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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

DIPL.-ING. **RUDOLF AHRENS** ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

09.06.26
AZ.: **8 K 23/25**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert *(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)* für den **466/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei **Einfamilienhäusern** sowie einer Doppelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem *(im vorderen* ***Wohnhaus*** *befindlichen)* **Sondereigentum** an der ***Wohnung*** *mit Keller, Dachgeschoss und Garage* ***Nr. 1*** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der *nordöstlichen* Freifläche in **38462 Grafhorst, Ostlandring 4** & 4A

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grafhorst	***878***	***1***
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Grafhorst	***1***	***143/21***

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 12.05.2026 ermittelt mit rd.

168.000,00 €

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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Feststellungen des Sachverständigen**	**4**
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
3.1	Lage	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
3.5.1	Baulasten	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	*vorderes* **Wohnhaus**	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	12
4.2.5.1	***Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1***	12
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
4.3	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen	13
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Vergleichswertermittlung	17
5.5	Ertragswertermittlung	21
5.6	**Verkehrswert**	**29**
6	Verzeichnis der Anlagen	30

Von im Original enthaltener Kopie bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	**466/1000 Miteigentumsanteil** *an dem mit* zwei **Einfamilienhäusern** sowie einer Doppelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem *(im vorderen* ***Wohnhaus*** *befindlichen)* **Sondereigentum** an der ***Wohnung*** *mit Keller, Dachgeschoss und Garage* ***Nr. 1*** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der *nordöstlichen* Freifläche
Objektadresse:	**Ostlandring 4** & 4B, **38462 Grafhorst**
Grundbuchangaben:	**Wohnungsgrundbuch** von **Grafhorst**, **Blatt 878**, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung **Grafhorst**, **Flur 1**, **Flurstück 143/21** *(898 m²)*

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	**Amtsgericht Helmstedt** Stobenstraße 5 **38350 Helmstedt**
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**
Wertermittlungsstichtag:	12.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	30.04.2026 *sowie* **12.05.2026**
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr *sowie der Sachverständige*
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 18.03.2026 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster *Liegenschaftskarte 1:1.000 & Grundstücksnachweis* • Auskunft Baulastenverzeichnis • Auskunft Altlasten • Bauunterlagen aus den Jahren 1963 & 1977 • Teilungserklärung von 1992

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

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **466/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei **Einfamilienhäusern** sowie einer Doppelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem *(im vorderen* ***Wohnhaus*** *befindlichen)* **Sondereigentum** an der ***Wohnung*** *mit Keller, Dachgeschoss und Garage* ***Nr. 1*** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der *nordöstlichen* Freifläche in **38462 Grafhorst, Ostlandring 4** & 4A

Hinweise:

Das **Sondereigentum** / die ***Wohnung Nr. 1*** *(im vorderen* ***Wohnhaus)*** wird vom Eigentümer, Herrn , bewohnt und genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind *nicht* bekannt *(Anlage 5)*.
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Helmstedt, Samtgemeinde Velpke
Ort und Einwohnerzahl:	**38462 Grafhorst**, *ca. 1.125 EW;*
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: ca. 13 km nordöstlich *der Innenstadt* von Wolfsburg ca. 29 km nördlich der Kreisstadt Helmstedt gelegen Bundesstraßen: B 188, B 244 Autobahnzufahrt: Wolfsburg - Mörse *(A 39)* Helmstedt - West *(A 2)* Bahnhof: Oebisfelde, Wolfsburg *(ICE)*

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: *(vgl. Anlage 1)*	östliche Ortslage; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt *ca.* 0,6 km. Geschäfte des tägl. Bedarfs in Velpke *(ca.4,4 km);* Kindergarten in Grafhorst *(fußläufig ca. 450 m);* Grundschule in Danndorf *(ca.3,7 km);* Oberschule in Velpke, Gymnasium in Helmstedt; weitere Schulformen in Wolfsburg; Ärzte und Fachärzte in Velpke und Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel *(Bushaltestelle)* in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	*fast ausschließlich* wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	*eher* gering
Topografie:	ganz leicht hängig

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: *ca.* 19 m

mittlere Tiefe: ca. 44 m *(in Nordsüdrichtung);*

Grundstücksgröße: 898 m²;

Bemerkungen: *rechteckähnliche* Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit *eher* geringem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
schmaler Gehweg einseitig vorhanden *(Betonverbundstein)*

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage;

Baugrund, Grundwasser *(soweit augenscheinlich ersichtlich)*:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von **Grafhorst, Blatt 878**, bestehen *folgende* Eintragungen:

2. **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**
(Wohnungsrecht für 2 Berechtigte - hinfällig, beide verstorben)
3. **Rückauflassungsvormerkung**
(hinfällig, da ebenfalls für die beiden verstorbenen)

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen vorhanden

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F - Plan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Aufbauplan / Teilortsbauplan **Hinter dem Dorfe** folgende Festsetzungen:

Bauweise: 1½-geschossig;

Baulinie zur Straße – Baugrenze nach Süden
*(rückwärtige Baugrenze höchstwahrscheinlich „aufgehoben", da mit hinterem **Wohnhaus** überschritten)*

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand *(Grundstücksqualität):*	baureifes Land *(vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)*
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist, *laut Aussage des Eigentümers*, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

zwei **Einfamilienhäusern** *(bestehend aus einem vorderem und einem hinteren* ***Wohnhaus)*** sowie einer Doppelgarage

bebaut *(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).*

Das **Sondereigentum** / die ***Wohnung Nr. 1*** *(im vorderen* ***Wohnhaus)*** wird vom Eigentümer, Herrn l, bewohnt und genutzt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 *vorderes* Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	**Einfamilienhaus** *in* ***„Split Level" Bauweise*** *halb unterkellert (KG),* *„zweigeteiltes" Erdgeschoss (EG),* *„zweigeteiltes" Dachgeschoss (DG)*
Baujahr:	1963 / **1964**; *taxiert* **1975**
Modernisierung:	1986: - Fenster ~ 1990: - Heizkessel 2001: - Dachdeckung 2011: - WDVS - Außenjalousien - Eingangstreppe 2012: - Kellerzugangstür 2013: - *überdachte* Terrasse 2023: - Bad *(„Zusammenlegung" von WC & Bad)*
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt *nicht* vor
Außenansicht:	WDVS gestrichen

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

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vorderes **Wohnhaus / *Wohnung Nr. 1***

Kellergeschoss:

Kellerraum 1,
Vorraum *(von Kellerraum 2)* / Waschmaschinenbereich,
Kellerraum 2 / Öllager,
Kellerraum 3 / Trockenraum

Erdgeschoss:

unteres EG:
Windfang,
unterer Flur,
Bad,
Küche,
Wohnen *mit Zugang zur überdachten Terrasse und Freisitz*

oberes EG:
oberer Flur,
Schlafen,
Kind I,
Kind II

Dachgeschoss:

unteres DG:
vordere Dachgeschosskammer,
hintere Dachgeschosskammer

oberes DG:
oberer Dachgeschossraum / „Dachboden"

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Umfassungswände:	massiv *(Hochlochstein-Mauerwerk plus WDVS),*
Innenwände:	massiv *(KSS bzw. Hochloch- & Langlochstein-Mauerwerk),*
Geschossdecken:	Stahlbetondecke *(über KG),* Holzbalkendecke *(über EG)*
Treppe:	massiv *(zum KG);* *ansonsten* Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall / Kunststoff *mit Glaseinsatz*
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> *asymmetrisches* Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein *(Beton)*

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	*„zeittypische"*, einfache bis normale Ausstattung
Heizung:	Öl - Zentralheizung; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 *Wohnung Nr. 1*

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Laminat, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Holzpaneele, Feuchtraumpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff *mit Isolierverglasung;* *außenliegende* Rollläden *(manuell betrieben)*
Türen:	Hauseingangstür: Kunststoff-/Metalltür *mit Glaseinsatz* Zimmertüren: Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad: 1 Handwaschbecken, 1 *fast bodentiefe* Dusche, 1 WC
Küchenausstattung:	Einbauküche *mittlerer* Qualität vorhanden; *überaltert / ohne Wertansatz*
Grundrissgestaltung:	individuell

Von immobilienpoolde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Lagerraumanbau, *überdachte* Terrasse *plus überdachten* Freisitz
besondere Einrichtungen:	Einbauküche *(überaltert / ohne Wertansatz)*
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht
Bauschäden und Baumängel: *(augenscheinlich und zerstörungsfrei):*	*laut Aussage sind keine vorhanden.* *augenscheinlich sind keine akuten erkennbar.* Der ***allgemeine*** *Zustand des vorderen* ***Wohnhauses*** */ der* ***Wohnung Nr. 1*** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 21 berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Doppelgarage:
Baujahr um 1980, massiv *(Mauerwerk)*, Flachdach, *elektrisches* Rolltor *(von 2011)*

4.4 Außenanlagen

gemeinschaftliches Eigentum:
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Zufahrts-, Hof- und Stellplatzbefestigung *(Betonsteinpflasterung)*,

zugeordnet zur ***Wohnung Nr. 1****:*
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Zugangsbefestigung *(Betonsteinpflasterung)*,
Gartenanlagen und Pflanzungen,
Holzschuppen, *u. a.*

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **466/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei **Einfamilienhäusern** sowie einer Doppelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem *(im vorderen **Wohnhaus** befindlichen)* **Sondereigentum** an der ***Wohnung** mit Keller, Dachgeschoss und Garage **Nr. 1*** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der *nordöstlichen* Freifläche in **38462 Grafhorst, Ostlandring 4** *& 4A* zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Grafhorst	***878***	***1***	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Grafhorst	***1***	***143/21***	**898 m²**

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit *(bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche)* bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt *(vgl. § 20 ImmoWertV 21)*. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert*(- und preis)* bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen *(§§ 25 und 26 ImmoWertV 21)*.

Unterstützend oder auch alleine *(z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind)* können 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, Praxen u. ä.)* immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor *(Marktanpassungsfaktor)* bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet 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.

Vorliegendes Exposé bereitgestellt
Weitergabe oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag.**
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.05.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	***898 m²***

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 130,00 €/m²**	*Anlage 1*

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	12.05.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 130,00 €/m²	
Fläche (m²)	898	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 130,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		**= 130,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 130,00 €/m²**	
Fläche	× 898 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 116.740,00 € *rd.* **117.000,00 €**	

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert**
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 insgesamt **117.000,00 €.**

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

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil *(ME = 466/1000)* des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	117.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	117.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 466/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	54.522,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 54.522,00 € **rd. 54.500,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 **54.500,00 €**.

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ***(Vergleichspreisverfahren)*** oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße ***(Vergleichsfaktorverfahren)*** basieren.

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

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

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

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

Vom Immobilienpool.de erstellt - Verkaufswertgutachten oder Verkehrswertgutachten - Diese Vorlage ist urheberrechtlich geschützt

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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).

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwertung durch Dritte ist untersagt!

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

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

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

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

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr	=	1.527,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1.527,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors					
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2026	12.05.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	70,00	79,70	×	1,03	
Bodenrichtwert [€/m²]	110	130	×	1,02	
Baujahr	1979	1975	×	1,04	
Miteigentumsanteil	0,06	0,499	×	1,04	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.735,17 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**=**	**1.735,00 €/m²**	

5.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.735,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.735,00 €/m²	
Wohnfläche	× 79,70 m²	
Zwischenwert	= 138.279,50 €	
Zu-/Abschläge absolut *pauschaler Wert westliche Garagenhälfte:* 5.000,00 € *pauschaler Wert Lagerraumanbau / Kellergeschoss / Dachgeschosskammern & Dachgeschoss:* 25.000,00 €	+ 30.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 168.279,50 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge *(gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)*	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 168.279,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 750,00 €	
Vergleichswert	= 167.529,50 € **rd. 168.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**Wertbeeinflussung**
Weitere Besonderheiten / Einrichtungen	
• **Planung / Genehmigung / Einmessung** *Eingangsvorbau sowie überdachte Terrasse mit Freisitz*	-4.000,00 €
• **Sondernutzungsrecht** an der *nordöstlichen* ***Freifläche*** *(~ 125 m²)* *Der Wert des Sondernutzungsrecht ergibt sich aus dem jährlichen Nutzungswert der Fläche kapitalisiert über den Barwert einer jährlich nachschüssigen ewigen Rente.* $K_0 = 100 \times r/p;$ *r: jährlicher Nutzungswert 1 % des BRW: 1,3* *p: Zinssatz für die Kapitalisierung: 5 %* $K_0 = 125 \times 1,3/0,05$	3.250,00 €
Summe	-750,00 €

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

Bewirtschaftungskosten *(§ 32 ImmoWertV 21)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorinformationen des Verfassers
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme 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!

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
vorderes **Wohnhaus**	***Wohnung Nr. 1***	79,70	10,04	800,19	9.602,28
Summe		79,70		800,19	9.602,28

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

jährlicher Rohertrag *(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)*		**9.602,28 €**
Bewirtschaftungskosten *(nur Anteil des Vermieters)* *(**24,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)*	–	**2.304,55 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.297,73 €**
Reinertragsanteil des Bodens *(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)* **2,80 %** von **54.500,00 €** *(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))*	–	**1.526,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.771,73 €**
Kapitalisierungsfaktor *(gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)* bei LZ = **2,28 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **29** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,680**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**113.587,65 €**
anteiliger Bodenwert *(vgl. Bodenwertermittlung)*	+	**54.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**168.087,65 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**168.087,65 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	**750,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**167.337,65 €**
	rd.	**167.000,00 €**

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

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 *(WoFlV; 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.

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 auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: *vorderes* **Wohnhaus** / ***Wohnung Nr. 1***

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,2	0,3	0,5		
Dach	15,0 %		0,4	0,6		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,3	0,7		
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 %	4,6 %	38,7 %	56,7 %	0,0 %	0,0 %

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, 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 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, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: *vorderes* **Wohnhaus**

Das ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1986: - Fenster
1990: - Heizkessel
2001: - Dachdeckung (1)
2011: - WDVS (1,7)
- Haustür (0,3)
- Außenjalousien (0,2)
- Eingangstreppe
2012: - Kellerzugangstür (0,3)
2013: - überdachte Terrasse
2023: - Bad („Zusammenlegung" von WC & Bad) (1,5)

Ausgehend von den 5,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad *„kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung"* zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem *(„vorläufigen rechnerischen")* Gebäudealter *(2026 – 1964 = 62 Jahre)* ergibt sich eine *(vorläufige rechnerische)* Restnutzungsdauer von *(80 Jahre – 62 Jahre =)* 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads *"kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung"* ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine *(modifizierte)* Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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.

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

5.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **167.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **466/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei **Einfamilienhäusern** sowie einer Doppelgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem *(im vorderen **Wohnhaus** befindlichen)* **Sondereigentum** an der ***Wohnung** mit Keller, Dachgeschoss und Garage **Nr. 1*** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der *nordöstlichen* Freifläche in **38462 Grafhorst, Ostlandring 4** & 4A

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grafhorst	***878***	***1***
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grafhorst	***1***	**143/21**

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 mit rd.

168.000,00 €

in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Bestandsnachweis
2 Blatt Auszug Grundbuch
1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
1 Blatt Anschreiben Altlasten
2 Blatt *skizzierte* Grundrisse
1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundflächen
16 Blatt Fotoseiten

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

DEKRA Standard Sachverständige/r für Immobilienbewertung DIZ Wohn- und einfache Gewerbeobjekte
DEKRA zertifiziert

Architekt Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens Isenbüttel EL 14521
EINGETRAGEN IN DIE ARCHITEKTENLISTE DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, ***09.06.26***

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

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:
Baugesetzbuch *(55. Auflage 2023)*

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch *(91. Auflage 2023)*

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

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht *(2022)*

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

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche *(Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S.2346)*

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

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

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

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347)

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
(zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616)

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist)

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe *(Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)*

PfandBG:
Pfandbriefgesetz
(Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist)

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes *(Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017)*

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen *(10. Auflage 2023)*

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden *(Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022)*

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden *(Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)*

BewG:
Bewertungsgesetz *(5. Auflage 2021)*

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz *(27. Auflage 2021)*

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien *(29. Auflage 2023)*

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.1 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.06.2026) erstellt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 14.05.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Ostlandring 4A, 38462 Grafhorst
Gemarkung: 4177 (Grafhorst), Flur: 1, Flurstück: 143/21



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400303
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 130 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2026

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

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.44371121323246&lng=10.949866215414517&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-01-01

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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

1. https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte
2. https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Grafhorst
Gemarkung: Grafhorst
Flur: 1 Flurstück: 143/21

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 12.03.2026
Aktualität der Daten 23.02.2026

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

Erstellt am: 12.03.2026
Aktualität der Daten: 23.02.2026

Grundbuchblatt 878, laufende Nummer 0001, Grundbuchbezirk Grafhorst
466/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundstücksfläche: 898 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 143/21 Flur 1 Gemarkung Grafhorst

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Grafhorst Landkreis Helmstedt
Lage:	Ostlandring 4 Ostlandring 4A
Fläche:	898 m²
Tatsächliche Nutzung:	898 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Helmstedt Grundbuchbezirk Grafhorst Grundbuchblatt 878 Laufende Nummer 0001 466/1000 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück
Eigentümer:	

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Zeichen: A-75/2026

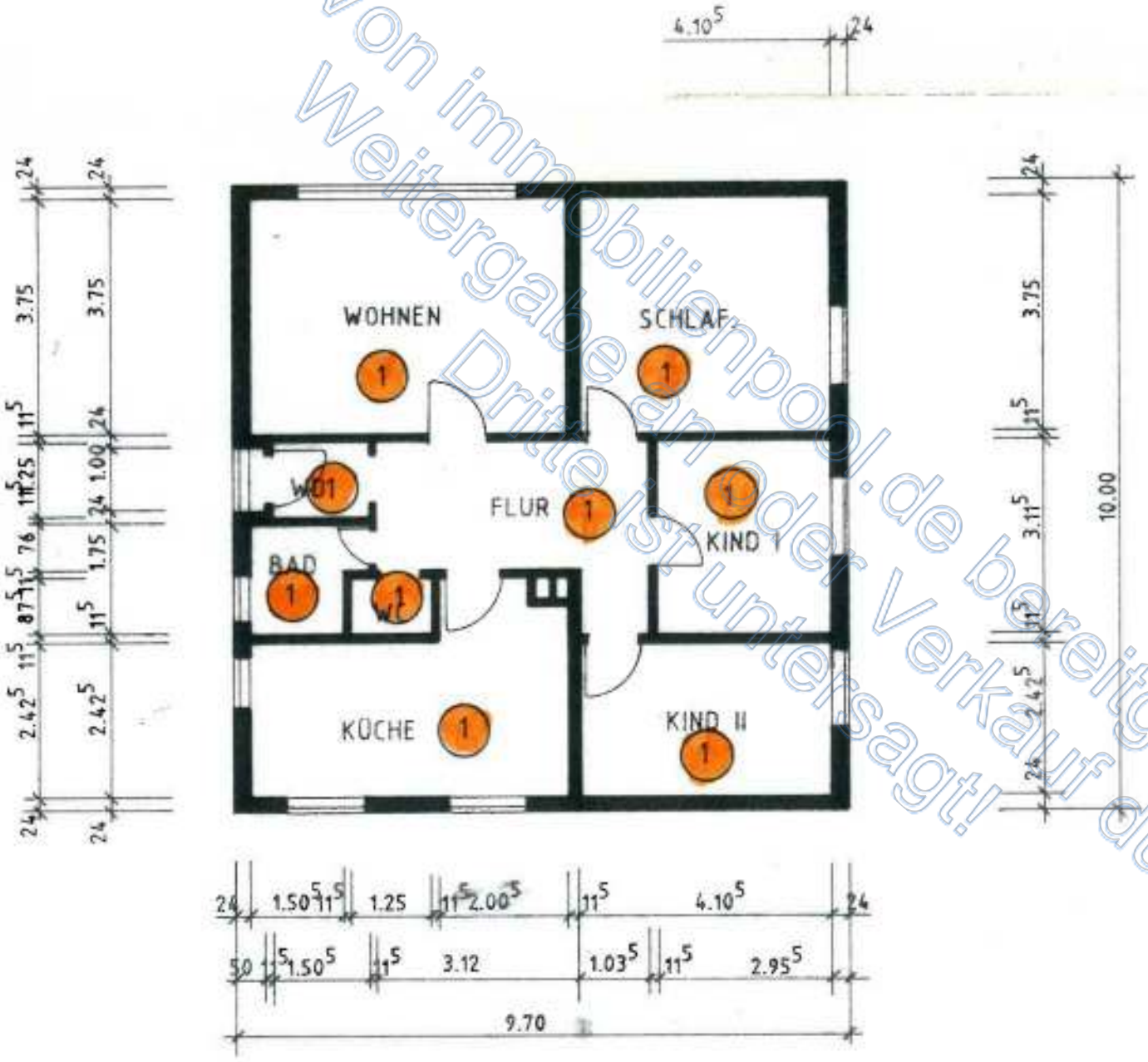
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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

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

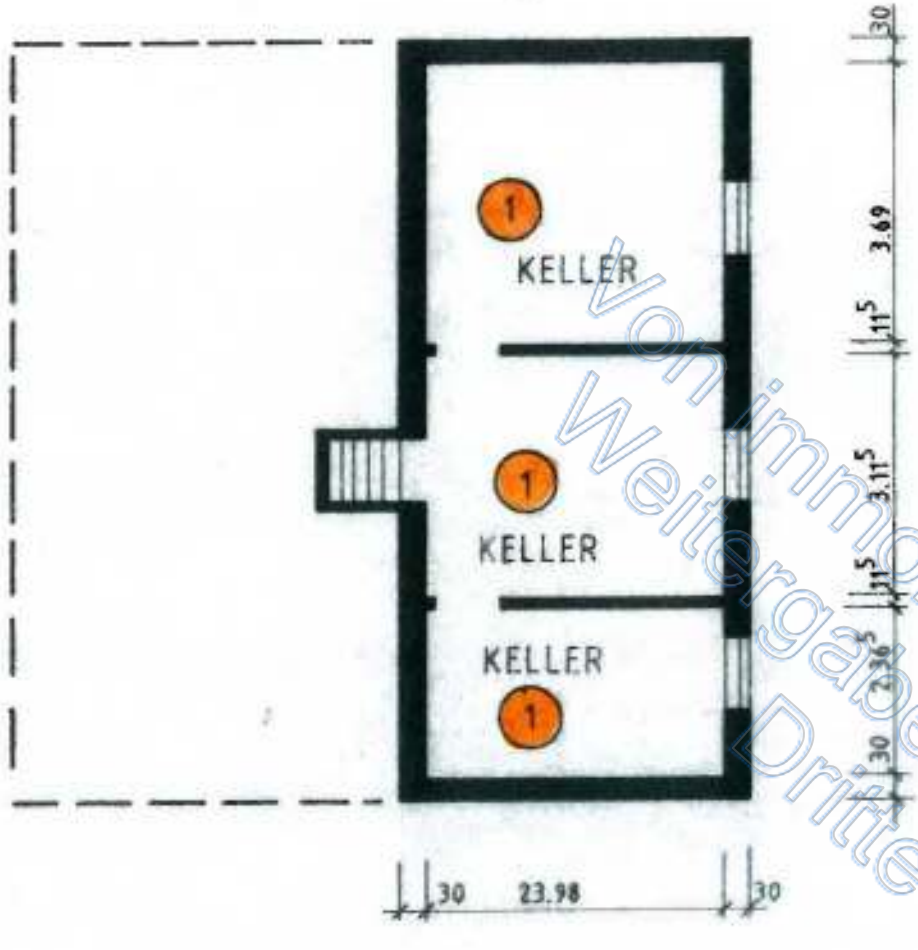
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

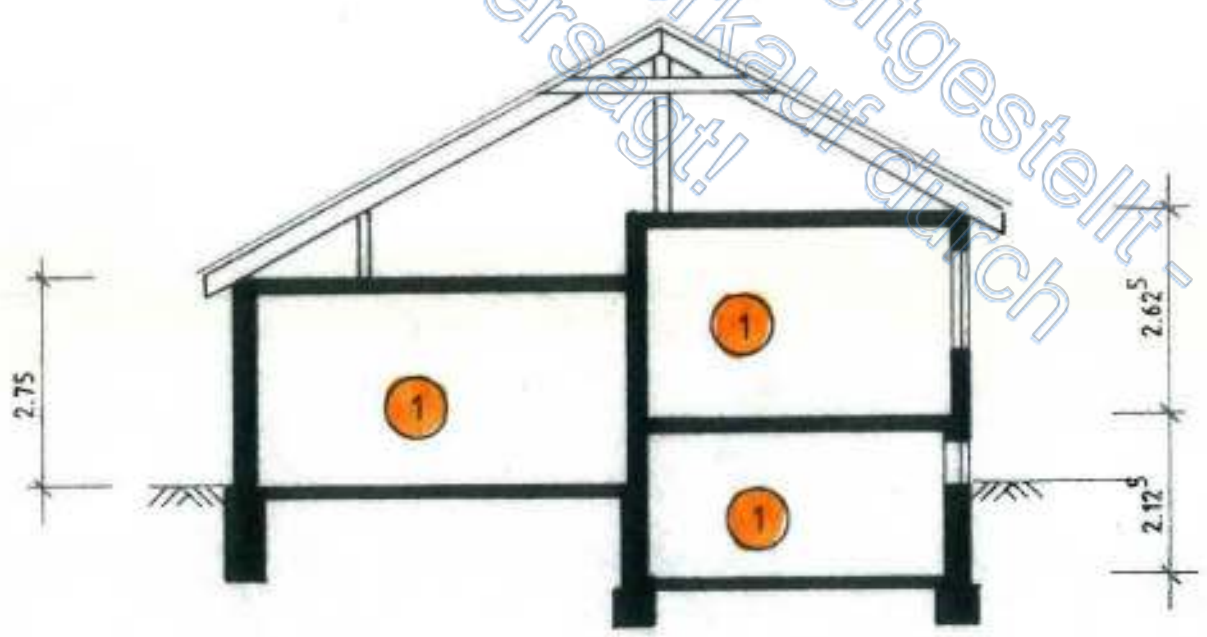
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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!

Wohnflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: ***466/1000 Miteigentumsanteil*** *am Grundstück &* ***Sondereigentum*** *an* ***WOHNUNG NR. 1***
OSTLANDRING 4 , 38462 GRAFHORST

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

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

WOHNUNG NR. 1

Windfang	*unteres EG*	*~ 2,05 m²*
unterer Flur	*unteres EG*	*~ 4,10 m²*
Bad	*unteres EG*	*~ 4,65 m²*
Küche	*unteres EG*	*~ 13,75 m²*
Wohnen	*unteres EG*	*~ 18,20 m²*
		~ 42,75 m²
oberer Flur	*oberes EG*	*~ 3,30 m²*
Schlafen	*oberes EG*	*~ 14,95 m²*
Kind I	*oberes EG*	*~ 9,05 m²*
Kind II	*oberes EG*	*~ 9,65 m²*
		~ 36,95 m²
insgesamt	*EG*	~ 79,70 m²

Nutzfläche(n):

vordere Dachgeschosskammer	*DG*	~ 2,40 m²
hintere Dachgeschosskammer	*DG*	~ 3,20 m²
Kellerräume 1 - 3	*KG*	~ 35,90 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

WOHNUNG NR. 1	*KG/EG/DG*	~ 240,00 m²
überdachte Terrasse	*EG*	~ 20,00 m²
Lagerraumanbau	*EG*	~ 13,50 m²
Garage	*EG*	~ 24,50 m²

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

Bild 01: Blick entlang des Ostlandrings in Richtung Nordosten *(links)*. Mitte rechts ist das Bewertungsobjekt, das *vordere* **Wohnhaus** / das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1** zu sehen.



Bild 02: Blick vom Ostlandring auf die nordwestliche Traufseite *(Eingangsseite)* des *vorderen* **Wohnhauses**.



Bild 03: Blick vom Ostlandring auf die nordwestliche Traufseite *(Eingangsseite)* und die südwestliche Giebelseite des *vorderen* **Wohnhauses** *(„**Wohnung Nr. 1**“)*. Rechts am Ende der Grundstückszufahrt ist das Garagengebäude zu sehen. Die rechte Garage ist Bestandteil des Sondereigentums.



Bild 04: Blick von der mittleren Hoffläche auf die südöstliche Traufseite *(mit Kellerzugang und Lagerraumanbau)*

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



Bild 05: Blick über den Lagerraumanbau *(mit anhängigen Holzschuppen)* auf die südöstliche Traufseite des *vorderen* **Wohnhauses** *(„**Wohnung Nr. 1**“)*. Rechts schließt sich die nordöstliche Giebelseite *(mit überdachter Terrasse)* an.



Bild 06: Blick über die Eingangstreppe und durch den Eingangsvorbau auf die *offene* Hauseingangstür zum

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Bild 07: Ausschnitt – Windfang Richtung *offener Tür zum unteren* Flur *(vorderes* ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG).*



Bild 08: Ausschnitt – *unterer* Flur Richtung Treppe zum *oberen* Flur

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



Bild 09: Ausschnitt – Bad
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG).*

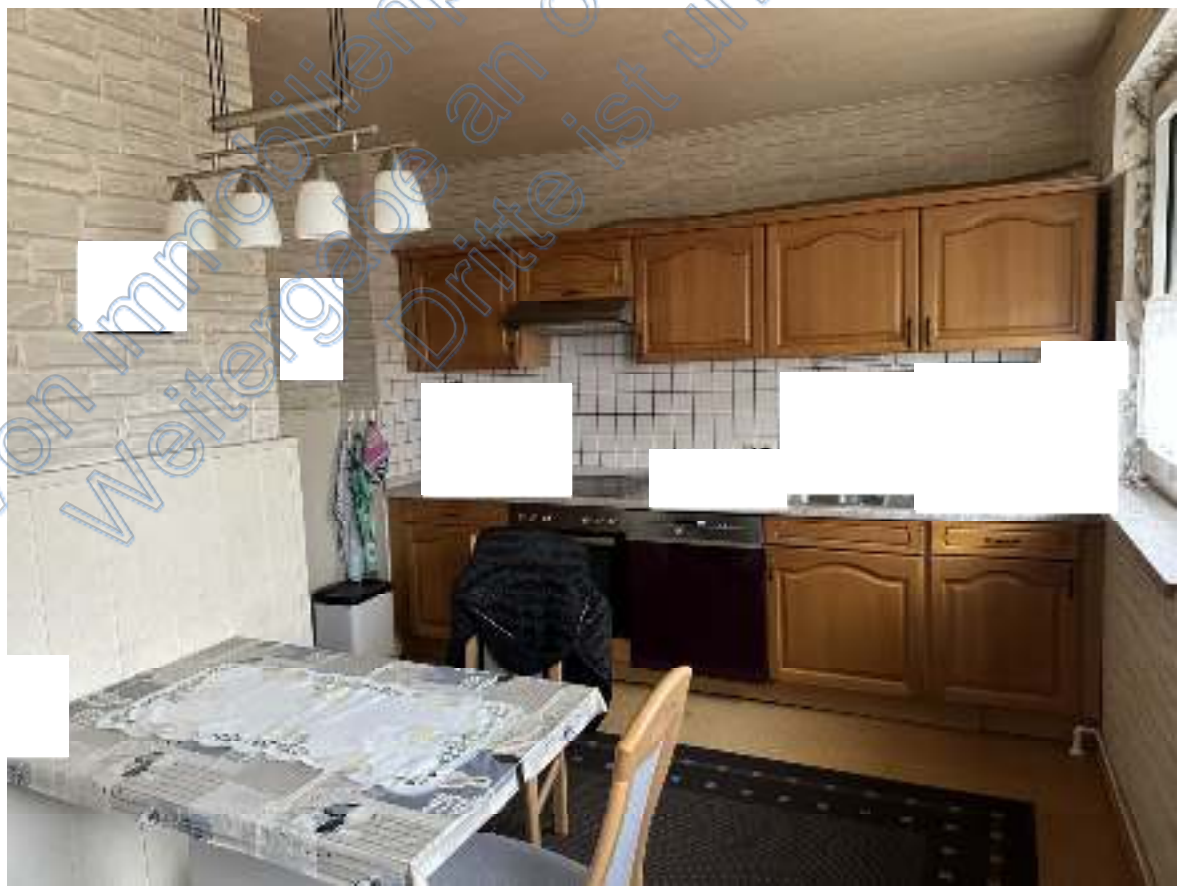


Bild 10: Ausschnitt – Küche

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

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

Bild 11: Ausschnitt – Wohnzimmer
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG).*

Bild 12: Ausschnitt – *überdachte* Terrasse Richtung *Fenstertür zum überdachten* Freisitz



Bild 13: Ausschnitt – *überdachter* Freisitz
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG).*



Bild 14: Ausschnitt – Treppe Richtung *oberen* Flur

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



Bild 15: Ausschnitt – *oberer* Flur
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG).*

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

Bild 16: Ausschnitt – Schlafen



Bild 17: Ausschnitt – Kind I
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG).*

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

Bild 18: Ausschnitt – Kind II



Bild 19: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung Dachgeschoss
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG Richtung DG).*



Bild 20: Ausschnitt – *vordere* Dachgeschosskammer

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



Bild 21: Ausschnitt – *hintere* Dachgeschosskammer
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *DG).*



Bild 22: Ausschnitt – *oberer* Dachgeschossraum / „Dachboden“

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



Bild 23: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung *oberen* Flur
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *DG Richtung EG).*



Bild 24: Ausschnitt – *oberer* Flur mit Treppe zum *unteren* Flur und *geschlossener Tür* zum Windfang

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



Bild 25: Ausschnitt – Treppe Richtung *Kellerraum 1 im* Kellergeschoss
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *EG Richtung KG).*

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

Bild 26: Ausschnitt – Kellerraum 1 Richtung *geschlossener* Tür zur Kelleraußentreppe



Bild 27: Ausschnitt – Heizungsanlage *im Kellerraum 1 mit Blick in den Waschmaschinenbereich (vorderes* ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *KG).*



Bild 28: Ausschnitt – Waschmaschinenbereich *links mit Tür zum Kellerraum 2 / Öllagerraum*

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



Bild 29: Ausschnitt – Kellerraum 2 / Öllagerraum
(vorderes ***Wohnhaus*** */* ***Wohnung Nr. 1*** *KG).*



Bild 30: Ausschnitt – Kellerraum 3 / Trockenraum

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



Bild 31: Blick über die Kelleraußentreppe auf die *geschlossene* Tür zum Kellerraum 1.

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