

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.(FH) Friedrich Stöber

Sachverständiger für die Markt- und Beiwertungswertermittlung von Immobilien

Gutachten Nr. 4	
Wohnung, Adenauer-Str. 12 a, Göttingen	
12. Jan. 2025	5
Blatt	Fol.
Heft	Ant.

Amtsgericht Göttingen
Versteigerungsgericht
Herr Rechtspfleger Huhnold
Berlinerstraße 8
37073 Göttingen

Steinruter 3
37351 Dingelstädt

Telefon 036075-51250
eMail stoeber@verkaufst-online.de

Datum 10.01.2025
Az. 015/2025

GUTACHTEN

- Basis: äußere Inaugenscheinnahme
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Göttingen, Blatt 19750, lfd. Nr. 1, eingetragen 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 37075 Göttingen, Konrad-Adenauer-Straße 12 a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Sondereigentum an Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Einstellplatz, Garten, Holzvorbau mit Außentreppe



im Zwangsversteigerungsverfahren Sparkasse Göttingen / Eigentümer gemäß Beschlusslage

Az. des Gerichts:

75 K 37/25

Der Verkehrswert

wird zum Wertermittlungstichtag 08.01.2025 mit rd.

251.000 €

(in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausend Euro)
geschätzt

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	14
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
4.5	Sachwertermittlung	17
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Sachwertberechnung	20
4.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.6	Ertragswertermittlung	27
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.3	Ertragswertberechnung	30
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.7.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Verzeichnis der Anlagen.....	40

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Objektadresse: Konrad-Adenauer-Straße 12 a
37075 Göttingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Göttingen, Blatt 19760, Id. Nr. 1 sowie in Blatt 19759;

Katasterangaben: Gemarkung Göttingen, Flur 8, Flurstück 8/20, Fläche 286 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 10.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden betreffend dem im Grundbuch von Göttingen, Blatt 19760, unter laufender Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

- Gemarkung Göttingen;
- Flur 8;
- Flurstück 8/20;
- Gebäude- und Freifläche, Konrad-Adenauer-Straße 12a, 12b zu 286 m²

verbunden mit

- dem Sondereigentum an der Wohnung und allen Kellerräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

und

- dem Sondernutzungsrecht am Garten, Holzvorbau mit Außentreppe und PKW-Einstellplatz.

Das Miteigentum ist durch das mit dem anderen Miteigentumsanteil verbundenen Sondernutzungsrecht beschränkt. Der andere Miteigentumsanteil ist eingetragen in Blatt 19759.

Wertermittlungstichtag: 08.01.2026

Qualitätstichtag: 08.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: zu dem Ortstermin am 08.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 16.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Ein weiteres Einwurfeinschreiben wurde am 01.11.2025 an die Eigentümerin versandt, da keine Reaktion auf mein Einschreiben/ Rückschein erfolgte. Auch hier erfolgte keine Reaktion der Eigentümerin.

Umfang der Besichtigung etc.: äußere, beschränkte Inaugenscheinnahme.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

Eigentümer:

gemäß Beschlusslage

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft
- Grundbuchauszug, Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Auskunft baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Bewertungsgrundstücks
- Auskunft Baulasten
- Auskunft Altlastverdacht
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen bzw. Ableitungen um sichtbare Feststellungen im Rahmen

der äußeren Inaugenscheinnahme

handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Bewertung des Grundstücks ist deshalb zwingend eine komplette äußere und innere Inaugenscheinnahme notwendig und die Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl:

Göttingen (ca. 124.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

nächstgelegene größere Städte:
Kassel (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B 3 und B 27

Autobahnzufahrt:
A 7 und A 38

Bahnhof:
Göttingen, Intercity

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Stadtrandlage;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt;
gute Wohnlage

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

wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Wohnbaufläche

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr);
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine

Topografie:

leicht hängig;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

	Straße mitmäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund- stein; öffentliche Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.10.2025 ist das Bewer- tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche auf- geführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

dem Auftragnehmer liegen Grundbuchauszüge vom 23.10.2025
vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs/ Wohnungs-
grundbuchs von Göttingen, Blatt 19760, keine wertbeeinflus-
sende Eintragung;
eingetragener Zwangsversteigerungsvermerk

und/ sowie

in der Abteilung II des Grundbuchs/ Wohnungsgrundbuchs von
Göttingen, Blatt 19759 besteht ebenso keine wertbeeinflussen-
de Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutieren-
de Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung
des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Ver-
unreinigungen (z.B. Altlasten) sind mir nicht bekannt, da diese
mir vom Eigentümer nicht übermittelt wurden.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenver-
zeichnis vom 24.10.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Er-
schließungsbaulast, Vereinigungsbaulast.

siehe dazu die Anlage 7 dieses Gutachtens.

Denkmalschutz:

aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

sowie weitere Angaben zur Bebauung.

Innenbereichssatzung:

nicht vorhanden

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Diese enthält unter anderem folgende Punkte: Einzel- und Doppelhäuser, offene und eingeschossige Bebauung; Mindestbauflächengröße.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine

Bodenordnungsverfahren:

das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

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 Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungszeitpunkt bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück betreffen, ins-

besondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Anmerkung:

diese Informationen zum betragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Doppelhaus, Hausnummer 12a und 12b) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Zu bewerten ist der Grundstücksanteil mit der Doppelhaushälfte 12a.

Auf diesem Bewertungsgrundstück befinden sich weiterhin ein Garten, ein PKW-Einstellplatz, ein Holzvorbau mit Außentreppe.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der durchgeführten äußeren Ortsbesichtigung sowie ggf. weitere vorliegende Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings auch wesentlich werterheblich sein können.** Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, sichtbaren 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.

Insbesondere wurde 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 - Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; Dachgeschoss ausgebaut unterkellert; freistehend
Baujahr:	1982 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<u>fiktive Annahmen (siehe Wertermittlung/ Restnutzungsdauer Wohngebäude)</u>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 113 m ² Die Wohnfläche wurde nicht vor Ort aufgenommen. Basis ist eine Ermittlung gemäß Aufteilungsplan.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

gemäß Aufteilungsplan: Keller, Heizung, WC, Freizeit/ Hobby

Erdgeschoss:

gemäß Aufteilungsplan: Küche, Dusche/ WC, Essen/ Wohnen, Windfang

Dachgeschoss:

gemäß Aufteilungsplan: Bad, Flur, Eltern, Kind, Terrasse

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - unterstellt

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke aus Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung - unterstellt

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit Gas
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes- unterstellt

besondere Bauteile:	Balkon/Terrasse
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist, soweit erkennbar gut. Es besteht ein <u>fiktiv geschätzter Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf</u> .

3.3 Außenanlagen - unterstellt

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
soweit ersichtlich: Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche: die Wohnfläche beträgt geschätzt gem. Aufteilungsplan rd. 113 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Wohn-/ Esszimmer, Eltern, Kind,
1 Küche,
1 Diele/ Flur/ Windfang,
1 Bad im DG; Dusche im EG,
1 WC-Dusche/ Keller,
1 Terrasse, DG,
1 Kellerraum,
1 Hobbyraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Auf Grund einer Nichtaugenscheinnahme der Innenbereiche des Wohnhauses ist eine Ausstattungsbeschreibung nicht möglich.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem PKW-Einstellplatz, Garten, Holzvorbau mit Außentreppe
Wesentliche Abweichungen:	wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 1/2; RE = 1/2; keine
Abweichende Regelung:	von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: VK = 1/2; VE = 1/2; keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage - unterstellt

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 37075 Göttingen, Konrad-Adenauer-Straße 12 a zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.	
Göttingen		19760		1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig	zu bewertende Fläche
Göttingen	8	8/20	286 m ²	1/2	143 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorzugsweise ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu betrachten, wenn genügend Vergleichskaufpreise, basierend auf einer Kaufpreissammlung, vorhanden sind. Das ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht gegeben.

Das Ertrags- und Sachwertverfahren kann auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 450,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	143 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.01.2026	x 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)		x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungssichtag			= 472,50 €/m²	
Fläche (m²)	300	143	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 472,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	472,50 €/m²	
Fläche	x	143 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	67.567,50 € rd. 67.600,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungssichtag 08.01.2026 insgesamt 67.600,00 €.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungssichtag	08.01.2026	291,30
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungssichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,05

E2

Die angesetzten Beiträge und Informationen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom) / entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.).

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht an und sind auch in den nächsten zwei Jahren nicht erwartbar. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück/ die Grundstücke, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden. Diese Feststellung/ Aussage gibt die jeweilige Rechtslage zum Wertermittlungssichtag wieder.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend einem frei geschätzten Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	67.600,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	6.700,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	74.300,00 €	
anteilig mit	× 1/1	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	74.300,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 74.300,00 € rd. 74.300,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.01.2026 74.300,00 €.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Sondernutzungsrechte gemäß Eintrag Wohnungsbuch	6.700,00 €
Summe	6.700,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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 Wertermittlungssichttag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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. Objektfart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteingefasst 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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 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)

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)

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. Ausbauszuschlag) 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)

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.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Sachverständigen für Schaden an Gebäuden 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte Nr. 12a
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.804,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	113,38 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	220.537,52 €
Baupreisindex (BPI) 08.01.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	418.139,14 €
Regionalfaktor	x	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	413.957,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre
• prozentual		44,62 %
• Faktor	x	0,5538
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	229.249,80 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	229.249,80 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		229.249,80 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.047,49 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	245.297,29 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	74.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	319.597,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,11
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	354.752,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	107.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	247.752,99 €
rd.		248.000,00 €

4.5.4 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	78,2 %	21,8 %	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)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.415,00	0,0	0,00
2	1.570,00	78,2	1.227,74
3	1.805,00	21,8	393,49
4	2.170,00	0,0	0,00
5	2.725,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.621,23			
gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.621,23 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	x	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	1,060
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.804,43 €/m² WF

rd. 1.804,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Ausbauzuschlag Kellergeschoss (u.a. Hobbyraum; WC)

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal)	16.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	16.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (229.249,80 €)			16.047,49 €
Summe			16.047,49 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte Nr. 12a

Das (gemäß Bauakte) ca. 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen -unterstellt-	Erforderlich unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden und Treppen	2	0,5	1,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		1,5	7,5

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1982 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($65 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

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.

Sachwertfaktor

Datengrundlage Gutachterausschuss

Berechnung des Sachwertfaktors

Stichtag:	01.07.2024
Vorläufiger Sachwert (€):	319.600
Bodenrichtwert (€/m²):	473
Standardstufe:	1.2
Wohnfläche (m²):	11.8

Sachwertfaktor:	0.9
Standardabweichung:	1.172

Nahezu identischer Ausweis mit der Datenlage von Dr. Sprengnether

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	1.11
Einflussgröße „Region“	+ 0.00
ermittelter Sachwertfaktor	= 1.11

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen zu Kostenermittlungen im Rahmen der Verfahren der Wertermittlung

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel oder Sanierungs- und Modernisierungsleistungen auf den Verkehrswert pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen und augenscheinlich erkennbaren Ausmaß (Hinweis: beschränkte äußere Inaugenscheinnahme) und auch fiktiv berücksichtigt worden. Eine tiefgreifende Kostenuntersuchung/ Angebotseinholung sollte, infolge regionaler und marktwirtschaftlicher Schwankungen, erfolgen. Es wurden bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte lt. Tabelle für pauschale Herstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten angewandt. Die Kostenangaben beziehen sich auf fertige Arbeiten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-107.000,00 €
• Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte 12a	-109.000,00 €

Summe

-107.000,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte 12a“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,50 Modernisierungspunkten)		1.053,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	113,38 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	119.389,14 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	119.389,14 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	131.328,05 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	131.328,05 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.635,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	113,38 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	525.516,30 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,25
Erstnutzungsfaktor		1,18

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 319.597,29 €	x	0,25	x (1,18 - 1) = 15.963,88 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		161,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	113,38 m²
Kostenanteil	x	7,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.845,32 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	131.328,05 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	15.963,88 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.845,32 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-108.518,85 €
	rd.	-109.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,630$

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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 Grundstückreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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)

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 Bauschaden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Sachverständigen

für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohn- haus)	1	Wohnung	113,38		-	0,00	0,00
	2	Garage		1,00		0,00	0,00
	3	Holzvorbau inkl. Garten		1,00		0,00	0,00
Summe			113,38	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohn- haus)	1	Wohnung	113,38		14,60	1.655,35	19.864,20
	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	3	Holzvorbau inkl. Garten		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			113,38	2,00		1.720,35	20.644,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.644,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.748,17 €
jährlicher Reinertrag	= 15.896,03 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,22 % von 74.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitrags- frei))	- 2.392,46 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.503,57 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,22 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	x 21,133
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 285.370,94 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 359.670,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 359.670,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 107.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 252.670,94 €
rd.	253.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ertragseinheit		Vergleichs- miete	WF/NF Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
1	Wohnung	14,60	1,00	1,00	1,00	14,60
2	Garage	50,00	1,00	1,00	1,00	50,00
3	Holzvorbau (inkl. Garten)	15,00	1,00	1,00	1,00	15,00

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 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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde, da keine örtlich spezifischen Liegenschaftszinssätze vorliegen, auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,22 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,22 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen ab-

geleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-107.000,00 €
• Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte 12a	-109.000,00 €
Summe	107.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaushälfte 12a“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,50 Modernisierungspunkten)	1.053,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 119.389,14 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 119.389,14 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 131.328,05 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 131.328,05 €
relative regionalisierte Neubaukosten	4.635,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 525.516,30 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,25
Erstnutzungsfaktor	1,18

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 319.597,29 € x 0,25 x (1,18 - 1)	= 15.963,88 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	161,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
Kostenanteil	x 7,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 6.845,32 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	- 131.328,05 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 15.963,88 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 6.845,32 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]

= -108.518,85 €
rd. -109.000,00
€

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,830$

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebnis- kontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **248.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **253.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 Immo- WertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[248.000,00 € \times 0,900 + 253.000,00 € \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 251.000,00 €$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus/ Doppelhaus-
hälfte 12a bebauten Grundstück in 37075 Göttingen, Konrad-Adenauer- Straße 12 a verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Sondereigentum an
Kellerräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-
Einstellplatz, Garten, Holzvorbau mit Außentreppe

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	19760	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	8	8/20

wird zum Wertermittlungssichtag 08.01.2026 mit rd

251.000 €

(in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausend Euro)

geschätzt

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

Dingelstadt, den 09. Januar 2026

Sachverständiger Markt und
Belebungswertermittlung von Immobilien
Dipl.-Ing. (FH) F. Stober



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht: 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen
und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittver-
wendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit,
einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragneh-
mers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von
Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird,
deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren
Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die
Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1982; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Miethöheregulierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 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 / Klerig: 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 2014
- [6] Sprengnetter / Klerig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

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 16.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Grundrisse gemäß Aufteilungsplan
- Anlage 4: Wohnflächenberechnungen auf Basis Grundrisse des Aufteilungsplanes
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Mietpreisanalyse
- Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 1

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

Flurkarte (Kopie, nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft**

Flurkarte

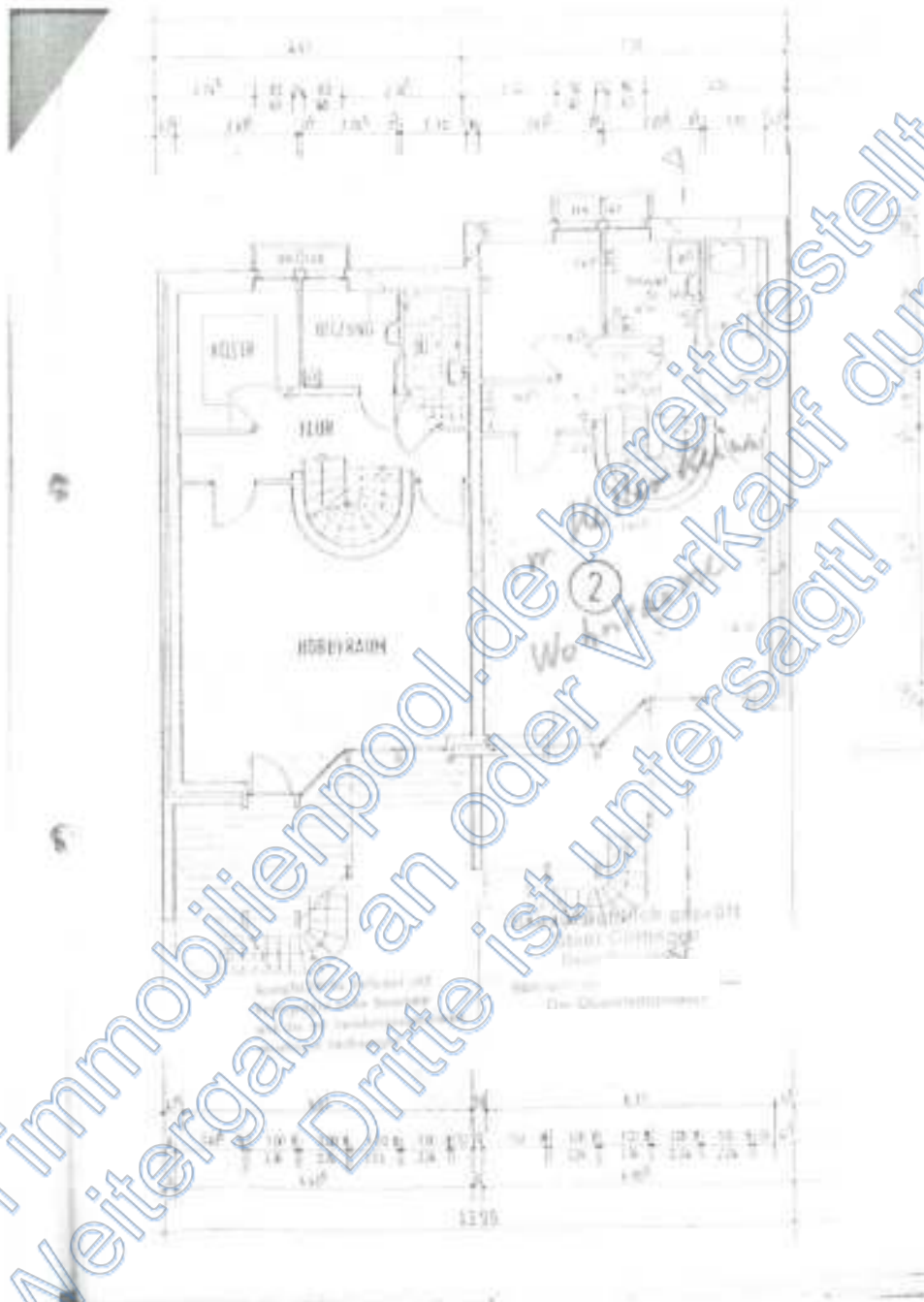
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flurkarte (Kopie, nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft**

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

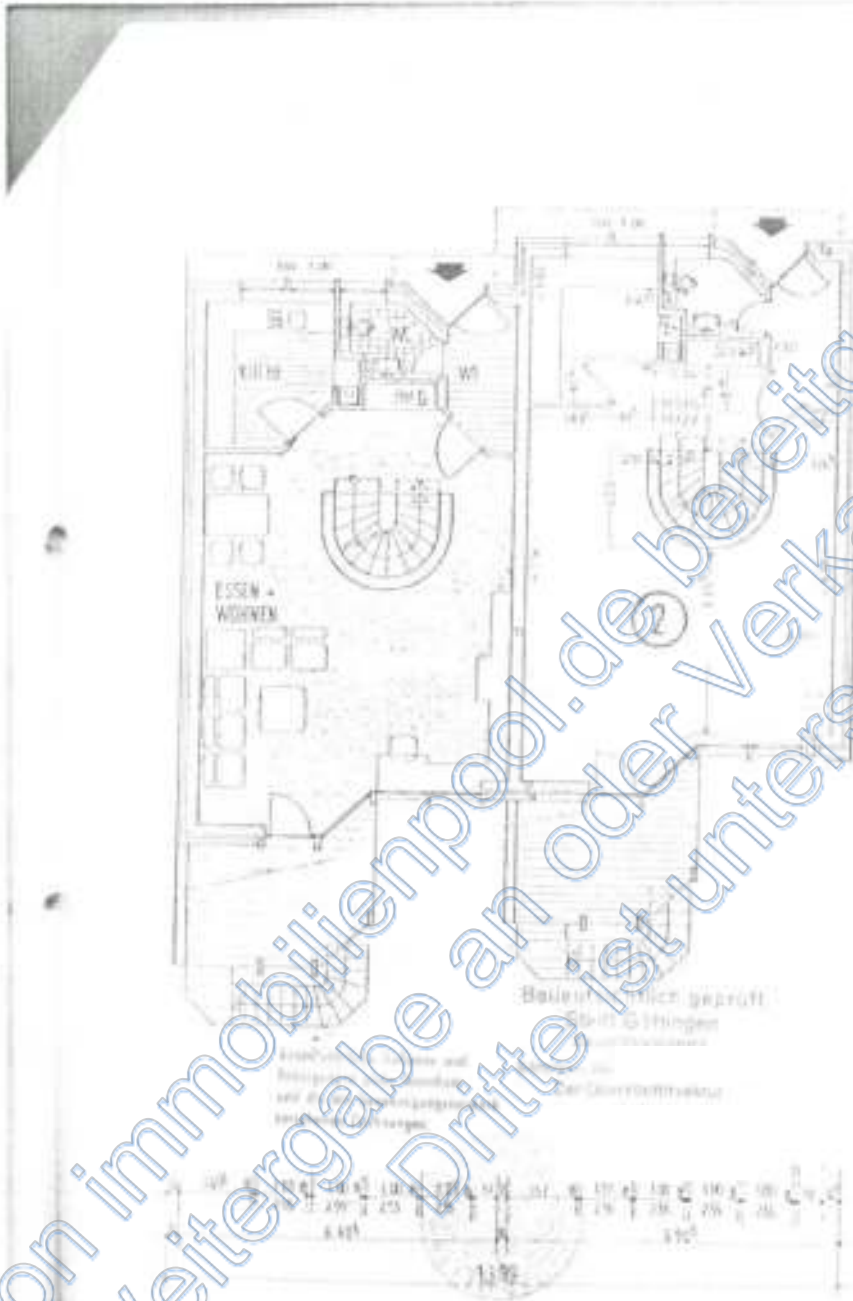
Grundrisse des Wohnhauses/ Wohneigentum Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan - Lage der Räume - Bauzeichnung

KELLERGECHOSS



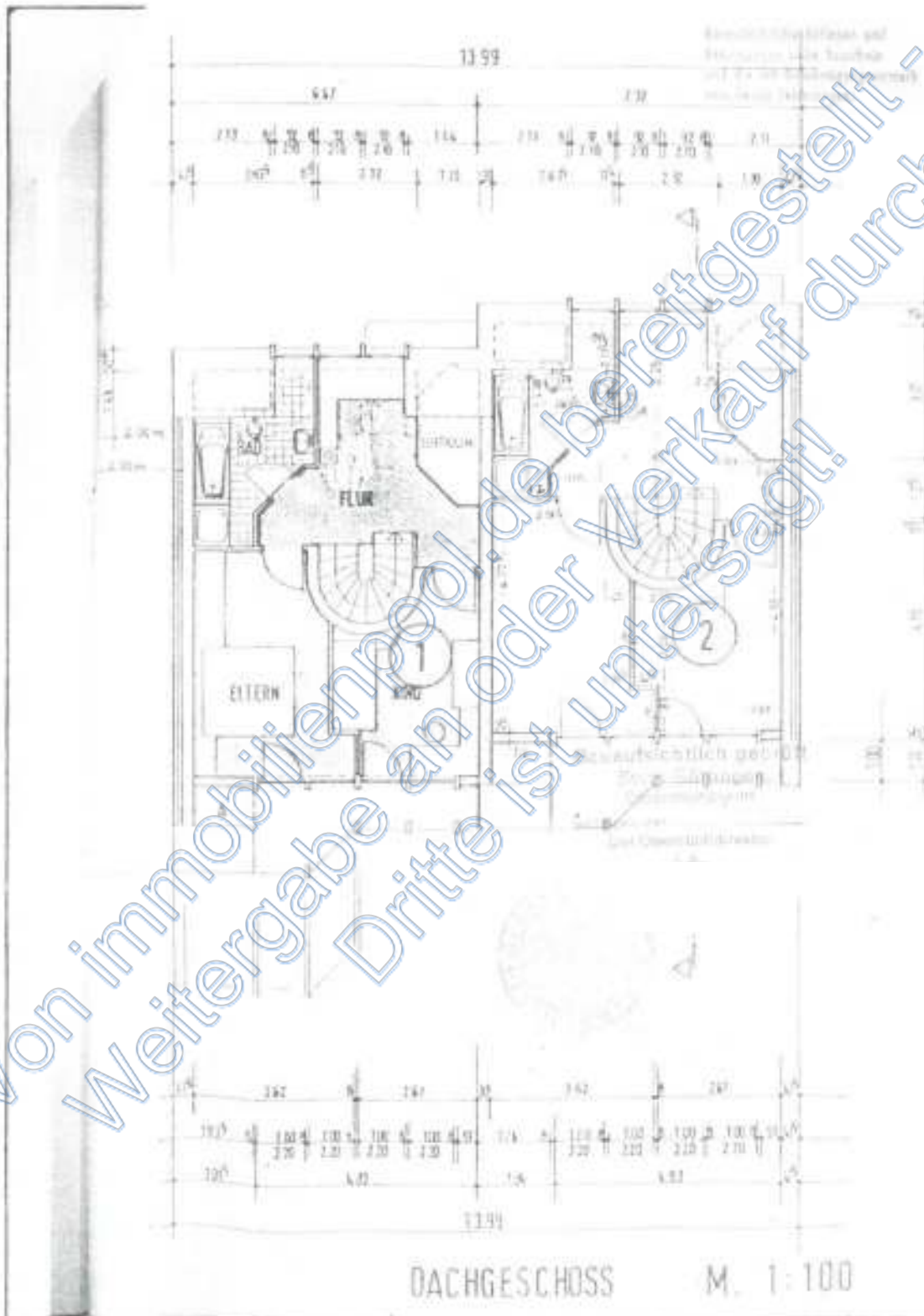
Grundrisse des Wohnhauses/ Wohneigentum Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan - Lage der Räume- Bauzeichnung

ERDGESCHOSS



Grundrisse des Wohnhauses/ Wohneigentum Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan - Lage der Räume- Bauzeichnung

DACHGESCHOSS



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Konrad-Adenauer-Straße 12 a, 12b, 37075 Göttingen

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.		ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
			(4/-)	keine Grundflächenbesonderheiten									5,30	
				keine Grundflächenbesonderheiten									5,30	
3	Flur	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	2,47	1,00	2,47	5,30	
4	Flur	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	2,30	1,00	2,30	5,30	
5	Flur	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	3,40	1,00	3,40	5,30	
6	Flur	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	1,95	1,00	1,95	5,30	
7	Kinderzimmer	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	3,15	1,00	3,15	12,15	
8	Kinderzimmer	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	2,75	1,00	2,75	12,15	
9	Kinderzimmer	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	8,25	1,00	8,25	12,15	
10	Eltern	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	0,55	1,00	0,55	18,77	
11	Eltern	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,500	0,000	1,400	0,000	4,90	1,00	4,90	18,77	
12	Eltern	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	0,50	1,00	0,50	18,77	
13	Eltern	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	5,300	0,000	1,400	0,000	12,72	1,00	12,72	18,77	
14	Bad	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	F14					0,50		0,50	8,48	
15	Bad	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,000	1,300	0,000	0,04	1,00	0,04	8,48	
16	Bad	4	+		1,00	2,500	0,000	1,000	0,000	2,60	1,00	2,60	8,48	
17	Bad	4	+		1,00	1,300	0,000	0,900	0,000	1,17	1,00	1,17	8,48	
18	Bad	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,300	0,000	0,900	0,000	1,17	1,00	1,17	8,48	
19	Balkon/Terrasse	5	+	Außenwohnbereich (Anteil normalgroßer Außenwohnbereich)	1,00	1,200	0,000	1,000	0,000	1,20	0,50	0,60	3,94	
20	Balkon/Terrasse	5	+	Außenwohnbereich (Anteil)	1,00	1,300	0,000	0,900	0,000	1,17	0,50	0,59	3,94	

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert (K))	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
21	Balkon/Terrasse	5	+	normaler Außenwohnbereich	F21					0,50	0,50	0,25	3,94	
22	Balkon/Terrasse	5	+	Außenwohnbereich (nicht normaler Außenwohnbereich)	1,00	5,000	0,000	1,000	0,000	5,00	0,50	2,50	3,94	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 48,64 m²
 Summe Wohnfläche Gebäude 113,38 m²

Anlage zum Exposé

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
10	Balkon	8	+	Flächenfaktor 1,0 (Normal-Nutzen)					7,65	0,25	1,91	2,09	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												64,74 m²	
Summe Wohnfläche Gebäude												113,38 m²	

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

FOTODOKUMENTATION



straßenseitige Ansicht - Hauseingangsseite / Doppelhaushälfte

Baujahr: 2010
Grundfläche: 120 m²

Bebauung in der Straße:

FOTODOKUMENTATION



Hauseingang



Teilansicht Geschosse (Keller-, Erd-, Dachgeschoss)

Mietpreisanalyse

1. Internetrecherche, aktuell zum Bewertungszeitraum

- aktuelle Marktmieten / veröffentlichte Angebotsmieten- keine Bestandsmieten -

1.1. KI

Für die Konrad-Adenauer-Straße in Göttingen gibt es keine spezifischen sofort verfügbaren Mietpreisdaten, aber die **allgemeinen Mietpreise in Göttingen liegen bei etwa 11,88 €/m² bis 11,92 €/m² (Stand 2025)**, mit höheren Preisen in zentralen Lagen wie Göttingen-Mitte (ca. 13,56 €/m²) und niedrigeren in günstigeren Zonen (ca. 9,62 €/m²), wobei die Konrad-Adenauer-Straße als eher zentraler Stadtteil die **Durchschnittswerte oder leicht darüber liegende Preise** erwarten lässt. Die Preise steigen tendenziell an, mit einer Steigerung von ca. 7,26 % im Vergleich zum Vorjahr. ➡

Allgemeine Mietpreise Göttingen (2025):

- Durchschnitt: ca. 11,90 €/m².
- Zentrale Lagen (Mitte): bis zu 13,56 €/m².
- Günstigere Lagen: ab ca. 9,62 €/m². ➡

1.2. Immoscout

Mietpreisanalyse

1.3. Vereinfachter Mietspiegel Stadt Göttingen2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss- 2025- Basis 2024-2.1. Mieten

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 40 m² Wohnfläche. Untersucht wurden sogenannte Nettokaltmieten (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

11.2 Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen

Mietübersicht für die Stadt Göttingen			
Nettokaltmiete in €/m ²	(Mittlere Miete/Mietspanne)		
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m ²	einfach	mittel	gehoben
gehobene Wohnlage			
41 - 60	8,00 – 12,60	8,00 – 12,60	10,70 – 12,60
61 - 120	6,30 – 12,50	7,00 – 12,50	11,20 – 12,60
über 120	7,90 – 11,70	8,00 – 12,00	8,50 – 12,60

Mietpreisanalyse

gute bis mittlere Wohnlage			
40 - 50	5,00 - 12,60	5,10 - 12,60	6,00 - 12,60
81 - 120	5,50 - 12,30	6,50 - 12,30	7,50 - 12,30
über 120	7,50 - 11,40	7,50 - 11,50	8,00 - 11,50
einfache Wohnlage			
40 - 50	4,70 - 6,80	4,90 - 10,50	5,00 - 10,50
81 - 120	5,30 - 9,90	6,10 - 10,50	7,00 - 10,50
über 120	5,30 - 9,90	7,30 - 10,50	6,00 - 10,50

Basis: Mietpreise für Wohnungen in 2024

Mietpreiserhöhungen (2024 zu 2025), durchschnittlich ca. 12 %

Zuschlag im Gegensatz zu Wohnungen wegen Kündigungsschutz, Mietpreiserhöhungen, Wohnlage und Wohnwert: ca. 15 %

Geschätzte Basismiete: $12,60 \text{ €/m}^2 + 16,2 \% = \text{rund } 14,60 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$

3. Fazit

Unter Betrachtung dieser Aspekte wird die Vergleichsmiete des Immobilienmarktberichtes in der Ertragswertberechnung, ggf. ergänzend unter Einbeziehung der Internetrecherche, gewichtet.

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

Baulasten- Vereinigungsbaulasten; Ver-/Entsorgungsbaulasten

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!

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!

Baulasten- Vereinigungsbaulasten; Ver-/Entsorgungsbaulasten

Anlage 7 X

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!

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