahrt sowie das Lagergebäude zu sehen.



Bild 04: Blick durch die Hofzufahrt und über die Hoffläche auf das Lagergebäude. Links ist die Südwestecke des **Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten** zu sehen.



Bild 05: Blick von der Hoffläche auf die Nordseite (links) und die Westseite mit anhängiger Lagerüberdachung des Lagergebäudes.



Bild 06: Blick vom „Ende“ der Hoffläche auf die Nordseite und die sich links anschließende Ostseite des Lagergebäudes. Mitte rechts ist die geschlossene Doppeltür zur Lagerhalle, rechts ist die geschlossene Doppeltür zur Lagerhalle, rechts ist die geschlossene Doppeltür zur Lagerhalle.

Bild 07: Ausschnitt – Lagerhalle
(Lagergebäude EG).



Bild 08: Ausschnitt – Bürraum
(Lagergebäude EG).



Bild 09: Blick vom „Ende“ der Hoffläche auf die Südseite (überdachte „Terrassenseite“) des **Mehrfamilienhauses**. Von rechts sind die Terrassentüren der **Wohnung Nr. 4** (Schulstr. 11) sowie die Terrassentür der **Wohnung Nr. 3** (Schulstr. 11A) & der **Wohnung Nr. 2** (Schulstr. 11B) zu sehen.



Bild 10: Blick aus der Hofzufahrt auf die Südseite des **Mehrfamilienhauses**. Mitte rechts ist der überdachte Terrassbereich (der **Wohnungen 2, 3 & 4**) zu sehen.

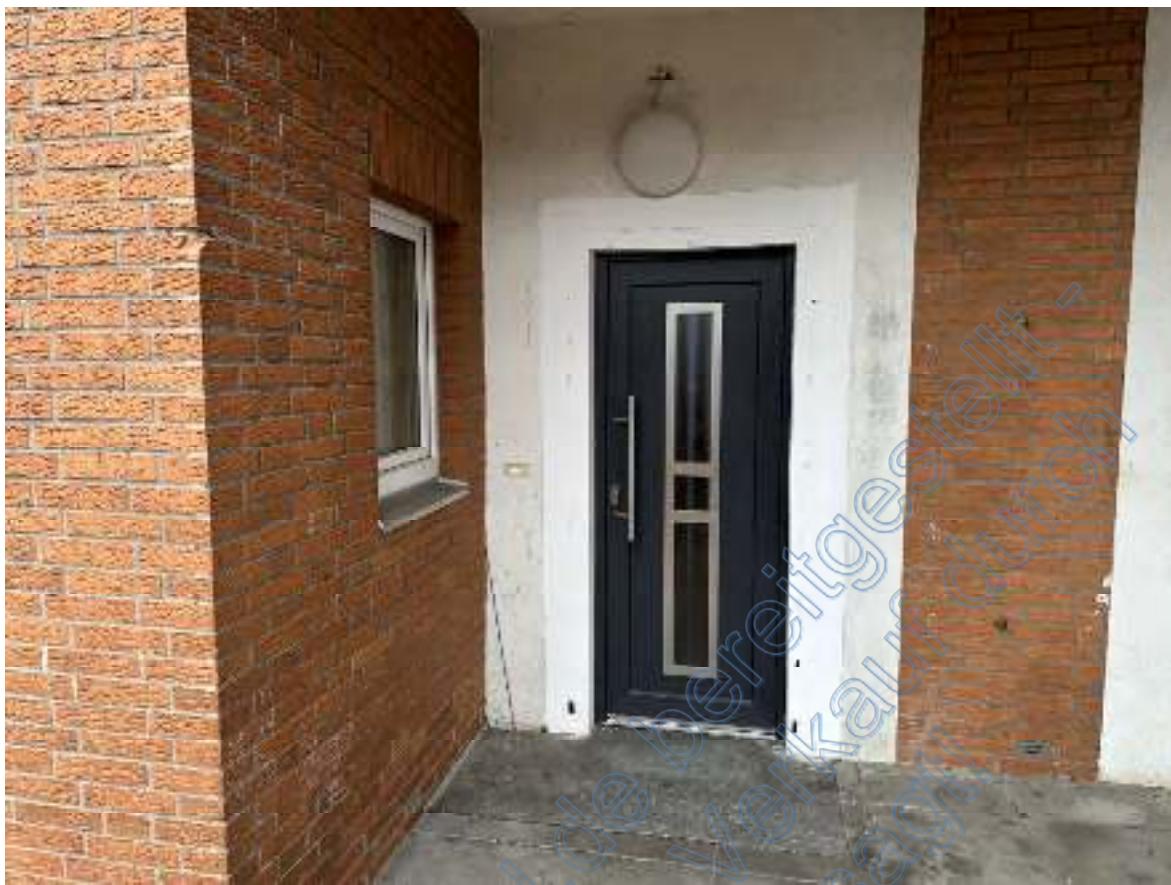


Bild 11: Blick auf die geschlossene Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 1 (Bültenmoor 20B) im **Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten**.

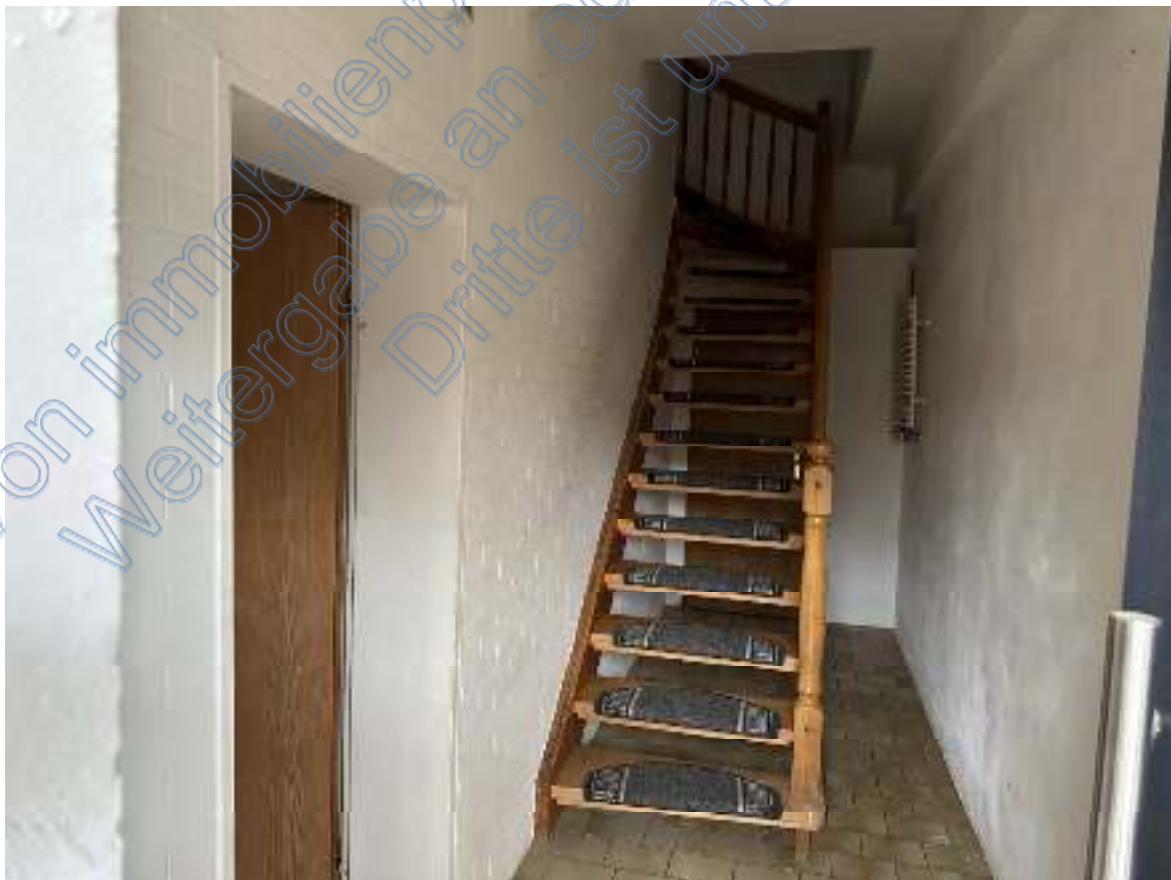


Bild 12: Ausschnitt – Eingangs- & Treppenflur Richtung Treppe zum Flur im Obergeschoss (Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 1 EG**).



Bild 13: Ausschnitt – „unteres“ Wohnzimmer
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 EG).



Bild 14: Ausschnitt – Küche
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 EG).



Bild 15: Ausschnitt – WC
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 EG).

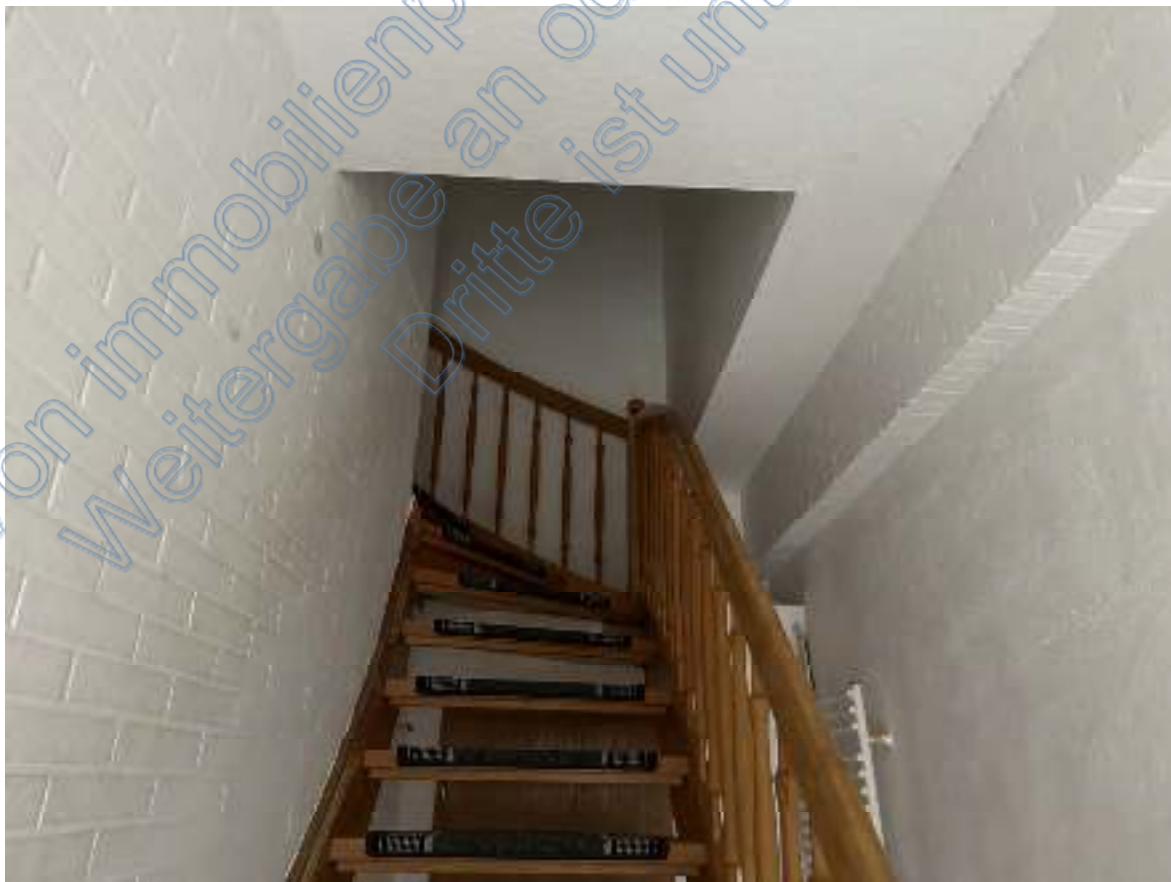


Bild 16: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Obergeschoss
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 EG Richtung OG).



Bild 17: Ausschnitt – Flur Richtung Bad, „oberes“ Wohnzimmer und Schlafzimmer
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 OG).

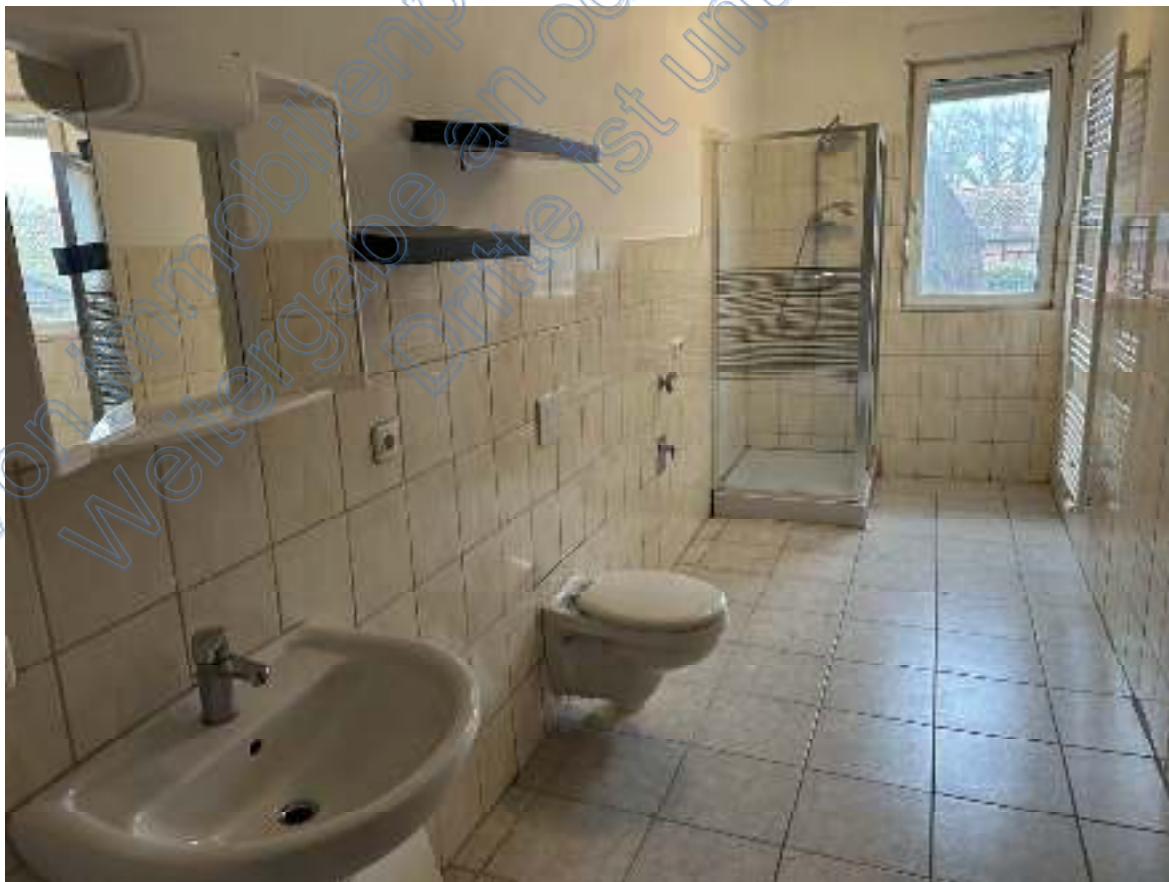


Bild 18: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 OG).



Bild 19: Ausschnitt – „oberes“ Wohnzimmer
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 OG).



Bild 20: Ausschnitt – Schlafen
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 1 OG).



Bild 21: Blick auf und in die Zwischenüberdachung. Mittig ist die geschlossene („weiße“) Tür zum Heizungs- & Technikraum zu sehen.



Bild 22: Ausschnitt – Heizungs- & Technikraum
(**Mehrfamilienhaus** mit vier Wohneinheiten EG).



Bild 23: Ausschnitt – Therme im Heizungs- & Technikraum
(**Mehrfamilienhaus** mit vier Wohneinheiten EG).



Bild 24: Ausschnitt – Stromzählerkasten im Heizungs- & Technikraum
(**Mehrfamilienhaus** mit vier Wohneinheiten EG).



Bild 25: Blick über die Schulstraße auf die Nordseite des **Mehrfamilienhauses** mit den Wohnungseingangstüren (von rechts) zur **Wohnung Nr. 2** (Schulstr. 11B), **Wohnung Nr. 3** (Schulstr. 11A) und zur **Wohnung Nr. 4** (Schulstr. 11).



Bild 26: Blick auf die geschlossene Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 2** (Schulstr. 11B).



Bild 27: Ausschnitt – Flur
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 2 EG).



Bild 28: Ausschnitt – Schlafen I
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 2 EG).



Bild 29: Ausschnitt – Schlafen II
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 2 EG).



Bild 30: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 2 EG).



Bild 31: Ausschnitt – Wohnen Richtung geschlossener Terrassentür zum überdachten Terrassenbereich
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 2 EG**).

Rechts ist die offene Tür zum Flur zu sehen.



Bild 32: Ausschnitt – Küche

(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 2 EG**).

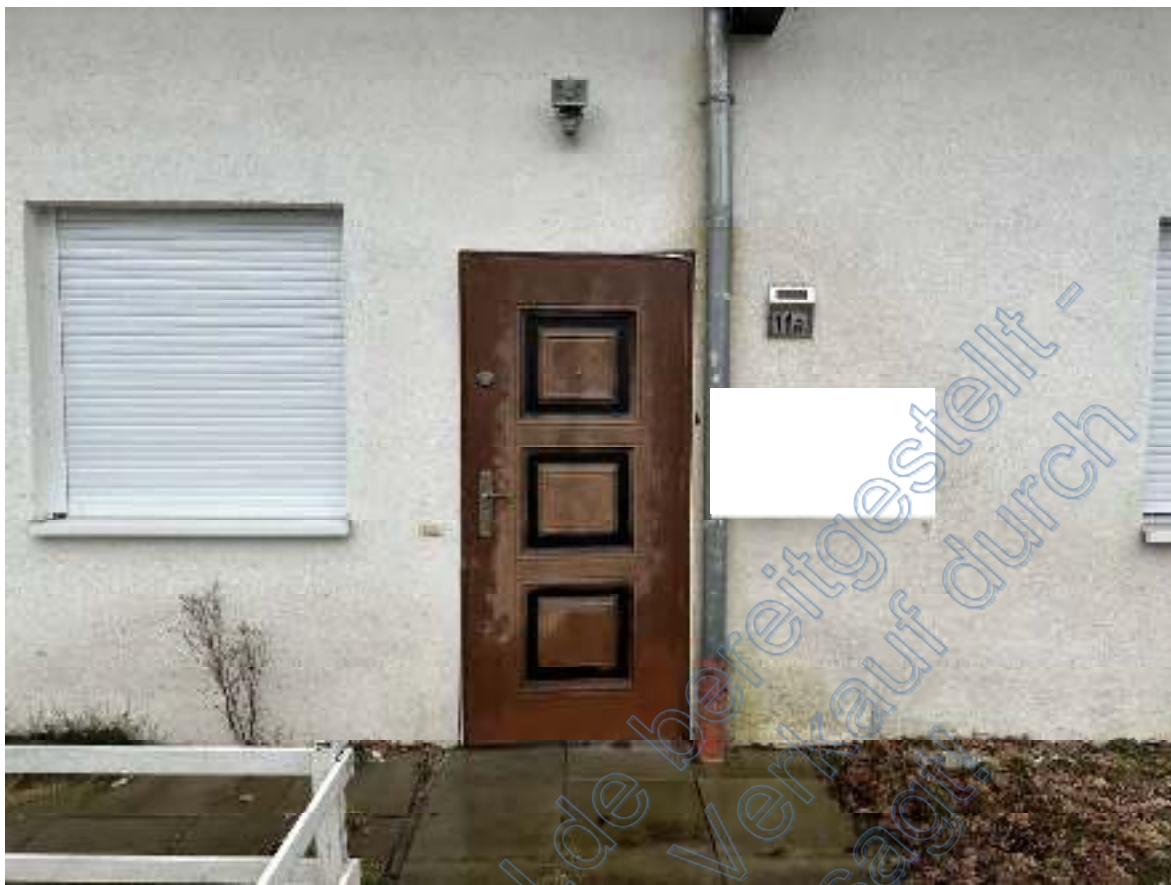


Bild 33: Blick auf die geschlossene Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 3** (Schulstr. 11A).



Bild 34: Ausschnitt – Flur
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 3** EG).



Bild 35: Ausschnitt – Schlafen mit Durchgang zu Schlafen I der Wohnung Nr. 4
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 3 EG).

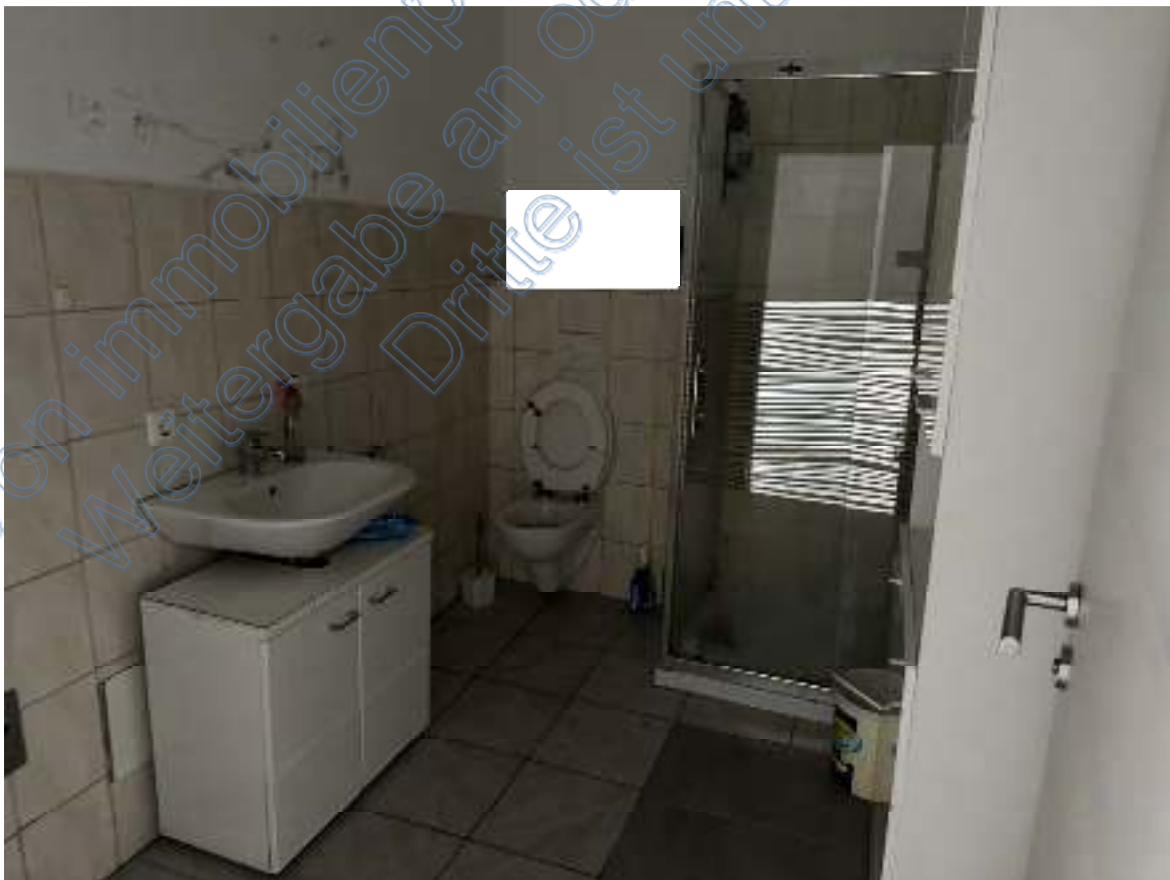


Bild 36: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 3 EG).



Bild 37: Ausschnitt – Küche Richtung geschlossener Terrassentür zum überdachten Terrassenbereich
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 3 EG**).



Bild 38: Ausschnitt – Schlafen I Richtung Flur und Schlafen II
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 4 EG**).



Bild 39: Blick auf die geschlossene Wohnungseingangstür zur [Wohnung Nr. 4](#) (Schulstr. 11).

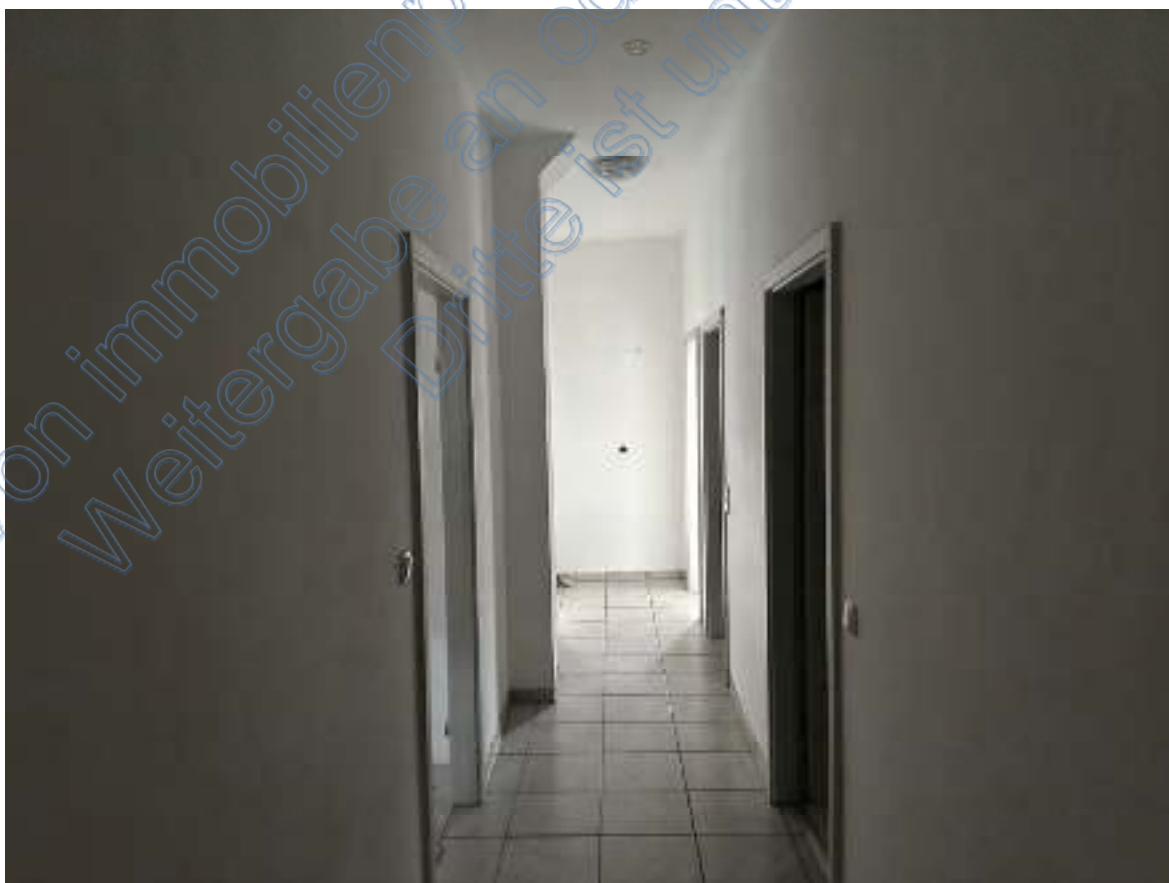


Bild 40: Ausschnitt – Flur
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten [Wohnung Nr. 4](#) EG).



Bild 41: Ausschnitt – Schlafen II
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 4 EG).



Bild 42: Ausschnitt – Bad
(Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten Wohnung Nr. 4 EG).



Bild 43: Ausschnitt – Wohnen Richtung geschlossener Terrassentür zum überdachten Terrassenbereich (Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 4 EG**).

Rechts ist die offene Tür zum Flur zu sehen.



Bild 44: Ausschnitt – Küche Richtung geschlossener Terrassentür zum überdachten Terrassenbereich (Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten **Wohnung Nr. 4 EG**).



Bild 45: Blick auf und in den Carport an der östlichen Giebelseite des **Mehrfamilienhauses**.