

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!**

Amtsgericht Göttingen

Herr Rechtspfleger Gawenda
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 23.02.2026

Az.: G02-2026

GUTACHTEN

- Basis: äußere Inaugenscheinnahme -

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Geismar, Blatt 8317 eingetragenen **77/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Einfamilienwohnhaus/ Reihemittelhaus bebauten Grundstück in 37083 Göttingen, Über den Bühwiesen 9 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung/ Reihenhause Nr. 9 , im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz und Gartenflächen mit Nr. 9 gekennzeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren PSD Bank Braunschweig ./.. Eigentümer gemäß Beschlusslage

Az. des Gerichts:

75 K 43/25

Der **Verkehrswert** für den 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 37083 Göttingen, Über den Bühwiesen 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung/ Reihenhause Nr. 9 , im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz und Gartenfläche mit Nr. 9 gekennzeichnet wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 mit rd.

402.000 €

(in Worten: vierhundertzweitausend Euro)
geschätzt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
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 - Einfamilienwohnhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
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	11
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Schuppen	12
3.4	Nebengebäude	12
3.4.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.5	Außenanlagen	12
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.6	Sondereigentum an der Wohnung/ Reihenhhaus Nr. 9	12
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	12
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.6.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.6.2.2	Wohnung	13
3.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	15
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	17
4.5	Ertragswertermittlung	18
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.5.3	Ertragswertberechnung	21
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
4.6	Sachwertermittlung	27
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.3	Sachwertberechnung.....	30
4.6.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	30
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36

4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.7.5	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	40
6	Verzeichnis der Anlagen.....	41

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum /Reihenhaus
Objektadresse:	Über den Bühwiesen 9 37083 Göttingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Geismar, Blatt 8317, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Geismar, Flur 2, Flurstück 955, Fläche 1,388 m ² ; Gemarkung Geismar, Flur 2, Flurstück 953, Fläche 939 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 15.01.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Geismar, Blatt 8317, unter laufender Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 77/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken der Gemarkung Geismar, Flur 2: - Flurstück 953; Gebäude- und Freifläche, Über den Bühwiesen 3,5,7,9,11 zu 939 m ² (Standort des Bewertungsobjekts) und - Flurstück; 955; Gebäude- und Freifläche, Über den Bühwiesen 6,8,10,12,14,16,18,20 zu 1.388 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Reihenhaus Nr. 9 des Aufteilungsplanes und Sondernutzungsrechten an einem Stellplatz und an den Gartenflächen. (Basis: Teilungserklärung Urkundenrolle 1999, Notar Herr).
Wertermittlungstichtag:	19.02.2026
Qualitätstichtag:	19.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 19.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 23.01.2026 fristgerecht eingeladen. Ein weiteres Einwurfeinschreiben (gleicher Inhalt wie das benannte Einschreiben, jedoch mit Anmahnung wegen fehlender Annahme) an den Schuldner erfolge am 07.02.2026.
Umfang der Besichtigung etc.:	es konnten die Räumlichkeiten des Gebäudes nicht eingesehen werden, da die Eigentümerin nicht zum Ortstermin anwesend war. Es erfolgte eine äußere Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	gemäß Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 11.12.2025
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft
 - Teilungserklärung und Aufteilungsplan
 - Auskunft baurechtlicher und erschließungsseitiger Zustand der Grundstücke
 - Umweltauskunft/ Altlastverdacht
 - Baulastauskunft
 - 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 (verbunden mit den Auskünften des Eigentümers vor Ort zum Gebäude/ – Grundstück) 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. 134.000 Einwohner);
Stadtteil Geismar (ca. 18.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) nächstgelegene größere Städte:
Kassel (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B 27 und B3 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A7 (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Göttingen- Intercity (ca. 4 km entfernt)

demografische Struktur

die demografische Struktur der Stadt Göttingen ist maßgeblich durch ihren Charakter als traditionsreiche Universitätsstadt und als Oberzentrum in Südniedersachsen geprägt. Zum 31. Dezember 2024 verzeichnete die Stadt Göttingen rund 127.259 Einwohner.
Hier sind die wichtigsten demografischen Merkmale:

- Hoher Anteil junger Erwachsener & Studierende: Mit über 30.000 Studierenden bei einer Gesamtbevölkerung von knapp 120.000 bis 130.000 Einwohnern ist die Altersstruktur stark durch die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen geprägt. Die Stadt ist eine "Studentenhochburg", in der junge Menschen einen signifikanten Anteil der Wohnbevölkerung ausmachen.
 - Bevölkerungswachstum: Nach dem Zensus 2022 hat Göttingen entgegen dem niedersächsischen Landestrend Einwohner hinzugewonnen.
 - Altersstruktur und demografischer Wandel: Trotz des hohen Anteils junger Menschen durch die Universität vollzieht sich, wie im Bundestrend, eine Alterung der ansässigen Bevölkerung. Es ist ein Fach- und Arbeitskräftemangel absehbar, da die "Baby-boomer"-Generation aus dem Erwerbsleben ausscheidet. Der Anteil der pflegebedürftigen Menschen ist zwischen 2017 und 2021 gestiegen.
 - Niedrige Geburtenrate: Die Stadt Göttingen weist mit einer Geburtenrate von 1,0 (Stand Juli 2025) eine der niedrigsten Quoten in Niedersachsen auf.
 - Internationalität und Migration: Göttingen ist eine sehr internationale Stadt. Über 170 Nationalitäten sind vertreten. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt bei rund 35,4 % (Stand 2023).
 - Hohe Dichte an Ein-Personen-Haushalten: Durch die hohe Zahl an Studierenden und jungen Fachkräften ist die Zahl der Single-Haushalte überdurchschnittlich hoch.
- Soziale Struktur: Es gibt eine hohe Dichte an weiblichen Al-

leinerziehenden, was ein kommunales Handlungsfeld darstellt. Die Zahl der Steuerpflichtigen mit höheren Einkommen (über 50.000 Euro) ist in der Vergangenheit gewachsen.

Zusammenfassend ist Göttingen eine demografisch dynamische Stadt, die einen Spagat zwischen einer jungen, transienten Studentenschaft und einer alternden, in der Region verwurzelten Bevölkerung vollzieht.

(Basis: KI)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt;
gute / mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, zwei- bis mehrgeschossige Bauweise;
Reihenhausbebauung

Beeinträchtigungen:

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

Topografie:

eben;
Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksformen;
Eckgrundstück (FS 955)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr
(siehe Anlage 2)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;

Gehwege Zufahrtstraße nicht vorhanden;
Gehwege zum Bewertungsobjekt in Betonverbundpflaster;

öffentliche Parkstreifen/ Parkplätze in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 8317, keine wertbeeinflussende Eintragung:
eingetragen ist ein Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende 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 Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind mir nicht bekannt, da diese Auskünfte vom Eigentümer nicht übermittelt worden sind.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß Auskunft vom 26.01.2026 weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen

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 Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
II = 0 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

Innenbereichssatzung:

nicht vorhanden

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden
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)

Stammgrundstück: das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft vom 11.08.20, aktuell zum Ausstellungsdatum der Beitragsbescheiigung, abgabenfrei. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (z. Bsp. für Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen) können seitens der Auskunftsbehörde nicht berücksichtigt werden.

Anmerkung: diese Informationen zum beitragsrechtlichen 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 953 ist mit Reihenhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).; das Grundstück 955 ist mit weiteren Reihenhäusern bebaut.

Das Gebäude Nr. 9 (Bewertungsgrundstück), befindlich auf dem Grundstück 953, ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die eingeschränkten Erhebungen im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie Lagepläne örtlicher Versorger.

Die Gebäude und Außenanlagen konnten nur insoweit beschrieben werden, wie es auf Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung möglich war. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings werterheblich abweichend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ersichtlich waren und sind 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 konnte auch nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 9 Abs. 1 und 4 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 9 Abs. 2-4 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus/ Reihemittelhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1999 (Basis: Urkundenrolle Nr.212 Notar)
Flächen und Rauminhalte	die Wohnfläche beträgt rd. 156 m ² ; die Wohnflächenberechnung konnte nicht überprüft werden; Basis der Wohnfläche ist der vorliegende Aufteilungsplan (siehe auch Anlage 3)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt mir nicht vor.
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. 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 Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:
Wohnen

Obergeschoss:
Wohnen

Dachgeschoss:
Wohnen/ Hobby

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	unterstellt: einschaliges/ zweischaliges Mauerwerk – hinterlüftet
Innenwände:	tragende Innenwände (unterstellt) Mauerwerk; nichttragende Innenwände (unterstellt): Mauerwerk, Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken (unterstellt):	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	nicht einsehbar
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang normal/ gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen oder oberste Geschossdecke (unterstellt): gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation (unterstellt):	durchschnittliche, zeitgemäße (dem Baujahr entsprechend) Ausstattung
Heizung:	Fernheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung (unterstellt):	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, soweit erkennbar
---------------------	----------------------------

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden, soweit erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, soweit erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut. Es besteht ein fiktiv unterstellter geringfügiger Unterhaltungs- stau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Schuppen

Schuppen; Gartenhaus
Baujahr: 1999;
Bauart: Holz, Fertiggartenhaus/ Baumarktqualität;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Verbretterung und Kunststoffschindeln;
Fenster: Kunststoff mit Einfachglas;
Ausstattungsmerkmale: nicht beheizt

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Stellplatz,
Schuppen/ Gartenhaus

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Kanalanschluss, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

3.6 Sondereigentum an der Wohnung/ Reihenhause Nr. 9

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: das Sondereigentum besteht an der Wohnung/ Reihenhause Nr. 9 im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet und erstreckt sich vom EG bis zum DG.

Wohnfläche/Nutzfläche: die Wohnfläche beträgt Aufteilungsplan rd. 156 m²;
die Wohnflächenberechnung konnte nicht überprüft werden

Raumaufteilung/Orientierung: die Wohnung hat folgende Räume: siehe dazu Anlage 3

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Ausstattungsbeschreibung kann nicht umfassend, auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung, erfolgen.

3.6.2.2 Wohnung

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Jalousien; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	siehe dazu die Anlage 3
besondere Einrichtungen (unterstellt):	keine vorhanden
Küchenausstattung:	so ggf. vorhanden nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar auf Grund fehlender Innenbesichtigung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, unwirtschaftliche Grundrisse

3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums, soweit einsehbar, ist gut
---	---

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem Kfz-Einstellplatz und Gartenfläche mit Nr. 9 gekennzeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 77/1000; RE = 77/1000; 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 = 77/1000; VE = 77/1000; keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): vorhandene ungewöhnlich hohe Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) sind nicht bekannt.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage (hier die Freiflächen/ Garten) befindet sich insgesamt in einem sehr vernachlässigtem Zustand

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus/ Reihenhaushaus bebauten Grundstück in 37083 Göttingen, Über den Bühwiesen 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung/ Reihenhaushaus Nr. 9, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz und Gartenflächen mit Nr. 9 gekennzeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Geismar	8317	1			
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Anteilig (MEA)	zu bewertende Fläche (MEA-anteilig)
Geismar	2	955	1.388 m ²	77/1000	106,88 m ²
Geismar	2	953	939 m ²	77/1000	72,30 m ²
Fläche insgesamt:					179,18 m²

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.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

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 **370,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
WA	=	ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	=	Reihenhäuser

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	179,18 m ²
WA	=	Einfamilienwohnhäuser
Bauweise	=	Reihenhaus

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 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)	=	370,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.02.2026	× 1,060	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 392,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	179,18	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
WA	ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienwohnhäuser	× 1,000	
Bauweise	Reihenhäuser	Reihenhaus	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 392,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	392,20 €/m ²	
Fläche	×	179,18 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	70.274,39 € <u>rd. 70.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 insgesamt **70.300,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	19.02.2026	293,00
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

E2

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Diese Feststellung basiert auf der jeweiligen Rechtslage zum Stichtag der Wertermittlung bzw. Ausstellungsdatum der Behörde wieder.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 77/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	70.300,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	975,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	71.275,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 77/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.488,17 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.488,17 € rd. <u>5.490,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2026 **5.490,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
PKW- Einstellplatz und Garten	975,00 €
Summe	975,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 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 Bauschäden (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 Behörden, Versorgern und darauf beruhenden äußeren 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!

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienwohnhaus)	1	Wohnung	156,43	1,00	-	0,00	0,00
	2	Schuppen/ Gartenhaus	16,00		-	0,00	0,00
	1	Wohnung/ Terrasse			-	0,00	0,00
Wohnungseigentum (Schuppen)							
Summe			172,43	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienwohnhaus)	1	Wohnung	156,43	1,00	12,00	1.877,16	22.525,92
	2	Schuppen/ Gartenhaus	16,00		10,00	10,00	120,00
	1	Wohnung/ Terrasse			3,00	48,00	576,00
Wohnungseigentum (Schuppen)							
Summe			172,43	1,00		1.935,16	23.221,92

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.221,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.179,95 €
jährlicher Reinertrag	= 19.041,97 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,22 % von 5.490,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 176,78 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.865,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,22 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,828
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 449.519,75 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.490,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 455.009,75 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 455.009,75 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 56.336,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums

= 398.673,75 €

rd. 399.000,00 €

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

4.5.4 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.

Rohrertrag

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: Einfamilienwohnhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung	12,00	1,00	1,00	1,00	12,00
2	Schuppen/ Gartenhaus	10,00	1,00	1,00	1,00	10,00
1	Wohnung/ Terrasse	12,00	1,00	1,00	0,25	3,00

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

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz vorliegt, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere 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 Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, ins-

besondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt und angesetzt.

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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 3,1 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Schuppen/ Gartenhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	30	100,0/100,0	30
Summe		100,0/100,0	30,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 30 Jahre

Restnutzungsdauer

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.

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: Einfamilienwohnhaus/ REihenhaus Nr. 9

Das (Basis: Urkundenrolle Nr.212 Notar) ca. 1999 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	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		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,5		B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0		B08
Summe		0,0	5,5		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Allgemeineigentum

B04

Allgemeineigentum

B06

Unterstellter Austausch Sanitärausstattung/ -belag.

B07

Unterstellte Erneuerung von Belägen/ Teilflächen.

B08

Vorgesehener Ausbau Hobbyraum als Wohnfläche.

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1999 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 27 Jahre =) 42 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2003.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen

Das (gemäß Angaben Errichtung Hauptgebäude) ca. 1999 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1999 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 27 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

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 fiktiv unterstellt wurden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	
• Einfamilienwohnhaus	-77.500,00 €
Summe	-9.086,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-15.000,00 € x 2,700)	-40.500,00 €
• Austausch Sanitärausstattung, rund	-5.000,00 €
• Erneuerung Beläge und Ausbau Hobbyraum, rund	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten (-2.500,00 € x 2,700)	-6.750,00 €
• Beräumung Freifläche inklusive Terrassenbereich, pauschal	-2.000,00 €
• Sanierungsstau Schuppen, pauschal	-500,00 €
Summe	-47.250,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

4.6.2 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. I.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 Herstel-

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Behörden und Versorgern und darauf basierenden äußeren 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 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Schuppen/ Gartenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m² BGF	155,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	156,43 m²	16,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	122.797,55 €	2.480,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	221,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	234.052,13 €	5.498,16 €
Regionalfaktor	x	0,990	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	231.711,61 €	5.443,18 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		69 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre	6 Jahre
• prozentual		33,33 %	80,00 %
• Faktor	x	0,6667	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	154.482,13 €	1.088,64 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	154.482,13 €	1.088,64 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		155.570,77 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.334,25 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	164.905,02 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.490,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	170.395,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	2,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	460.066,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	56.336,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	403.730,55 €
	rd.	404.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) bzw. des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen 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.

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

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: Einfamilienwohnhaus

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 %		0,9	0,1		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,4 %	53,6 %	23,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
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:

Einfamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	23,4	164,97
3	810,00	53,6	434,16
4	975,00	23,0	224,25
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 823,38			
gewogener Standard = 3,1			

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 823,38 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 823,38 €/m² BGF

rd. 785,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Schuppen

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Schuppen

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudeart: Gartenhäuser
Gebäudetyp:
Ausstattungsstandard:

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	0,00 €/m ² BGF
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Landkreise/kreisfreie Städte	x	0,00
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,000
• vom Standardobjekt abweichende Geschosshöhe	x	0,00
• weitere Modifizierungen		
modifizierter NHK-Grundwert	=	0,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Dies sind außerhalb der Gebäudefläche befindliche mit

dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und

Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze,

Einfriedungen, Wegebefestigungen, Stellplätze) und nicht bauliche Anlagen (insb.

Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (155.570,77 €)			9.334,25 €
Summe			9.334,25 €

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: Einfamilienwohnhaus

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 3,1 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Schuppen

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	30	100,0/100,0	30
Summe		100,0/100,0	30,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 30 Jahre

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungssaus 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 Ertragswertermittlung.

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

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften - Göttingen u. Orte: Bovenden, Eddighausen, Rosdorf - (Baujahre: ab 1950)

Berechnung des Sachwertfaktors

Stichtag: 01.07.2024

Vorläufiger Sachwert (€): 170.000

Beizertischwert (€/qm): 300

Summenschwund: 1,1

Wohnfläche (qm): 150

Sachwertfaktor: 2,20
Standardabweichung: ± 0,22

Stichprobenübersicht
Stichprobe: 4-17 8. Auflage

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	11.01.2019	19.11.2024	24.11.2021
Bodenrichtwert [€/m²]	100	520	240
Standardstufe	2,1	3,5	2,4
Jahres. Baujahr	1964	2008	1979
Rechnungsnummer	73	58	76
Grundstücksfläche [m²]	129	888	305
Brutto Grundfläche [m²]	100	955	243
Wohnfläche [m²]	50	225	115

(Ausweis Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss)

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

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **399.000,00 €**,
und der **Sachwert** mit rd. **404.000,00 €**
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 ImmoWertV 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:
 $[404.000,00 € \times 0,900 + 399.000,00 € \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 402.000,00 €$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 37083 Göttingen, Über den Bühwiesen 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung/ Reihenhause Nr. 9 , im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz und Gartenfläche mit Nr. 9 gekennzeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Geismar	8317	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Geismar	2	955, 953

wird zum Wertermittlungstichtag 19.02.2026 mit rd.

402.000 €

(in Worten: vierhundertzweitausend Euro)

geschätzt.

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

Dingelstädt., den 22. Februar 2026

Sachverständiger Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien

Dipl.-Ing. (FH) F. Stöber

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 Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers 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 Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsan-

gehörigen 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

WoFIV:

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 1962; 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 / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / 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 25.01.2026) 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, Bodenrichtwertauskunft und Aufteilungsplan
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Mietpreisanalyse

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