

# Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren  
Telefon: 05825 / 83 13 93  
Fax: 05825 / 98 57 45  
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **024-2025**

Datum: 10.11.2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen

Geschäftsbuchnummer: **7 K 4/25**

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Gegenstand der Begutachtung: Ein Miteigentumsanteil an einem mit einem Dreifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebauten Grundstück

Adresse: 29533 Bienenbüttel – Wichmannsburg, Billungstraße 12

Wohnungsgrundbuch: Wichmannsburg Blatt: 278 Lfd.-Nr.: 1

Miteigentumsanteil: 374 / 1.000

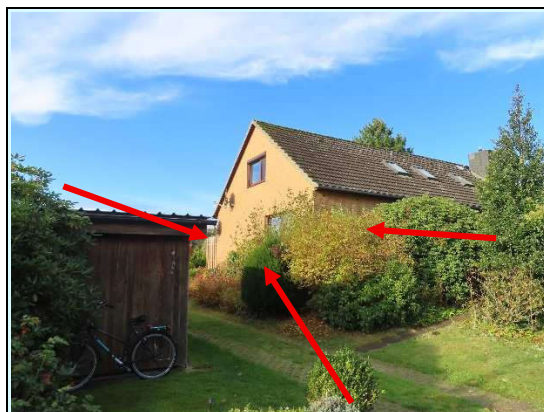
Gemarkung: Wichmannsburg Flur: 1 Flurstück(e): 39/3

Sondereigentum: Wohnung im Erdgeschoss links nebst Kellerraum (jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplans)

Sondernutzungsrechte: Gartenfläche links mit Terrasse und Carport

Wertermittlungstichtag: 21.10.2025

Verkehrswert: **100.000,00 €**



Grundstücksgröße: 1.186 m<sup>2</sup>  
Gebäudeart: Dreifamilienhaus (voll unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)  
Baujahr: 1975  
Nebengebäude: Doppelgarage, Einzelcarport mit Abstellraum  
Umfang WEG: 3 Wohnungseigentume  
Wohnung 1: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad  
Wohnfläche: ca. 71,1 m<sup>2</sup>  
Zustand: Ausreichend

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 5 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

## HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

## Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

*Das Objekt ist vermietet. Name und Anschrift der Mieter wurden dem Gericht gesondert mitgeteilt.*

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

*Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.*

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

*Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.*

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

*Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.*

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise. Allerdings wurden folgende Umstände festgestellt, die zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen führen können:*

- *Das Hauptgebäude wurde als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Genutzt wird das Gebäude jedoch als Dreifamilienhaus. In der Bauakte befinden sich keine Unterlagen für eine entsprechende Nutzungsänderung für eine 3. Wohnung im Dachgeschoss. Eine für drei Wohnungen erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung ist keine Baugenehmigung! Dieser Umstand wurde im Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.*
- *Auf dem Grundstück wurde auf der Grundstücksgrenze ein Carport errichtet ohne dass hierfür Unterlagen in der Bauakte enthalten sind. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass es sich um eine verkehrsfreie Maßnahme gemäß § 60 Anhang 1.2 NBauO handelt.*

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

*Ein Energieausweis vom 12.02.2021 weist einen Endenergiebedarf von 225,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) aus.*

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

*Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.*

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

*Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.*

- i) Wie lauten Name und Anschrift der WEG-Verwaltung?

*Name und Anschrift der WEG-Verwaltung wurden dem Gericht gesondert mitgeteilt.*

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen .....	5
<b>2.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Beschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum .....	10
3.3	Sondereigentum.....	14
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	15
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung .....	17
4.3	Ertragswertermittlung .....	19
4.4	Vergleichswertermittlung.....	24
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>28</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	28
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen			
Auftragseingang:	01.07.2025			
Geschäfts-Nr.:	<b>7 K 4/25</b>			
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „ <b>lastenfrei</b> “ ermittelt wird. Der Werteeinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.			
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.), sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.			
Gegenstand der Begutachtung:	Ein Miteigentumsanteil an einem mit Dreifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück			
Adresse:	29533 Bienenbüttel – Wichmannsburg, Billungstraße 12			
Wohnungsgrundbuch:	Wichmannsburg	Blatt: 278	Lfd.-Nr. 1	
Miteigentumsanteil:	374 / 1.000			
Gemarkung:	Wichmannsburg	Flur: 1	Flurstück: 39/3	Fläche: 1.196 m <sup>2</sup>
Sondereigentum:	Wohnung im Erdgeschoss links (Nr. 1 des Aufteilungsplans)			
Sondernutzungsrechte:	Gartenfläche mit Terrasse und Carport			
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)			
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.			
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.			
Ortsbesichtigung:	21.10.2025			
Anmerkung:	Es wurde eine Innenbesichtigung des Sondereigentums ohne Bauteilöffnung durchgeführt. Das gemeinschaftliche Eigentum wurde nur teilweise von innen ohne Bauteilöffnung besichtigt.			

## 1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 03.11.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.07.2025
- Einsichtnahme in den NIBIS@Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 19.10.2025)
- Grundbuchauszug vom 18.03.2025 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Bereitstellung von folgenden Kopien aus der Grundakte durch das Grundbuchamt im Amtsgericht Uelzen (Schreiben vom 13.10.2025):
  - Bewilligung (Teilungserklärung) vom 06.08.1990
  - Bewilligung (Änderung der Teilungserklärung) vom 19.10.1990
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 19.10.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 19.10.2025)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mails vom 09.10.2025 )
- Auskunft der Gemeinde Bienenbüttel zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 13.10.2025)
- Bereitstellung der digitalen Bauakte durch den Landkreis Uelzen (E-Mail vom 09.10.2025). Hieraus wurden folgende Unterlagen herangezogen:
  - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vom 30.05.1975
  - Bauantrag für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vom 10.06.1975
  - Baubeschreibung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vom 10.06.1975
  - Wohnflächenberechnung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vom 10.06.1975
  - Baugenehmigung vom 18.09.1975 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Einbau einer Ölfeuerungsanlage und Lagerung von 6.000 l, Heizöl in 4 Tanks à 1.500 l
  - Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage vom 20.03.1976
  - Ansichten, Grundriss, Schnitt und Baubeschreibung für den Neubau einer Doppelgarage vom 20.03.1976
  - Baugenehmigung vom 17.05.1976 für den Neubau einer Doppelgarage
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Grundrissen vom 24.07.1990
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2025) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Bereitstellung folgender Unterlagen und Angaben durch den Antragsteller:
  - Angaben zu Vermietung und WEG-Verwaltung (E-Mail vom 31.07.2025)
  - Bewilligung (Änderung der Teilungserklärung) vom 15.01.2024 (E-Mail vom 23.10.2025)
- Bereitstellung eines Energieausweises vom 12.02.2021 durch die Antragsgegnerin (E-Mail vom 23.10.2025)
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten im PLZ-Bezirk 29553 und im Landkreis Uelzen, Stichtag 01.07.2025 über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 03.11.2025
- Sprengnetter ImmoWertReport (Mietanalyse, Marktwertanalyse etc.) für das Bewertungsobjekt über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 03.11.2025

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen																		
Kreis:	Uelzen																		
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Bienenbüttel (ca. 7.000 Einwohner); Ortsteil Wichmannsburg (ca. 400 Einwohner)																		
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Bienenbüttel (&lt; 1 km nordwestlich), Uelzen (ca. 19 km südlich); Lüneburg (ca. 14 km nordwestlich); Bad Bevensen (ca. 8 km südwestlich)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 100 km südwestlich)</p> <p><u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Kreisstraße K1 von Bienenbüttel (Bundesstraße B4) nach Altenmedingen</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Lüneburg-Nord (ca. 25 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bienenbüttel; Bahnlinie Hannover – Hamburg; Regionalzughalt (ca. 2 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel (ca. 65 km entfernt)</p>																		
Demografische Struktur:	<p><u>Jährliche durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung:</u></p> <table><tr><td>Niedersachsen</td><td>+ 0,26 %</td></tr><tr><td>Landkreis Uelzen</td><td>– 0,16 %</td></tr><tr><td>Gemeinde Bienenbüttel</td><td>+ 0,62 %</td></tr></table> <p><u>Arbeitslosenquote:</u></p> <table><tr><td>Niedersachsen</td><td>6,0 %</td></tr><tr><td>Landkreis Uelzen</td><td>5,3 %</td></tr><tr><td>Gemeinde Bienenbüttel</td><td>&lt; 5,3 %</td></tr></table> <p><u>Durchschnittsalter:</u></p> <table><tr><td>Niedersachsen</td><td>45,1 Jahre</td></tr><tr><td>Landkreis Uelzen</td><td>50,7 Jahre</td></tr><tr><td>Gemeinde Bienenbüttel</td><td>44,9 Jahre</td></tr></table>	Niedersachsen	+ 0,26 %	Landkreis Uelzen	– 0,16 %	Gemeinde Bienenbüttel	+ 0,62 %	Niedersachsen	6,0 %	Landkreis Uelzen	5,3 %	Gemeinde Bienenbüttel	< 5,3 %	Niedersachsen	45,1 Jahre	Landkreis Uelzen	50,7 Jahre	Gemeinde Bienenbüttel	44,9 Jahre
Niedersachsen	+ 0,26 %																		
Landkreis Uelzen	– 0,16 %																		
Gemeinde Bienenbüttel	+ 0,62 %																		
Niedersachsen	6,0 %																		
Landkreis Uelzen	5,3 %																		
Gemeinde Bienenbüttel	< 5,3 %																		
Niedersachsen	45,1 Jahre																		
Landkreis Uelzen	50,7 Jahre																		
Gemeinde Bienenbüttel	44,9 Jahre																		

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage an der "Hauptstraße"; Entfernungen:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsmitte ca. 500 m</li><li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m (Bienenbüttel)</li><li>• Schulen ca. 900 m (Grundschule Bienenbüttel)</li><li>• Kindertagesstätte ca. 800 m (Bienenbüttel)</li><li>• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 500 m (Bus) bzw. 1,3 km (Bahn)</li><li>• Verwaltung ca. 1 km (Rathaus Bienenbüttel)</li></ul>

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung; ehemalige Hofstellen
Beeinträchtigungen:	Keine, die über den lageüblichen Straßenverkehr hinaus geht.
Topografie:	Eben

### 2.1.3 Wohnlage

Wichmannsburg als Dorf ohne Versorgungsfunktion im nördlichen Bereich des Landkreises Uelzen müsste eigentlich als einfache Wohnlage beurteilt werden. Da Wichmannsburg aber unmittelbar an Bienenbüttel, einem Dorf mit örtlicher Versorgungsfunktion (Unterzentrum) angrenzt und damit auch über eine gute verkehrliche Anbindung verfügt, wird Wichmannsburg als „mittlere bis gute Wohnlage“ beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes in Wichmannsburg kann auf Grund der Lage an der Hauptverkehrsstraße und den sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen nur als „mittlere Wohnlage“ beurteilt werden.

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 38 m
Tiefe:	ca. 32 – 34 m
Grundstücksgröße:	1.168 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fast rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)</li><li>• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)</li></ul>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße K1)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (zweispurige Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; Parkmöglichkeiten nur auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefon- und Glasfaseranschluss (Glasfaseranschluss im Bau)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Carport auf Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert ( <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT</a> ) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 18.03.2025 besteht in Abteilung II des Wohnungsbuch von Wichmannsburg, Blatt 278, keine Eintragung.
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	Da im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs kein Herrschvermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass keine dinglich gesicherten Rechte bestehen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf dem zum zu bewertenden Wohnungseigentum gehörenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz:	Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Innenbereichssatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung: Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebaut.
- Auf dem Grundstück sind 3 Pkw-Stellplätze, von denen zwei in der Garage und einer im Carport sind, angelegt.
- Das Grundstück ist in drei Wohnungseigentume aufgeteilt.
- Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Beschreibung

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen 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.

Mängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, da nicht die Kosten für ihre Beseitigung, sondern die sich aus ihr ergebende Wertminderung zu schätzen ist. Für die Abschätzung der Kosten für Ihre Beseitigung wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Insbesondere wurde – soweit augenscheinlich möglich – geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

##### 3.2.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart: Freistehendes Mehrfamilienhaus (voll unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)

Nutzungseinheiten: Vorbemerkungen:  
Die 3 Wohnungen haben gemäß Teilungserklärung eine **Gesamtwohnfläche von rd. 192,8 m<sup>2</sup>** (örtlich nicht überprüft).

Kellergeschoss:

Vorkeller  
Heizungskeller  
Heizöllager (ehemalig)  
Fahrradkeller  
Trockenkeller  
Keller 1  
Gemeinschaftsraum  
Keller 3  
Keller 2

Erdgeschoss:

Diele  
Wohnung 1                    rd. 72,1 m<sup>2</sup>  
Wohnung 2                    rd. 50,9 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung 3                    rd. 69,8 m<sup>2</sup>

Beurteilung:	Das Gebäude ist ein rein wohnbaulich genutztes Gebäude (=> Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser) mit 3 Wohneinheiten (=> bis zu 6 WE), pro Etage werden im Erdgeschoss zwei Wohnungen, im Dachgeschoss eine Wohnung durch das selbe Treppenhaus erschlossen (=> Ein- bis Zweispänner) und die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt (192,8 m <sup>2</sup> / 3 WE =) rd. 64,3 m <sup>2</sup> . Gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 wird das Gebäude dem Typ 4.1 zugeordnet.
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände:	Gasbetonsteine, Fassade aus Verblendmauerwerk; baujahrstypische Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Dachsteinen in Pappdocken, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, oberste Geschossdecke baujahrstypisch gedämmt, Dachraum ungedämmt
Außentüren:	Eingangstür aus Holz, baujahrstypische Wärmedämmung
Fenster:	Teilweise (straßenseitig) Fenster aus Holz mit Zweifachverglasung und baujahrstypischer Wärmedämmung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung (von 2016), Glasbausteine, größere Fensterelemente, Dachflächenfenster
Innenwände:	Massive Innenwände
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken mit einem dem Baujahr entsprechenden Trittschallschutz
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion, offene Stufen aus Holz, Handlauf aus Holz  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; offene Stufen aus Holz, Handlauf/Geländer aus Holz  <u>Erreichbarkeit der Dachraumes:</u> Einschubtreppe aus Holz
Heizung:	Zentralheizung mit Gas als Brennstoff; Therme Baujahr 2018 gemäß Energieausweis; Warmwasser über Heizung mit Warmwasserspeicher
Sonstige technische Ausstattung:	Keine Zäblerschränke, Kippsicherungen, Fehler-Schutzschalter
Keller:	Boden aus Beton mit Anstrich, Wände aus Mauerwerk mit Kalkanstrich, Rohdecke mit Anstrich, Fenster aus Metall mit Einfachverglasung (vergittert), Holzbrettertüren, Metalltüren
Werthaltige einzelne Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest, Schornstein
Mängel und Schäden:	Am gemeinschaftlichen Eigentum wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden festgestellt, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen:  - Fehlende Zäblerschränke (Sicherungen und Zähler offen im Treppenhaus)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist befriedigend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck.
<b>3.2.2 Garage</b>	
Gebäudetyp:	Einseitig an das Einfamilienhaus gebaute Doppelgarage (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 1976 (gemäß Bauakte)

Nutzung: Zwei Pkw-Stellplätze

Beschreibung: Massivbauweise; Sektionaltore

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 3	Fertigarage	
	Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	100 %
	Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

Begründung: Da es sich um eine übliche Garage in Massivbauweise handelt, werden 100 % der Stufe 4 zugeordnet.

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes: Keine

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen und das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, festgestellt.

Folgenutzung: Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Modernisierungen: Das Gebäude wurde augenscheinlich nicht wesentlich modernisiert.

Nutzungsrecht: Die Garagenstellplätze sind als Sondernutzungsrechte den Wohnungseigentümern Nr. 2 + 3 des Aufteilungsplans zugeordnet.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck.

### 3.2.3 Carport

Gebäudetyp: Freistehendes Carport mit Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 2010 (Schätzung)

Nutzung: Pkw-Stellplatz, Abstellraum

Beschreibung: Holzkonstruktion (vermutlich Bausatz), Flachdach mit Trapezblech, Umfassungswände aus Holz, Betonplatten

Anmerkung: Für ein derartiges Gebäude bestehen keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21, aber es kommt einer Garage vom Typ 14.1 am Nächsten, weshalb es wie eine einfache Garage bewertet wird.

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 3	Fertigarage	100 %
	Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	
	Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

Begründung: Da es sich um ein Carport handelt, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes	Keine
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.
Folgenutzung:	Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde augenscheinlich nicht modernisiert.
Nutzungsrecht:	Das Carport ist nicht explizit als Sondernutzungsrecht einem der Wohnungseigentume zugeordnet. Da es sich aber auf einer Gartenfläche befindet, für die das Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans besteht und in der Teilungserklärung die Erlaubnis für die Errichtung eines Carport auf dieser Fläche eingetragen ist, wird das Carport dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck.

### 3.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlage

#### 3.2.4.1 Ohne Sondernutzungsrechte

Umfang:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz</li><li>- Wege- und Hofbefestigungen</li><li>- Gartenanlage und Bepflanzungen (vor dem Haus bis zur Straße)</li><li>- Stellplatz für Mülltonnen</li><li>- Einfriedungen</li></ul>
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden an den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung muss jedoch ein Graben ausgebaggert und eine Drainage erneuert werden, damit das Wasser wieder ablaufen kann und nicht die Hofeinfahrt und den Fußweg flutet (unzureichende Hofentwässerung).
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen ohne Sondernutzungsrechte machen einen normal gepflegten Eindruck.

#### 3.2.4.2 Mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Umfang:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Terrasse und Wegebefestigungen</li><li>- Gartenanlage und Bepflanzungen</li><li>- Brunnen für Gartenbewässerung</li></ul>
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden an den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt.
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen einen normal gepflegten Eindruck.

#### 3.2.4.3 Mit Sondernutzungsrechten anderen Wohnungseigentumen zugeordnet

Umfang:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Terrasse und Wegebefestigungen</li><li>- Gartenanlage und Bepflanzungen</li></ul>
---------	---

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden an den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt.

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen normal gepflegten Eindruck.

### 3.3 Sondereigentum

#### 3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums Das Sondereigentum umfasst die Wohnung Nr. 1 und den Kellerraum Nr. 1 (siehe grüne Einzeichnungen in Anlage 5) an folgenden Stellen im Gebäude:

- Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im 1. Erdgeschoss links (von der Straße aus)
- Der Keller Nr. 1 befindet sich im Kellergeschoss ganz links vorne

Wohnfläche: Die Wohnfläche von **rd. 71,1 m<sup>2</sup>** wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Der Keller Nr. 1 wird nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, weil er sich außerhalb der Wohnung befindet und nicht die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt.

Raumaufteilung:

<u>Kellergeschoss:</u>		
Keller Nr. 1	rd. 16,1 m <sup>2</sup>	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
<u>Erdgeschoss:</u>		
Flur	rd. 7,5 m <sup>2</sup>	
Bad	rd. 5,4 m <sup>2</sup>	
Küche	rd. 7,9 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	rd. 16,1 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	rd. 21,9 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	rd. 12,3 m <sup>2</sup>	

Bodenbeläge: Einfacher Kunststoffbelag, einfache Fliesen, mittlerer Teppichboden, mittleres Parkett

Innenwände und Innenwandbekleidung: Massive Innenwände; Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche

Deckenbekleidung: Raufasertapeten mit Anstrich

Innentüren: Mittlere Füllungstüren aus Holz, mittlere Schlösser und Beschläge, mittlere Holzzargen mit Dichtungen

Sanitäreinrichtung: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (mittlere bis gute Ausstattung, < 15 Jahre); mittlere bis gute Bodenfliesen; mittlere bis gute Fliesen, ca. 1,6 m bis raumhoch; Küchenanschlüsse

Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Sonstige technische Ausstattung: Ein bis zwei Lichtauslässe je Raum, ausreichend Steckdosen (mittlere Ausstattung), Telefonanschluss

Wertrelevante Bauteile: Keine

Unterstellte Folgenutzung: Wohnung

Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden am Sondereigentum festgestellt, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen.
Modernisierungen:	Der Modernisierungsgrad der Wohnung wird in Verbindung mit den Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß Anlage 2 ImmoWertV mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 2 – 5 Punkte“ geschätzt. Da die Modernisierungen zu unterschiedlichen Zeiten ausgeführt wurden und der Grundriss zeitgemäß ist, werden im vorliegenden Fall 4 Modernisierungspunkte vergeben. Hierbei sind durchgeführte und zu unterstellende Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Sondereigentum nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand (Rampe für Eingangsbereich) barrierefrei gemacht werden (nicht näher untersucht).
Energieeffizienz:	Gemäß einem vorgelegten Energieausweis vom 12.02.2021 beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 225,3 kWh/(m²a).
Beurteilung der Standardstufe:	Die Standardstufe wird für eine Wohnung gemäß Anlage 4 ImmoWertV21 mit 2,5 beurteilt, was einer mittleren Ausstattung entspricht.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist ausreichend und macht einen normal gepflegten Eindruck.

### 3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<u>Sondernutzungsrecht des zu bewertenden Wohnungseigentums:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gartenfläche hinter der Wohnung 1 in Verlängerung der Teilungswände der Wohnungen und der von der Straße aus gesehen links liegenden weitere Grundstücksteil. Der Berechtigte darf auf der Fläche ein Carport oder eine Garage in dem Bereich des Hauses bis zur Straße errichten.</li></ul> <u>Sondernutzungsrechte anderer Wohnungseigentume</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Linke Garage für das Wohnungseigentum Nr. 2</li><li>- Rechte Garage für das Wohnungseigentum Nr. 3</li><li>- Gartenfläche hinter der Wohnung 2 für das Wohnungseigentum 2</li><li>- Gartenfläche hinter und rechts neben der Doppelgarage für das Wohnungseigentums</li></ul>
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	Gemeinschaftliche Erträge wurden nicht mitgeteilt
Wesentliche Abweichungen:	Es wurde keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) festgestellt.
Abweichende Regelung:	Es gibt keine unüblichen Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die Instandhaltungsrücklage beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung rd. 16.600,00 €, von denen dem zu bewertenden Wohnungseigentum rd. 6.200,00 € zuzuordnen sind. Diese wird als üblich und damit zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 als <b>nicht wertbeeinflussend</b> beurteilt.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

##### **Objektart**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

### **Ertragswertverfahren**

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt für die hier zu bewertende Objektart, da sie sowohl zum Eigennutz als auch zur Erzielung von Renditen erworben werden. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) nur für Wohnungseigentume zur Verfügung.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Objekte vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für Wohnungserbbaurecht nur in sehr seltenen Fällen zu, obwohl sie auch zur Eigennutzung erworben werden. Ferner stehen die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren, nicht zur Verfügung.

### **Vergleichswertverfahren**

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Dieses ist bei Wohnungseigentumen der Fall. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei diesen Objekten häufig über einen indirekten Vergleich mittels auf die Wohnfläche bezogener Vergleichsfaktoren. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentume zur Verfügung. Allerdings sind die Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen nur eingeschränkt verfügbar.

### **Schlussfolgerung**

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Ertragswertverfahren und stützend mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Unter Würdigung der Verfahrensergebnisse wird dann der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

## **4.2 Bodenwertermittlung**

### **4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

Für die Bewertung eines Wohn- und/oder Teileigentums ist zusätzlich noch der anteilige Bodenwert zu ermitteln. Hierfür wird der Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch oder der realwertige Anteil herangezogen.

#### 4.2.2 Berechnung des anteiligen Bodenwertes

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 66,00 €/m <sup>2</sup>	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.10.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E3
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 66,00 €/m <sup>2</sup>	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	1500	1.186	× 1,033	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I	I	× 1,000	
<b>Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>			= 68,18 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 68,18 €/m <sup>2</sup>	E6
Fläche	× 1.186 m <sup>2</sup>	
<b>Beitragsfreier Bodenwert</b>	= 80.861,48 €	
	<b>rd. 80.900,00 €</b>	

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
<b>Beitragsfreier Bodenwert</b>	80.900,00 €	
Miteigentumsanteil	× 374 / 1.000	E7
<b>Beitragsfreier anteiliger Bodenwert</b>	= 30.256,60 €	
	<b>rd. 30.300,00 €</b>	

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Berechnung des anteiligen Bodenwertes

##### E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **66,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

##### E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, da dadurch das Modell der Sachwertermittlung verlassen wird. Eine Anpassung des Bodenwertes führt zu einer Veränderung des Sachwertes, die nicht dem Marktgeschehen der zu bewertenden Objektart entsprechen muss.

##### E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage des Bewertungsobjektes wurde hinsichtlich der Lage und der Orientierung überwiegend als "durchschnittlich" für die Bodenrichtwertzone beurteilt, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

#### E4

Auf diesen an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert = Lagewert sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzustellen. Der Lagewert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch zu berücksichtigenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

#### E5

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für kleinere Grundstücke höhere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 7), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen.

#### E6

Da am vorläufigen objektspezifischen angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert keine Anpassungen mehr vorzunehmen sind, kann der objektspezifische angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert unmittelbar aus ihm abgeleitet werden.

#### E7

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 374/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird zwischen drei Modellen der Ertragswertermittlung unterschieden. Diese Modelle sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird das Ertragswertmodell des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben, das in diesem Gutachten zur Anwendung kommt.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als **Rohertrag** bezeichnet wird. Nach Abzug der **Bewirtschaftungskosten**, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der **Reinertrag**. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der **Liegenschaftszinssatz** (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der **Reinertragsanteil des Bodens** durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

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. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein,

muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), 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 der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens für ein Wohnungs- und/oder Teileigentum ist in der ImmoWertV 21 nicht explizit beschrieben, aber es ist entsprechend anzuwenden. Dabei tritt an die Stelle des Bodenwertes der anteilige Bodenwert und der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen bezieht sich nur auf den dem Mit-eigentumsanteil entsprechenden Anteil.

#### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung	71,10		6,70	476,37	5.716,44
Carport	Stellplatz		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe		71,10	1,00		506,37	6.076,44

<b>Jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.076,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters, vergl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.521,51 €</b>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.554,93 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,00 % von 30.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>606,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>3.948,93 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>16,351</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>64.568,95 €</b>
<b>Anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>30.300,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>94.868,95 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>2.400,00 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>97.268,95 €</b>

<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>97.268,95 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>3.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>100.268,95 €</b>
	rd.	<b>100.000,00 €</b>

#### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Vorbemerkungen

- Am Wertermittlungsstichtag lagen nur für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nur eingeschränkt nach der ImmoWertV 21 ermittelt wurden. Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist eine Abweichung bei der Wertermittlung von der ImmoWertV 21 dahingehend erforderlich, wie sie zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.
- Da die wertbeeinflussenden Daten im Ertragswertverfahren von dem (fiktiven) Gebäudealter, der Restnutzungsdauer und/oder dem Baujahr abhängen, werden bei den Erläuterungen die Ausführungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer vorgezogen.

##### Gesamtnutzungsdauer (§4 Abs 2 ImmoWertV 21)

Mit der Gesamtnutzungsdauer werden die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Das bedeutet, dass hier die übliche „wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“ (GND) gemeint ist und die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann, unerheblich ist. In der Anlage 1 der ImmoWertV sind verbindliche Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer vorgegeben. Im vorliegenden Fall wäre für ein Mehrfamilienhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen. Da aber nur Daten vorliegen, denen eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt wurde, wird auch in dieser Wertermittlung mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet (Grundsatz der Modelltreue).

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer (RND) wird der Unterschiedsbetrag aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zu Grunde gelegt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen führen zu einer Verlängerung oder Verkürzung der sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebenden Dauer. Das hierfür vorgesehene „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ ist in Anlage 2 der ImmoWertV 21 vorgegeben.

##### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus

Das 1975 errichtete Objekt wurde modernisiert, was zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führt. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf das in der Anlage II der ImmoWertV beschriebene Punktesystem zurückgegriffen. Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden 4 Punkte angenommen (siehe Beschreibung des Sondereigentums).

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren und aufgrund der 4 Modernisierungspunkte ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 25 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 45 Jahren =) **1980**.

##### Rohrertrag (§31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 die für eine übliche Nutzung marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Objekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### **Differenzierte Ableitung der Miete**

Die Ermittlung der Mieten wird auf der Grundlage der Angabe in vorliegenden Mietverträgen, im Grundstücksmarktbericht, vorliegenden qualifizierten Mietspiegeln und/oder sonstigen Auswertungen durchgeführt.

#### *Wohnung 1 (rd. 71,1 m<sup>2</sup>, mittlere Ausstattung, fiktives Baujahr 1983)*

- Die Wohnung ist vermietet, allerdings wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Nach Auskunft des Antragstellers wird eine monatliche Warmmiete von 700,00 € gezahlt. In dieser Miete ist das Hausgeld von 340,00 € enthalten. Vom Hausgeld entfallen 195,00 € auf umlagefähige Nebenkosten, so dass sich eine monatliche Netto-Kaltmiete von 505,00 € ergibt, in der aber auch noch die Miete für das Carport enthalten ist, so dass 475,00 € auf die Wohnung entfallen. Bei einer Wohnfläche von 71,1 m<sup>2</sup> entspricht das einer Miete von 6,68 €/m<sup>2</sup>.
  - Gemäß GMD NDS 2024 (keine Angaben zur Miete in 2025) ergibt sich für eine Wohnung im Landkreis Uelzen (ohne Stadt Uelzen und Stadt Bad Bevensen) mit einer Wohnfläche von 60 – 80 m<sup>2</sup> in der Baualtersklasse von 1978 – 1990 eine Miete von 5,60 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von +/- 20 %. Für das Bewertungsobjekt wird auf Grund der Lage in Bienenbüttel und der zeitlichen Entwicklung die obere Grenze der Spanne von 6,72 €/m<sup>2</sup> angesetzt.
  - Im Preisspiegel Wohnmieten von Sprengnetter wird für die PLZ-Ebene des Bewertungsobjektes bei einem Baujahr 1980 bis 1995 und einer Größe 60 - 90 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 6,60 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 5,48 – 7,85 €/m<sup>2</sup> (Trend leicht fallend) ermittelt.
  - Im Sprengnetter ImmoWertReport wird für das Bewertungsobjekt ein Mietwert von 8,87 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Mietwert weicht von den sonstigen Mieten erheblich ab und deckt sich mit der einzigen Angebotsmiete, die im Preisspiegel angegeben wurden, so dass diese Miete hier verworfen wird.
- ⇒ Weil sich die aus der Vermietung abgeleitete Miete von 6,68 €/m<sup>2</sup> mit den sonstige Mieten deckt, wird eine Miete von rd. 6,70 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar beurteilt. In dieser Miete ist die Miete für einen üblichen Kellerraum und den Garten enthalten.

#### *Carport*

Für das Carport auf der Fläche des Sondernutzungsrechts wird eine pauschale monatliche Miete von 30,00 € angesetzt.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Objektes (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 u. § 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. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten		
BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt
Verwaltungskosten		
- Eigentumswohnung		420,00 €
- Carport	46,00 €/Garage x 50 % =	23,00 €
Instandhaltungskosten		
- Wohnung	13,80 €/m <sup>2</sup> x 71,1 m <sup>2</sup> =	981,18 €
- Garage	104,00 €/Garage x 50 % =	52,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % von 6.076,44 € =	121,53 €
Summe		1.597,71 €
		(rd. 26,3 % des Rohertrags)

Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend den Vorgaben der Anlage 3 ImmoWertV21 abgeleitet. Danach betragen die jährlichen Verwaltungskosten 357,00 € pro Eigentumswohnung und 39,00 € pro Garage (für Carport keine Werte, daher 50 % nach sachverständigem Ermessen). Diese Werte gelten für das Jahr 2020 und sind entsprechend durch den Verbraucherpreisindex, der zum Zeitpunkt der Ableitung der Daten (Stichtag 01.01.2025) verfügbar war, angepasst, so dass sich die verwendeten Werte ergeben. Für die Instandhaltungskosten der Wohnungen sind jährlich 11,70 €/m<sup>2</sup> und für die Garage jährlich 88,00 €/Garage (Carport 50 %) anzusetzen. Auch diese Werte sind entsprechend anzupassen, so dass sich die verwendeten Werte ergeben. Das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages.

#### **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.

Mit den GMD NDS 2025 ist eine Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg bezüglich Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume veröffentlicht. Demnach beträgt zum Stichtag 01.01.2025 der Median für einen Liegenschaftszinssatz für ein Wohnungseigentum im Landkreis Uelzen 1,50 %. Dieser Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein vermietetes Wohnungseigentum bei einem Baujahr 1985, einem Lagewert von 115,00 €/m<sup>2</sup> und einer Größe der Wohnung von 65 m<sup>2</sup>. Es sind keine Anpassungen veröffentlicht, sondern lediglich Angaben, ob der Liegenschaftszins bei einer Abweichung steigt oder fällt. Im vorliegenden Fall steigt der Liegenschaftszinssatz bei allen drei Abweichungen, so dass der Liegenschaftszinssatz steigen müsste. Da sich das Bewertungsobjekt aber im Nordkreis befindet, wird eine Anpassung auf 2,0 % als angemessen beurteilt.

#### **Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) im Ertragswertverfahren ist ein Rentenbarwertfaktor und wird nach der Formel:

$$KF = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1)) \text{ mit } q = 1 + LZ \text{ und } LZ = p / 100 \%$$

berechnet.

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

Das Bewertungsobjekt wurde bisher so bewertet, als wäre der Stichtag der 01.01.2025. Da aber der Wertermittlungstichtag der 21.10.2025 ist und die Preise für Wohnungseigentum im Landkreis Uelzen wieder leicht gestiegen sind, wird für die zeitliche Anpassung ein Zuschlag von 2.400,00 € (rd. 2,5 %) vorgenommen.

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

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung auf den vorläufigen Wert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale) abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteeinfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Des Weiteren sind die Werteeinflüsse weiterer Besonderheiten (z.B. übergroßes Grundstück, Ertragsbesonderheiten, sonstige Zustandsbesonderheiten etc.) zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden gemeinschaftliches Eigentum – Anteilig		- 3.500,00 €
• Offene Stromzähler im Treppenhaus	- 2.500,00 €	
• Hofentwässerung unzureichend	- 1.000,00 €	
Sonstige Besonderheiten – Garagenhof		+ 6.500,00 €
• Größerer Grundstücksanteil durch Sondernutzungsrecht	+ 6.500,00 €	
<b>Summe</b>		<b>+ 3.000,00 €</b>

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

##### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird zwischen drei Modellen der Ertragswertermittlung unterschieden. Diese Modelle sind das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren. Nachfolgend wird das Ertragswertmodell des allgemeinen Ertragswertverfahrens beschrieben, das in diesem Gutachten zur Anwendung kommt.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als **Rohertrag** bezeichnet wird. Nach Abzug der **Bewirtschaftungskosten**, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der **Reinertrag**. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der **Liegenschaftszinssatz** (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der **Reinertragsanteil des Bodens** durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

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. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), 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 der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens für ein Wohnungs- und/oder Teileigentum ist in der ImmoWertV 21 nicht explizit beschrieben, aber es ist entsprechend anzuwenden. Dabei tritt an die Stelle des Bodenwertes der anteilige Bodenwert und der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen bezieht sich nur auf den dem Mit-eigentumsanteil entsprechenden Anteil.

#### 4.4.2 Vergleichswertberechnung

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabefreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>Beitragsfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.464,00 €/m<sup>2</sup></b>	E1

<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>				
	Vergleichswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.10.2025	x 1,000	E2
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	Landkreis UE	Landkreis Uelzen	x 1,000	E1
Baujahr	1990	1980	x 0,900	E3
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	71,1 m <sup>2</sup>	x 1,001	E3
Standardstufe	2,5	2,5	x 1,000	E3
<b>Vorläufiger relativer Vergleichswert aus Vergleichsfaktor</b>			= <b>1.318,92 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
Vorläufiger relativer Vergleichswert aus Vergleichsfaktor	= 1.318,92 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	x 71,1 m <sup>2</sup>	
Vorläufiger Vergleichswert	= 93.775,21 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 3.000,00 €	E4
Angepasster vorläufiger Vergleichswert (Wohnungseigentum)	= 96.775,21 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 2.400,00 €	E5
(Zusätzlich) markangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 99.175,21 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 3.000,00 €	E6
<b>Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts</b>	= 102.175,21 €	
	<b>rd. 102.000,00 €</b>	

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

##### **E1**

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums wird auf der Basis eines aus dem örtlichen Grundstücksmarkt entnommenen Vergleichsfaktors für Wohnungseigentume ermittelt (siehe GMD NDS 2025; Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Landkreis Uelzen). Bei einem Lagewert von 66,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich ein Vergleichsfaktor von rd. 1.464,00 €/m<sup>2</sup>. Für die Lage in Wichmannsburg ist keine zusätzliche Anpassung vorzunehmen.

##### **E2**

Der Basiswert eines objektspezifischen Vergleichsfaktors bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2025. Sollten Kaufpreise sich ändern, müsste hier eigentlich eine Anpassung vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung – wenn erforderlich – aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, da so eine analoge Anpassung zu anderen Verfahren vorgenommen werden kann.

##### **E3**

Der normierte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Wohnungseigentum mit bestimmten wertbeeinflussenden Eigenschaften. Gemäß GMD NDS 2025 sind Anpassungen für das Baujahr (1980 statt 1990 => 0,900) und die Wohnfläche (71,1 m<sup>2</sup> statt 70 m<sup>2</sup> => x 1,001) vorzunehmen. Für die Standardstufe ist keine Anpassung veröffentlicht. Diese Anpassung wird aber seitens des Sachverständigen für zwingend erforderlich gehalten (siehe auch Vergleichsfaktoren in anderen Lagen; u.a. der Region Hannover). Davon ausgehend, dass auch das Vergleichsobjekt eine Standardstufe von 2,5 hat, ist im vorliegenden Fall keine Anpassung vorzunehmen.

##### **E4**

- Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Wohnungseigentum, das nicht vermietet ist. Derzeit wird eine Vermietung als Wertminderung beurteilt, da in der Lage des Bewertungsobjektes für Wohnungseigentum eine erhöhte Nachfrage für die Eigennutzung besteht. Nach sachverständigen Ermessen wird für die Vermietung ein Abschlag von 5 % = rd. 4.700,00 € vorgenommen.
- Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Wohnungseigentum ohne Garage oder Carport. Für das Carport des Bewertungsobjektes wird hier ein Zuschlag von 6.000,00 € vorgenommen. Dieser wurde aus einer differenzierten Ertragswertermittlung mit und ohne Carport ermittelt.

Für eine Bereinigung des Vergleichswertes wird insgesamt ein Zuschlag von 1.300,00 € angebracht.

##### **E5**

Ergänzend zur bisherigen Marktanpassung wird auf Grund der zeitlichen Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum wie im Ertragswertverfahren auch im Vergleichswertverfahren ein Zuschlag von 2,5 % = rd. 2400,00 € angebracht.

##### **E6**

Im Vergleichswertverfahren sind die gleichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wie im Ertragswertverfahren.

#### 4.4.4 Verkehrswert

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

**Ertragswert**                    **rd. 100.000,00 €**  
**Vergleichswert**               **rd. 100.000,00 €**

Da Ertrags- und Vergleichswert nicht voneinander abweichen, erfolgt keine differenzierte Betrachtung der Verfahrensergebnisse, sondern der Verkehrswert wird unmittelbar aus ihnen abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein Miteigentumsanteil an einem mit einem Dreifamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebauten Grundstück				
Adresse:	29553 Bienenbüttel – Wichmannsburg, Billungstraße 12				
Wohnungsgrundbuch:	Wichmannsburg	Blatt:	278	Lfd.-Nr.	1
Miteigentumsanteil:	374 / 1.000				
Gemarkung:	Wichmannsburg	Flur:	1	Flurstück:	39/3
Sondereigentum:	Wohnung im Erdgeschoss links nebst Kellerraum (Nr. 1 des Aufteilungsplans)				
Sondernutzungsrechte:	Gartenfläche links mit Terrasse und Carport				

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 mit rd.

**100.000,00 €**  
in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 10.11.2025

---

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode  
von der Ingenieurkammer Niedersachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO:</b>	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>GEG:</b>	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
<b>GG:</b>	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
<b>ImmoWertV 21:</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
<b>ImmoWertA:</b>	ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
<b>NBauO:</b>	Niedersächsische Bauordnung
<b>NKAG</b>	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz
<b>WEG:</b>	Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
<b>WoFlV:</b>	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
<b>ZVG:</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
<b>II. BV:</b>	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999
- [5] Bischoff, Bernhard: ImmoWertV21 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.09.2025) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland
- Anlage 7: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

## Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



**Quelle:** TopPlus-Web-Open  
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022  
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 03.11.2025

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20251103-28856-222700

## Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



**Quelle:** TopPlus-Web-Open  
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022  
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 03.11.2025

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20251103-28856-222700



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

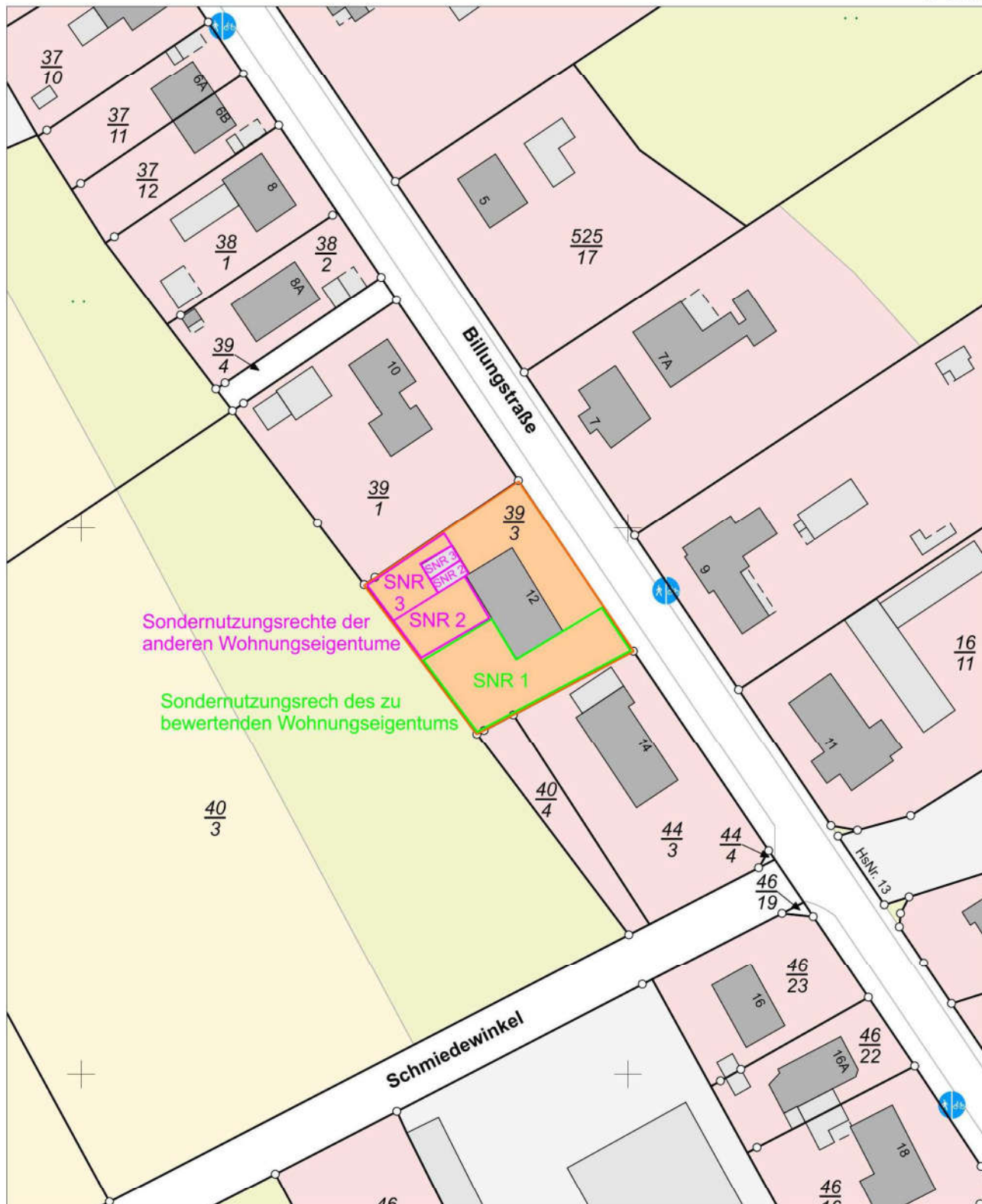
Gemeinde: Bienenbüttel  
Gemarkung: Wichmannsburg  
Flur: 1 Flurstück: 39/3

## Liegenschaftskarte 1:1000 (ohne Maßstab)

Standardpräsentation

Erstellt am 07.07.2025  
Aktualität der Daten 02.07.2025

N = 5888796



N = 5888576

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

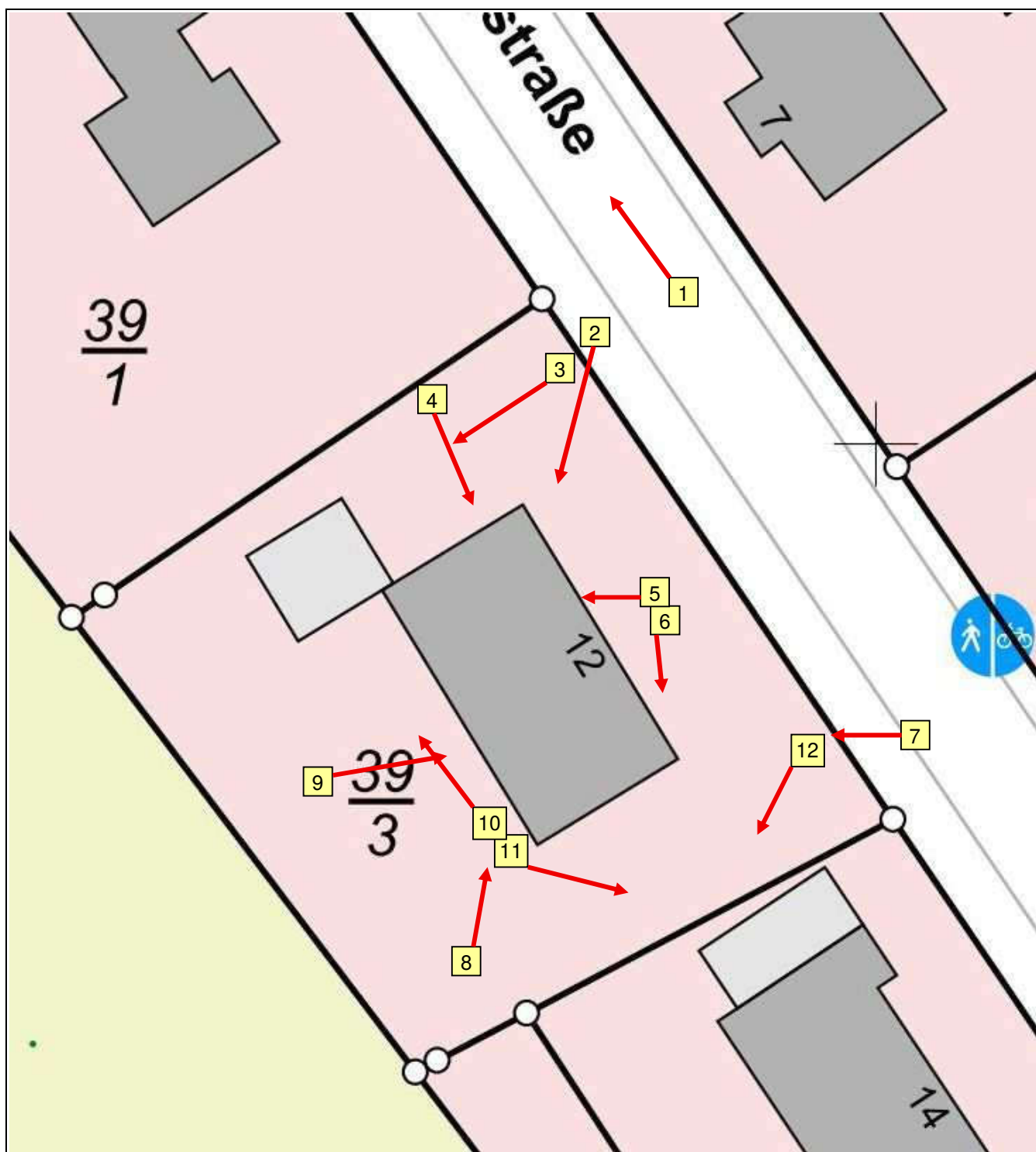
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -  
Schillerstraße 30a  
29525 Uelzen

### Bereitgestellt durch:

ÖbVI Carsten Bruns  
Rathausstraße 3  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Zeichen: 250192

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.

## Fotoübersichtsplan und Fotos



**Quelle:** Siehe Anlage 3

**Anmerkung:** Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10 – Terrasse



Bild 11 – Carport

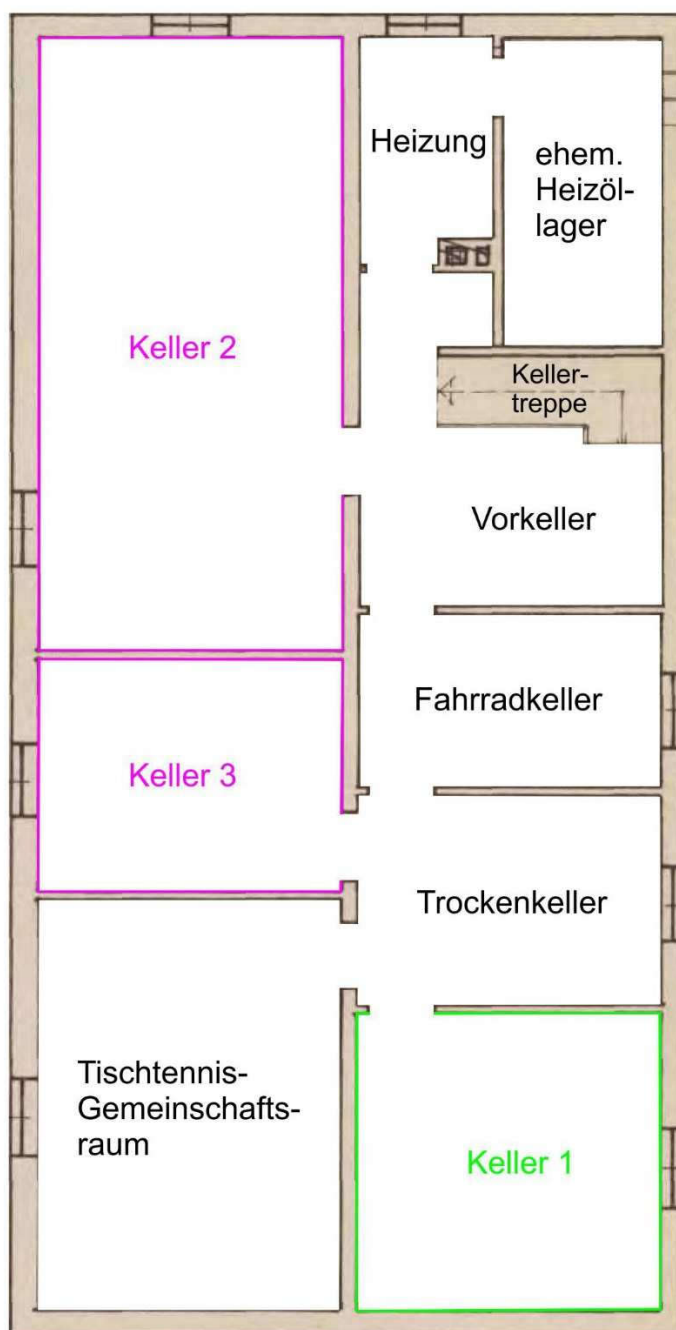


Bild 12 – Abstellraum des Carports

**Grundrisse** (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss

Andere Sondereigentume

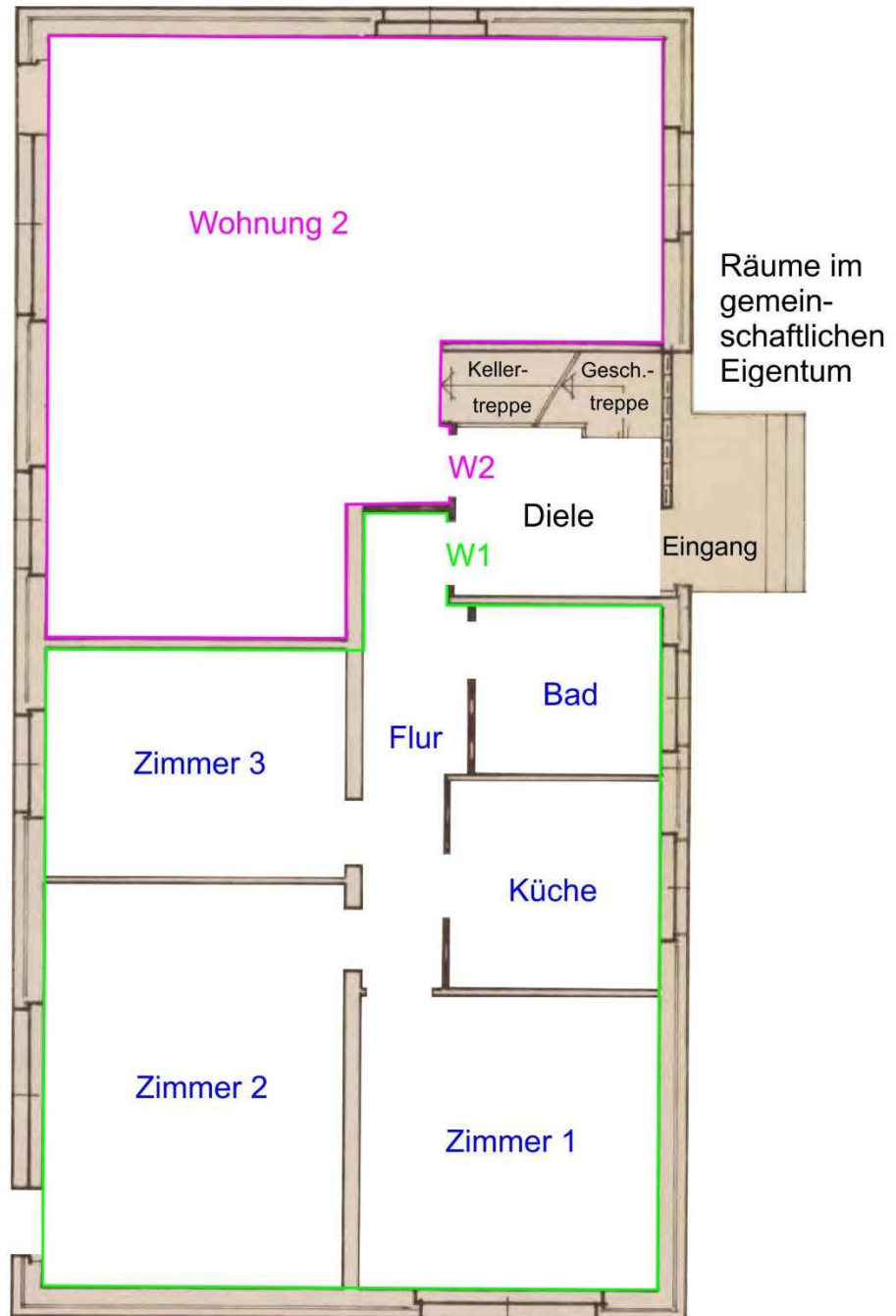


Räume im  
gemein-  
schaftlichen  
Eigentum

Sondereigentum Nr. 1  
des Aufteilungsplans

Erdgeschoss

Andere Sondereigentume



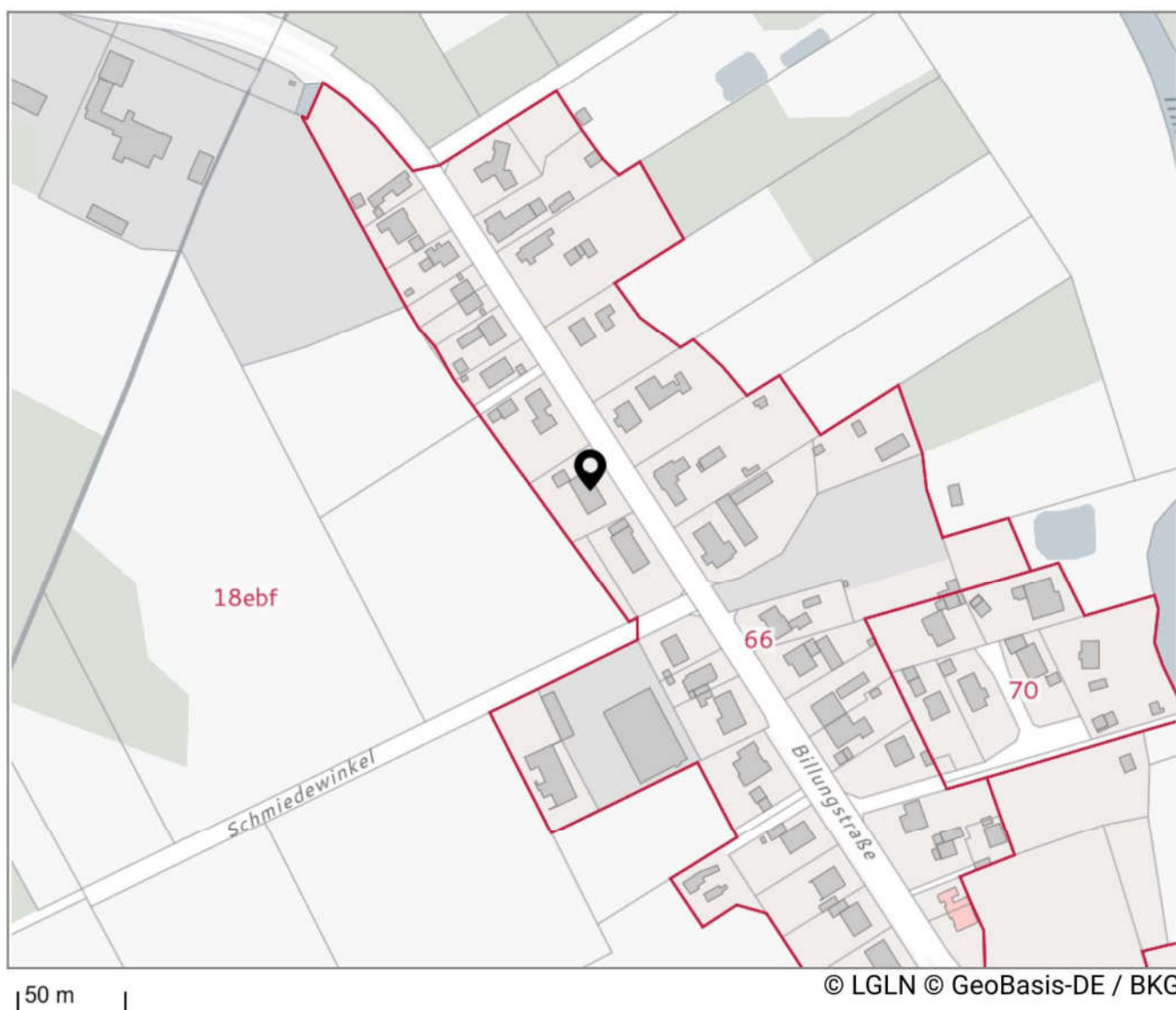
Sondereigentum Nr. 1  
des Aufteilungsplans



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.07.2025)

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

Adresse: Billungstraße 12, 29553 Bienenbüttel - Wichmannsburg  
Gemarkung: 2442 (Wichmannsburg), Flur: 1, Flurstück: 39/3





## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 08903215**

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 66 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 1.500 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0876002\\_grundstucksflache.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0876002_grundstucksflache.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.13808&lng=10.50361&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01>

## Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

### Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

### Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)<sup>[2]</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

**Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug**

**Landkreis Uelzen**

**Umrechnungstabelle: 0890002**

**Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f1000,00)**

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m<sup>2</sup> Umrechnungskoeffizient

200,00	1,17
300,00	1,13
400,00	1,10
500,00	1,08
600,00	1,06
700,00	1,04
800,00	1,03
900,00	1,01
1000,00	1,00
1100,00	0,99
1200,00	0,98
1300,00	0,97
1400,00	0,96
1500,00	0,95
1600,00	0,94
1700,00	0,94
1800,00	0,93
1900,00	0,92
2000,00	0,92
2100,00	0,91
2200,00	0,91
2300,00	0,90
2400,00	0,90
2500,00	0,89

Beispiel:

	120
Bodenrichtwert	-----
	W f1000,00
Fläche des Richtwertgrundstücks	1000,00 m <sup>2</sup>
individuelle Grundstücksfläche	1200,00 m <sup>2</sup>
	120 €/m <sup>2</sup> * 0,98
Bodenrichtwert (1200,00 m <sup>2</sup> )	-----
	--
	1,00
	<b>= rd. 118 €/m<sup>2</sup></b>