

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

17.09.25
AZ.: 8 K 30/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohn- & Geschäftshaus mit einer Gastronomieeinheit und drei Wohnungen** bebaute Grundstück in **38154 Königslutter am Elm, Marktstraße 2**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königslutter am Elm	1879	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königslutter am Elm	14	340
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.08.2025 ermittelt mit rd.

409.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 52 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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.....	8
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	Wohn- & Geschäftshaus.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.4	Ertragswertermittlung	17
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
5.5	Sachwertermittlung	24
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.5.3	Sachwertberechnung	28
5.6	Verkehrswert	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem Wohn- & Geschäftshaus mit einer Gastronomieeinheit sowie drei Wohnungen
Objektadresse:	Marktstraße 2, 38154 Königslutter am Elm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Königslutter am Elm, Blatt 1879 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Königslutter am Elm , Flur 14, Flurstück 340 (639 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	21.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX (Kanzlei XXX) sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweis</i>• Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Helmstedt• Altlastenauskunft Landkreis Helmstedt• Bauunterlagen <i>aus den Jahren</i> 1971, 1973, 1977, 1982, 1989

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohn- & Geschäftshaus mit einer Gastronomieeinheit und drei Wohnungen** bebautes Grundstück in 38154 Königslutter am Elm, Marktstraße 2

Hinweise:

Das **Wohn- & Geschäftshaus** unterliegt einem **allgemeinen Unterhaltungs- & Sanierungsstau**. Einige ersichtliche Bauteile (*Sockelbereich, Dachdeckung, u. a.*) sind tlw. stark sanierungsbedürftig. Die Heizungsanlage ist völlig überaltert und die besichtigte **Wohnung Nr. 1** befindet sich in einem extrem verwohnten Zustand.

Teile der Pultdachfläche des Konditoreianbaus sind durch eindringende Feuchtigkeit extrem angegriffen / geschädigt. Die Kosten dieser notwendigen Sanierung werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal *pauschal* in Abzug gebracht.

Die **Gastronomieeinheit** (EG) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

Die **Wohnung Nr. 1** (OG) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 2** (OG) wird von XXX bewohnt und genutzt.

*Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme der **Wohnung Nr. 2** konnte **nicht** durchgeführt werden!*

Die **Wohnung Nr. 3** (DG) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

- Es sind 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 z. Zt. *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen *sind* vorhanden.

*Einrichtung / Inventar der **Gastronomieeinheit** („Café am Markt“ einschl. Konditorei) sind gesamtheitlich Eigentum des ehem. Mieters (XXX)*

- Hinweise auf Hausschwamm sind *augenscheinlich und zerstörungsfrei nicht* ersichtlich.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Helmstedt
Ort und Einwohnerzahl:	38154 Königslutter am Elm , ca. 15.400 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 15 km westlich der Kreisstadt von Helmstedt, ca. 22 km westlich der Innenstadt von Braunschweig, ca. 23 km südlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 82
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Königslutter (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Königslutter, Wolfsburg (ICE), Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	mittige Innenstadt- / Stadtzentrumlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe / in fußläufiger Entfernung, Kindergärten, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe / in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen auch in Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage privilegiert
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ (Innenstadt / unmittelbar am Markt platz gelegen)
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 15,00 m

mittlere Tiefe: ca. 40,00

Grundstücksgröße: 639 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerstädtische Verbindungsstraße;
Straße mit normalem bis tlw. starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein;
Gehweg beidseitig vorhanden (Betonverbundstein)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

dreiseitige Grenzbebauung des **Wohn- & Geschäftshauses**;
einseitige Grenzbebauung der rückwärtigen Anbauten;
rückwärtig eingefriedet durch Natursteinmauern

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Königslutter am Elm, Blatt 1879 **keine** Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

A. **Grenzbebauungsbaulast**
B. **Vereinigungsbaulast**

siehe Anlage 3

Denkmalschutz:

zweigeschossiger Fachwerkbau auf Keller-Werksteinsockel unter steilem Satteldach in Krempziegeldeckung mit Aufschieblingen. Erdgeschoss durch „Caféinbau“ verändert, dort erhaltene Fußstreben-Paare im Fachwerkgefüge, südlich eine Tordurchfahrt mit geschnitzten Stichbogen mit Sinnspruch und der Datierung „1674“, an den Kopfbändern des Torsturzes die Namen der Erbauer. Obergeschoss leicht vorkragend über einem einheitlich profilierten Gebälk. Andreaskreuze durchziehen die Brüstungsgefache. Im Inneren eine barocke Spindeltreppe, das Gefüge im ausgebauten Dachgeschoss ist erhalten. Ehemals ein reiches Brauhaus.

Die Fachwerkhaus Marktstraße 2 ist Teil einer Ansammlung von erhaltenen Bürgerhäusern ausgehend vom Mittelalter, über das 16. & 17. Jahrhundert bis hin zum Klassizismus (Ensembleschutz).

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan **Stadtzentrum I** folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet (*aufgeteilt in MK westlich & MK östlich*);
II = 2 Vollgeschosse;
GRZ = 0,4 (*Grundflächenzahl*);
GFZ = 0,8 (*Geschossflächenzahl*)

desweiteren gilt für das Bewertungsobjekt eine

- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung

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, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohn- & Geschäftshaus mit einer Gastronomieeinheit** sowie **drei Wohnungen**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Gastronomieeinheit** (EG) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

Die **Wohnung Nr. 1** (OG) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 2** (OG) wird von XXX bewohnt und genutzt.

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme der **Wohnung Nr. 2** konnte **nicht** durchgeführt werden!

Die **Wohnung Nr. 3** (DG) steht z. Zt. leer und ist ungenutzt.

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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- & Geschäftshaus <i>fast vollständig unterkellert; zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss, Spitzbodengeschoss mit „zwei Ebenen“</i>
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1674 ; taxiert 1959
Modernisierung:	1965: - Errichtung Sanitäranbau 1973: - Umbau zum Café; Sanierung WHG 1 & WHG 2 1977: - Ausbau Dachgeschoss zur WHG 3 1982: - Errichtung Konditoreianbau 1989: - Teilumbau Treppenhaus - Gastronomieeinheit - Fenster, Toiletten, Elektroinstallation - Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen 1992: - Heizungsanlage 2012: - „Neugestaltung“ Gastronomieeinheit <i>zusätzlich wird die „notwendige“ Sanierung der Pultdachfläche (Konditoreianbau) unterstellt</i>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Fachwerkkonstruktion <i>mit verputzten Ausfachungen</i>

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS mit Gastraum-, Sanitär- & Konditoreianbau

Kellergeschoss:

Kellergänge & -räume

Erdgeschoss:

GASTRONOMIEEINHEIT

Ladenbereich

vorderer **Gastraum** / mittlerer **Gastraum** / hinterer **Gastraum**

Schankraum

Wirtschaftsküche

Speisekammer

Toilettenflur

Damentoilette

Herrentoilette

Vorraum

Konditorei

Obergeschoss:

WOHNUNG NR. 1

Bad

Wohnen & Schlafen

Küche

WOHNUNG NR. 2

Flur

Bad

Küche

Zimmer 1

Zimmer 2

Essen

Wohnen

Zimmer 3

Abstellraum

überdachte **Dachterrasse**

GASTRONOMIEEINHEIT

Sozialraum

Büro

Dachgeschoss:

WOHNEINHEIT 3

Flur

Schlafen

Bad

WC

Kind 1

Kind 2

Wohnen

Essen

Küche

Speisekammer

Balkon

Spitzbodengeschoss:

„unterer“ Spitzbodenraum

„oberer“ Spitzbodenraum

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

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	ursprünglich Naturstein, tlw. Beton
Umfassungswände:	Fachwerkkonstruktion; Klinkerausfachungen verputzt und gestrichen
Innenwände:	Fachwerkkonstruktion; Klinkerausfachungen
Geschossdecken:	Gewölbedecke (über KG); ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> tlw. massiv mit Natursteinstufen, Holzkonstruktion (Spindeltreppe)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall / Kunststoff bzw. Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Satteldachgauben <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Krempziegeldeckung (Ton) rückwärtig („zur Hälfte“) Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohn- & Geschäftshaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Holzparkett, Textilboden	
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Holzverschalung, Fliesen	
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Profilholzverkleidung	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung	
Türen:	Gastronomieeingangstür aus Metall / Kunststoff Holztüren/-tore zur Durchfahrt; Wohnungseingangstüren aus Holz in Stahlzargen Zimmertüren: Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holz- / Stahlzargen	
sanitäre Installation:	<u>Damentoilette (EG):</u> 1 Handwaschbecken 2 WC Kabinen	<u>Herrentoilette (EG):</u> 1 Handwaschbecken 3 Urinale 2 WC Kabinen
	<u>Bad (WHG 1 OG):</u> 1 Badewanne 1 Handwaschbecken 1 WC-Becken	<u>Bad (WHG 2 OG):</u> keine Angaben möglich
	<u>WC (WHG 2 DG):</u> 1 Handwaschbecken 1 WC-Becken	<u>Bad (WHG 3 DG):</u> 1 Badewanne 1 Dusche 2 Handwaschbecken 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküchen einfacher bis mittlerer Qualität vorhanden; überaltert, ohne Wertansatz	
Grundrissgestaltung:	individuell	

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	sechs Satteldachgauben
besondere Einrichtungen:	keine nennenswerten vorhanden
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Das **Wohn- & Geschäftshaus** unterliegt einem **allgemeinen Unterhaltungs- & Sanierungsstau**. Einige ersichtliche Bauteile (*Sockelbereich, Dachdeckung, u. a.*) sind tlw. stark sanierungsbedürftig. Die Heizungsanlage ist völlig überaltert und die besichtigte **Wohnung Nr. 1** befindet sich in einem extrem verwohten Zustand.

Teile der Pultdachfläche des Konditoreianbaus sind durch eindringende Feuchtigkeit extrem angegriffen / geschädigt. Die Kosten dieser notwendigen Sanierung werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal *pauschal* in Abzug gebracht.

Der **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand des Wohn- und Geschäftshauses** 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 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedungen (*rückwärtige Natursteinmauer*),
Durchfahrtsfläche (*Natursteinpflasterung*),
Gastronomie-Außenbereich (*Waschbetonplatten*),
Gartenanlagen und Pflanzungen (*erhöhte „Holzterrasse“, Überdachungen, u.a.*)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- & Geschäftshaus mit einer Gastronomieeinheit und drei Wohnungen** bebaute Grundstück in **38154 Königslutter am Elm, Marktstraße 2** zum Wertermittlungstichtag 21.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königslutter am Elm	1879	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königslutter am Elm	14	340	639 m²

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	260 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand			
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	180,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	21.08.2025	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m ²
Fläche (m ²)	639	×	1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	180,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert		rd.	180,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert		=	180,00 €/m²
Fläche		×	639,00 m ²
abgabefreier Bodenwert		=	115.020,00 €
		rd.	115.000,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 insgesamt **115.000,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- & Geschäftshaus mit Gastraumanbau	<i>Ladenbereich / Gastraum EG</i>	127,60	12,00	1.531,20	18.374,40
	<i>Küchenräume EG</i>	29,15	8,00	233,20	2.798,40
	<i>Büro- & Sozialraum OG</i>	22,20	5,00	111,00	1.332,00
	<i>Wohnung Nr. 1 OG</i>	33,00	8,79	290,07	3.480,84
	<i>Wohnung Nr. 2 OG</i>	124,50	4,25	529,13	6.349,56
	<i>Wohneinheit 3 DG</i>	167,10	3,80	634,98	7.619,76
Sanitär- & Konditoreianbau	<i>Sanitärräume EG</i>	27,05	8,00	216,40	2.596,80
	<i>Konditoreiräume EG</i>	57,20	5,00	286,00	3.432,00
Summe		587,80		3.831,98	45.983,76

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- & Geschäftshaus mit Gastraumanbau	<i>Ladenbereich / Gastraum EG</i>	127,60	12,00	1.531,20	18.374,40
	<i>Küchenräume EG</i>	29,15	8,00	233,20	2.798,40
	<i>Büro- & Sozialraum OG</i>	22,20	5,00	111,00	1.332,00
	<i>Wohnung Nr. 1 OG</i>	33,00	5,00	165,00	1.980,00
	<i>Wohnung Nr. 2 OG</i>	124,50	4,50	560,25	6.723,00
	<i>Wohneinheit 3 DG</i>	167,10	3,80	634,98	7.619,76
Sanitär- & Konditoreianbau	<i>Sanitärräume EG</i>	27,05	8,00	216,40	2.596,80
	<i>Konditoreiräume EG</i>	57,20	5,00	286,00	3.432,00
Summe		587,80		3.738,03	44.856,36

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 1.127,40 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	44.856,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 12.559,78 €
jährlicher Reinertrag	= 32.296,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,80 % von 115.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 4.370,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 27.926,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,704
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 298.926,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 115.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 413.926,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 413.926,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Ertragswert	= 408.926,11 €
	rd. 409.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- & Geschäftshaus mit Gastraumanbau

Das ca. 1674 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 1965: - Errichtung Sanitäranbau
- 1973: - Umbau zum Café; Sanierung **WHG 1 & WHG 2**
- 1977: - Ausbau Dachgeschoss zur **WHG 3**
- 1989: - Teilumbau Treppenhaus
 - **Gastronomieeinheit:**
 - Fenster, Toiletten, Elektroinstallation
 - Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
- 1992: - Heizungsanlage
- 2012: - „Neugestaltung“ **Gastronomieeinheit**

Ausgehend von den 1,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 - 1674 = 351 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 351 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und ein fiktives Baujahr von **1959**

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Sanitär- & Konditoreianbau

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,8 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1982: - Errichtung Konditoreianbau
1989: - Modernisierung Toiletten

zusätzlich wird die „notwendige“ Sanierung der Pultdachfläche (Konditoreianbau) unterstellt

Ausgehend von den 2,8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1970 = 55$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre - 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und ein fiktives Baujahr von **1979**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 4 und 13	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
„notwendige“ Sanierung der Pultdachfläche (Konditoreianbau)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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 21)

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Sanitär- & Konditoreianbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	667,00 €/m ² BGF	639,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.116,00 m ²	117,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	774.372,00 €	74.763,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.460.465,59 €	141.003,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.460.465,59 €	141.003,02 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	14 Jahre
• prozentual		82,50 %	76,67 %
• Faktor	x	0,175	0,2333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	255.581,48 €	32.896,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		288.477,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	298.477,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	115.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	413.477,48 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	413.477,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	408.477,48 €
	rd.	408.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- & Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,4	0,3	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7		0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	15,9 %	63,8 %	17,0 %	3,3 %	0,0 %

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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- & Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (~ 50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	15,9	105,74
2	740,00	63,8	472,12
3	875,00	17,0	148,75
4	1.230,00	3,3	40,59
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			767,20
gewogener Standard = 2,2			

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 767,20 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Fachwerkkonstruktion / Ø Wohnungsgröße × 0,87
= 667,46 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

rd. 667,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Sanitär- & Konditoreianbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,8	0,2			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	12,0 %	72,2 %	15,8 %	0,0 %	0,0 %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	12,0	79,80
2	740,00	72,2	534,28
3	875,00	15,8	138,25
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			752,33
gewogener Standard = 2,1			

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		752,33 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einfache Bauweise	×	0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	639,48 €/m ² BGF
	rd.	639,00 €/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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohn- & Geschäftshaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten pauschale Schätzung
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) sechs Satteldachgauben	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
<i>Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (rückwärtige Natursteinmauer), Durchfahrtsfläche (Natursteinpflasterung), Gastronomie-Außenbereich (Waschbetonplatten), Gartenanlagen und Pflanzungen (erhöhte „Holzterrasse“, Überdachungen, u.a.)</i>	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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 Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **409.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **408.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- & Geschäftshaus mit einer Gastronomieeinheit und drei Wohnungen** bebaute Grundstück in **38154 Königslutter am Elm, Marktstraße 2**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königslutter am Elm	1879	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königslutter am Elm	14	340

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit rd.

409.000,00 €

in Worten: vierhundertneuntausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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



A handwritten signature in red ink, appearing to be 'R. Ahrens', written over a horizontal line.

38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 17.09.25

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

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

Erbbaurecht:

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*)

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 Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

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

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.06.2025) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 22.08.2025)

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

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

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Königsutter am Elm, Stadt
Gemarkung: Königsutter am Elm
Flur: 14 Flurstück: 340

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 15.04.2025
Aktualität der Daten 12.04.2025

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg - Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Zeichen: A-151/2025

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.



Flurstück 340, Flur 14, Gemarkung Königslutter am Elm

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Königslutter am Elm, Stadt
Landkreis Helmstedt

Lage: Marktstraße 2

Fläche: 639 m²

Tatsächliche Nutzung: 639 m² Handel und Dienstleistung

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Helmstedt Bauordnungsamt
Nummer 00563

Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Helmstedt Bauordnungsamt
Nummer 00575

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Helmstedt
Grundbuchbezirk Königslutter am Elm
Grundbuchblatt 1879
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 4

Be

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



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

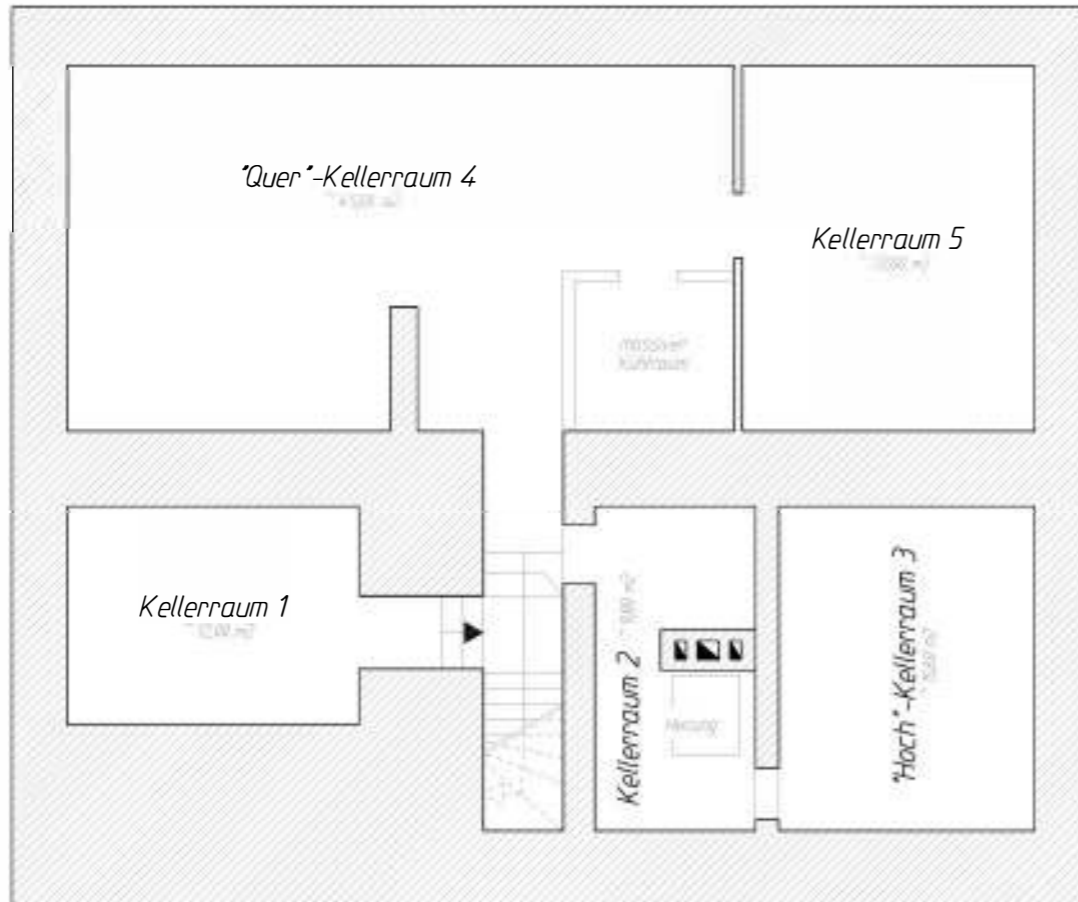
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

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



WOHN- & GESCHÄFTSHAUS



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

Grundstücksgrenze



NZ: 8 K 30/24

OBJEKT:

MARKTSTRASSE 2
38154 KÖNIGSLUTTER AM ELM



1/11/11

KELLERGESCHOSS
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT

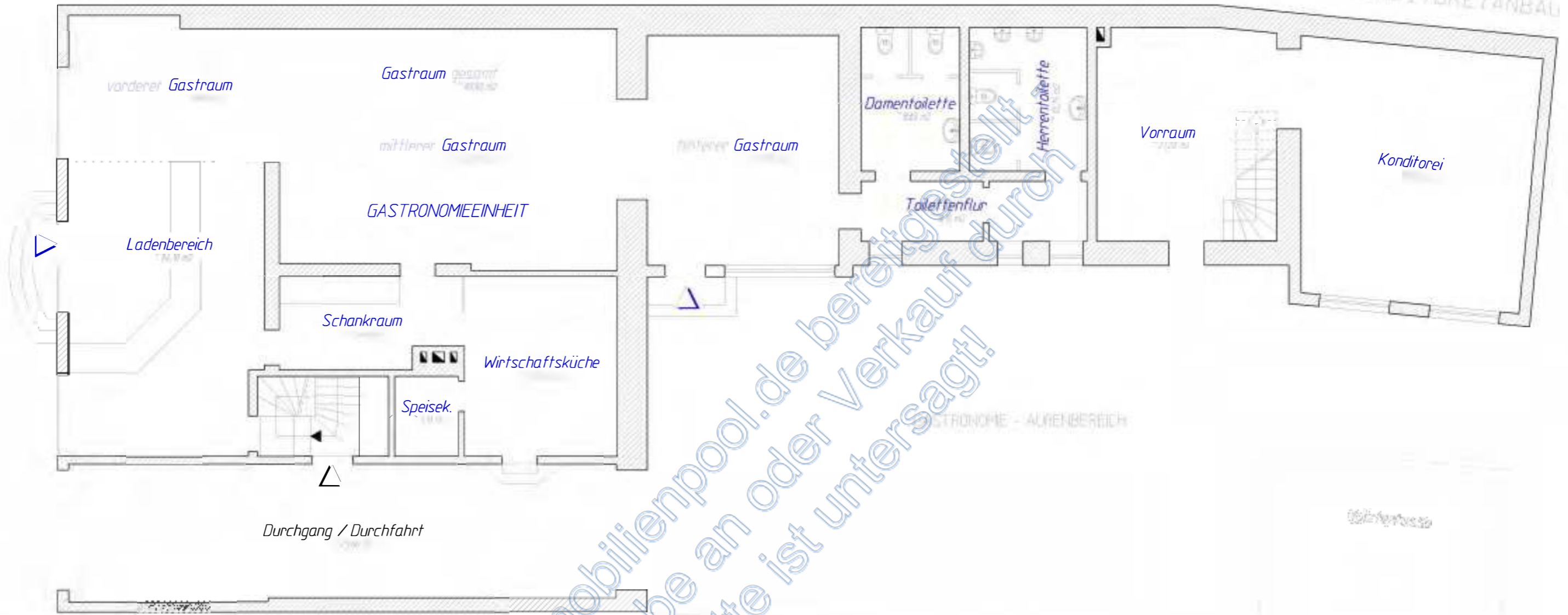
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

GASTRAUM/EINHEIT

SANITÄRBAN

KONDITIONEINBAU



Grundriss

Grundriss



Objekt: 8 K 30/24
MARKTSTRASSE 2
38154 KÖNIGSLUTTER AM ELM

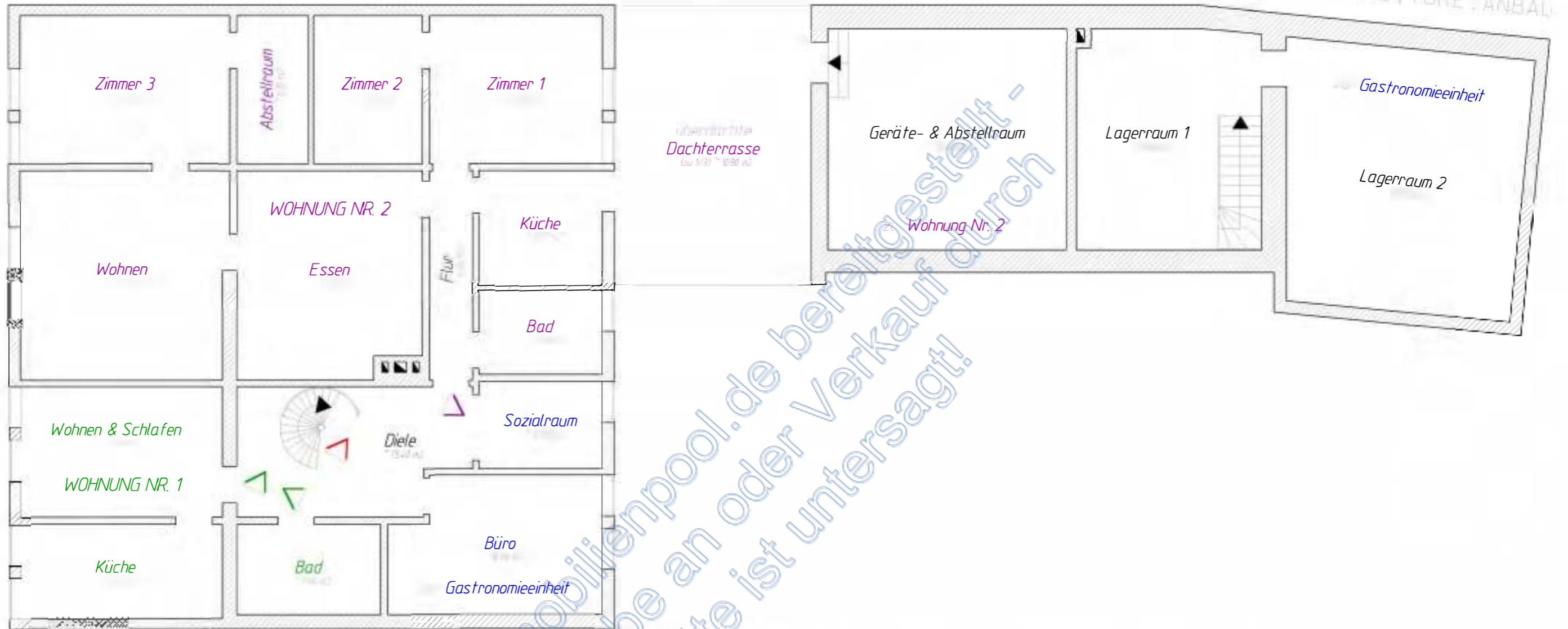


ERDGESCHOSS
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

VERMÖGENSVERWALTUNG

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS



Grundrissgrenze



8 K 30/24



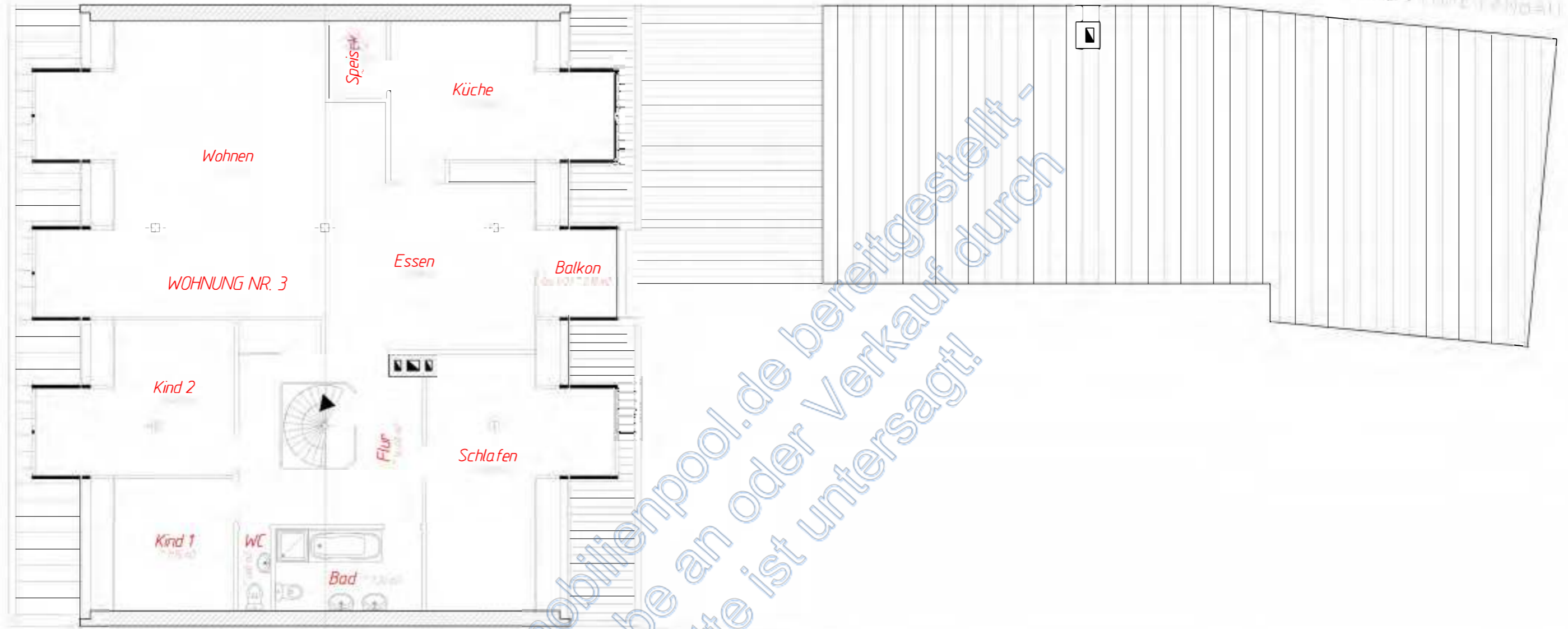
MARKTSTRASSE 2
38154 KÖNIGSLUTTER AM ELM

OBERGESCHOSS
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT

FÜR BEWERTUNGSZWECKE

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS



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

Grundstücksgrenze



8 K 30/24
MARKTSTRAÙE 2
38154 KÖNIGSLUTTER AM ELM



DACHGESCHOSS
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT

UR FÜR ERTEILUNG

Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: **WOHN- & GESCHÄFTSHAUS** mit Gastraum-, Sanitär- & Konditoreianbau
MARKTSTRASSE 2, 38154 KÖNIGSLUTTER AM ELM

Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den zur Verfügung
gestellten Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

Kellerraum 1	KG	~ 12,00 m ²
Kellerraum 2 / Heizungskeller	KG	~ 9,80 m ²
"Hoch"-Kellerraum 3	KG	~ 15,60 m ²
"Quer"-Kellerraum 4	KG	~ 45,00 m ²
Kellerraum 5	KG	~ 20,00 m ²
		~ 102,40 m²

GASTRONOMIEEINHEIT

Ladenbereich	EG	~ 34,10 m ²
Gastraum gesamt	EG	~ 93,50 m ²
		~ 127,60 m²

Schankraum	EG	~ 9,40 m ²
Wirtschaftsküche	EG	~ 16,65 m ²
Speisekammer	EG	~ 3,10 m ²
Toilettenflur	EG	~ 8,15 m ²
Damentoilette	EG	~ 8,65 m ²
Herrentoilette	EG	~ 10,25 m ²
		~ 56,20 m²

Vorraum	EG	~ 21,20 m ²
Konditorei	EG	~ 36,00 m ²
		~ 57,20 m²
		~ 241,00 m²

Sozialraum	OG	~ 6,20 m ²
Büro	OG	~ 16,00 m ²
		~ 22,20 m²

Lageraum 1	OG	~ 15,00 m ²
Lageraum 2	OG	~ 20,00 m ²
		~ 35,00 m²

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: **WOHN- & GESCHÄFTSHAUS** mit Gastraum-, Sanitär- & Konditoreianbau
MARKTSTRASSE 2, 38154 KÖNIGSLUTTER AM ELM

II

*Die Berechnungsergebnisse bzw. Werte wurden aus den zur Verfügung
gestellten Bauunterlagen entnommen bzw. ermittelt.*

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

WOHNUNG NR. 1

Bad	OG	~ 7,40 m ²
Wohnen & Schlafen	OG	~ 15,10 m ²
Küche	OG	~ 10,50 m ²
		~ 33,00 m ²

WOHNUNG NR. 2

Flur	OG	~ 5,20 m ²
Bad	OG	~ 5,95 m ²
Küche	OG	~ 8,15 m ²
Zimmer 1	OG	~ 14,65 m ²
Zimmer 2	OG	~ 9,25 m ²
Essen	OG	~ 21,70 m ²
Wohnen	OG	~ 24,80 m ²
Zimmer 3	OG	~ 17,80 m ²
Abstellraum	OG	~ 6,10 m ²
überdachte Dachterrasse (zu 1/3)	OG	~ 10,90 m ²
		~ 124,50 m ²
Geräte- & Abstellraum	OG	~ 30,40 m ²

WOHNUNG NR. 3

Flur	DG	~ 14,40 m ²
Schlafen	DG	~ 23,10 m ²
Bad	DG	~ 7,20 m ²
WC	DG	~ 1,60 m ²
Kind 1	DG	~ 11,15 m ²
Kind 2	DG	~ 16,20 m ²
Wohnen	DG	~ 47,15 m ²
Essen	DG	~ 23,95 m ²
Küche	DG	~ 17,60 m ²
Speisekammer	DG	~ 2,65 m ²
Balkon (zu 1/2)	DG	~ 2,10 m ²
		~ 167,10 m ²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

einschl. Gastraumanbau	KG/EG/OG/DG/uSBG/oSBG	~ 1.116 m ²
Sanitär- & Konditoreianbau	nur EG	~ 117 m ²

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

Bild 01: Blick entlang der Marktstraße in Richtung des Marktplatzes „Am Markt“ bzw. in Richtung Norden. Rechts ist die *straßenseitige westliche Traufseite* des **Wohn- und Geschäftshauses** mit einer *Gastronomieeinheit und drei Wohnungen* des Bewertungsobjektes zu sehen.



Bild 02: Blick über die Marktstraße auf die westliche Traufseite des **Wohn- und Geschäftshauses**. Rechts ist die / das *geschlossene Tür / Tor* zur Durchfahrt (mit *Hauseingangstür zu den Wohnungen*),



Bild 03: Blick über die Eingangsstufen auf die *geschlossene* Zugangstür zum Ladenbereich der **Gastronomieeinheit** des **Wohn- und Geschäftshauses**.

Bild 04: Ausschnitt – Eingangssituation / Ladenbereich
(**Wohn- und Geschäftshaus Gastronomieeinheit EG**).

Bild 05: Ausschnitt – Ladenbereich mit Kuchen- bzw. Auslagenvitrine & Kaffeezubereitung
(**Wohn- und Geschäftshaus *Gastronomieeinheit*** EG).

Bild 06: Ausschnitt – vorderer Gastraum Richtung Ladenbereich und mit Blick in den mittleren Gastraum
(**Wohn- und Geschäftshaus *Gastronomieeinheit*** EG).

Bild 07: Ausschnitt – mittlerer Gastraum Richtung hinteren Gastraum
(Wohn- und Geschäftshaus **Gastronomieeinheit** EG).
Rechts vom Kaminofen ist der Durchgang zum Schankraum und zur Wirtschaftsküche zu sehen.



Bild 08: Ausschnitt – hinterer Gastraum mit offener Tür zum Toilettenflur und den Toilettenräumen
(Gastraubau am **Wohn- und Geschäftshaus Gastronomieeinheit** EG).



Bild 09: Ausschnitt – Toilettenflur links mit offener Tür zur Damentoilette
(Sanitäranbau **Gastronomieeinheit** EG).



Bild 10: Ausschnitt – Damentoilette
(Sanitäranbau **Gastronomieeinheit** EG).



Bild 11: Ausschnitt – Herrentoilette
(Sanitäranbau **Gastronomieeinheit** EG).



Bild 12: Ausschnitt – hinterer Gastraum Richtung Durchgang zum mittleren Gastraum
(Gastraumanbau am **Wohn- und Geschäftshaus Gastronomieeinheit** EG).

Bild 13: Ausschnitt – Schankraum Richtung Durchgang zur Wirtschaftsküche
(**Wohn- und Geschäftshaus *Gastronomieeinheit* EG**).

Bild 14: Ausschnitt – Wirtschaftsküche
(**Wohn- und Geschäftshaus *Gastronomieeinheit* EG**).



Bild 15: Blick auf die *geschlossene* Tür / die *geschlossenen* Tore zum Durchgang bzw. zur Durchfahrt des **Wohn- und Geschäftshauses** zu den Wohnungen sowie zum Gastronomie-Außenbereich.

Bild 16: Ausschnitt – Durchgang / Durchfahrt Richtung *geschlossener* Türen zum Gastronomie-Außenbereich.
(**Wohn- und Geschäftshaus EG**).



Bild 17: Blick auf und über den Gastronomie-Außenbereich (auf der südöstlichen Grundstücksfläche des Bewertungsflurstücks 340) in Richtung der erhöhten „Holzterrasse“ bzw. in Richtung Osten.



Bild 18: Blick vom Gastronomie-Außenbereich auf die erhöhte „Holzterrasse“. Links ist ein Teil der Südseite des rückwärtigen Konditoreianbaus zu sehen.



Bild 19: Blick auf die erhöhte „Holzterrasse“ in der Südostecke des Bewertungsflurstücks 340.



Bild 20: Blick von der erhöhten „Holzterrasse“ auf die Südostecke des Konditoreianbaus.



Bild 21: Blick vom Gastronomie-Außenbereich auf die Südseite des Sanitär- & Konditoreianbaus. Mittig ist die geschlossene Tür zum Konditoreianbau zu sehen.



Bild 22: Blick auf die offene Tür zum Vorraum im Konditoreianbau.

Bild 23: Ausschnitt – Vorraum

(Konditoreianbau **Gastronomieeinheit** EG).

Rechts ist die Treppe zu den oberen Lagerräumen zu sehen.

Bild 24: Ausschnitt – Konditorei

(Konditoreianbau **Gastronomieeinheit** EG).

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

Bild 25: Ausschnitt – Lagerraum I
(Konditoreianbau **Gastronomieeinheit** OG).



Bild 26: Ausschnitt – extreme **Feuchtigkeitsschäden** am Dachflächenfenster im Lagerraum I
(Konditoreianbau **Gastronomieeinheit** OG).

Bild 27: Ausschnitt – Lagerraum II
(Konditoreianbau **Gastronomieinheit** OG).

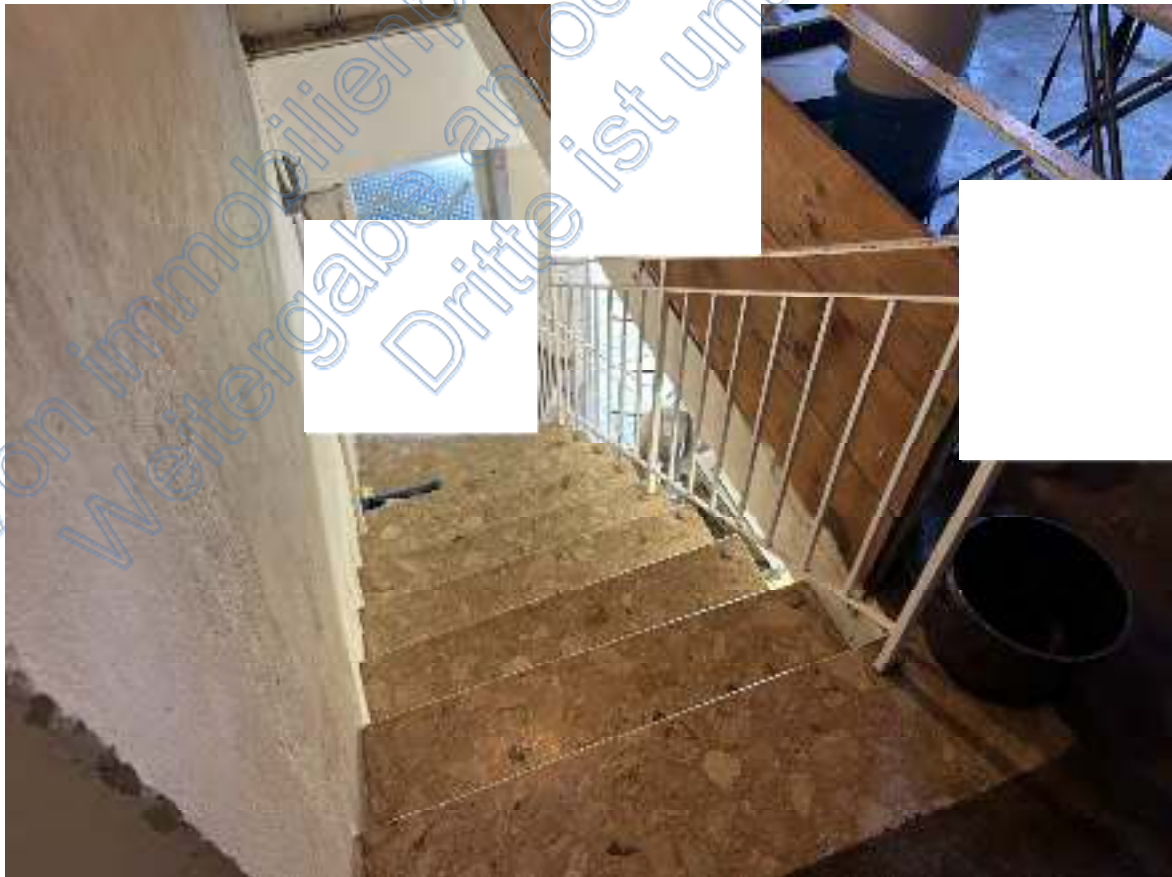


Bild 28: Ausschnitt – Treppe Richtung Vorraum sowie zum Gastronomie-Außenbereich
(Konditoreianbau **Gastronomieinheit** OG Richtung EG).



Bild 29: Blick vom Gastronomie-Außenbereich auf die Südseite des Sanitäranbaus (rechts) und des Gastraumanbaus (mittig mit Dachterrasse der **Wohnung Nr. 2**). Dahinter (entlang der Grundstücksbreite) ist die östliche Traufseite des **Wohn- und Geschäftshauses** zu sehen.



Bild 30: Blick auf die offene Tür zum hinteren Gasträum der **Gastronomieeinheit** im Gastraumanbau.



Bild 31: Blick auf die *geschlossenen* Türen zum Durchgang bzw. zur Durchfahrt des **Wohn- und Geschäftshauses** sowie zu den Wohnungen und zur Marktstraße.

Bild 32: Ausschnitt – Durchgang / Durchfahrt Richtung *geschlossener Tür / Tore* zur Marktstraße.
(**Wohn- und Geschäftshaus EG**).



Bild 33: Blick in den offenen Elektroschrank in der Durchfahrt des **Wohn- und Geschäftshauses**.



Bild 34: Blick auf die offene Zugangstür in das Treppenhaus und zur **Wohnung Nr. 1** & zur **Wohnung Nr. 2** (im Obergeschoss) sowie zur **Wohnung Nr. 3** (im Dachgeschoss) des **Wohn- und Geschäftshauses**.



Bild 35: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellergeschoss.
(**Wohn- und Geschäftshaus** EG Richtung KG).
Mitte links ist der Zugang zum Kellerraum 1 zu sehen.

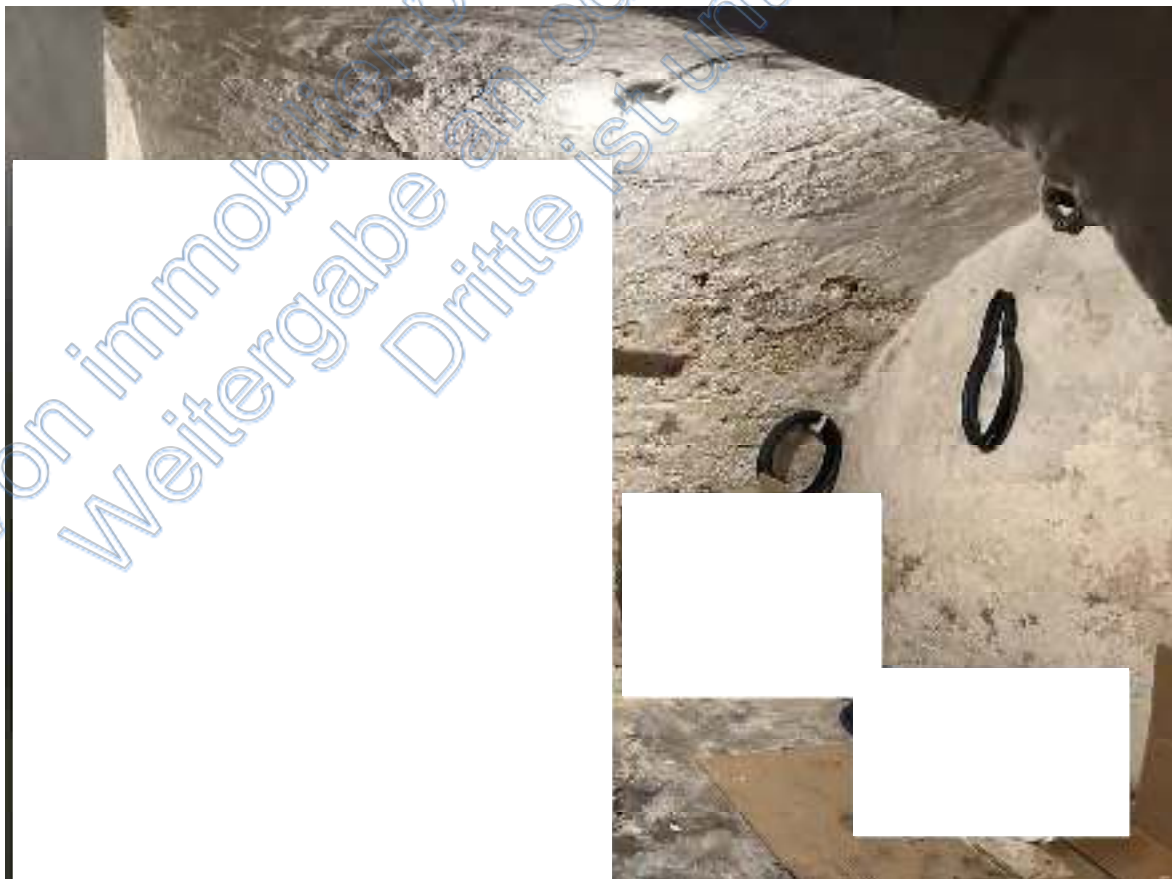


Bild 36: Ausschnitt – Kellerraum 1
(**Wohn- und Geschäftshaus** KG).



Bild 37: Ausschnitt – Kellerraum 2 / Heizungskeller
(Wohn- und Geschäftshaus KG).



Bild 38: Ausschnitt – Heizungsanlage im Kellerraum 2
(Wohn- und Geschäftshaus KG).



Bild 39: Ausschnitt – „Quer“-Kellerraum 4 rechts mit massivem Kühlraum und Richtung Kellerraum 5
(Wohn- und Geschäftshaus KG).



Bild 40: Ausschnitt – massiver Kühlraum
(Wohn- und Geschäftshaus KG).



Bild 41: Ausschnitt – Kellerraum 5
(Wohn- und Geschäftshaus KG).



Bild 42: Ausschnitt – Durchgang Richtung Treppe zum Erdgeschoss
(Wohn- und Geschäftshaus KG).



Bild 43: Ausschnitt – vordere Treppe Richtung Spindelstiege
(Wohn- und Geschäftshaus EG Richtung OG).
Rechts ist ein Teil der geschlossenen Zugangstür zur Durchfahrt zu sehen.



Bild 44: Ausschnitt – Spindelstiege Richtung Diele im Obergeschoss
(Wohn- und Geschäftshaus EG Richtung OG).



Bild 45: Ausschnitt – Diele Richtung geschlossener Türen zum Sozialraum & Büro der **Gastronomieeinheit** (Wohn- und Geschäftshaus OG).



Bild 46: Ausschnitt – Sozialraum (Wohn- und Geschäftshaus zur **Gastronomieeinheit** OG).

Bild 47: Ausschnitt – Büro
(**Wohn- und Geschäftshaus** zur **Gastronomieeinheit** OG).



Bild 48: Ausschnitt – Diele Richtung Treppe zum Dachgeschoss bzw. zur **Wohnung Nr. 3**
(**Wohn- und Geschäftshaus** OG).

Bild 49: Ausschnitt – Bad
(**Wohn- und Geschäftshaus** zur **Wohnung Nr. 1** OG).

Bild 50: Ausschnitt – Wohn- & Schlafzimmer
(**Wohn- und Geschäftshaus** **Wohnung Nr. 1** OG).

Bild 51: Ausschnitt – Küche
(**Wohn- und Geschäftshaus** zur **Wohnung Nr. 1** OG).

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ der
Wohnung Nr. 2 konnte nicht durchgeführt werden!

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

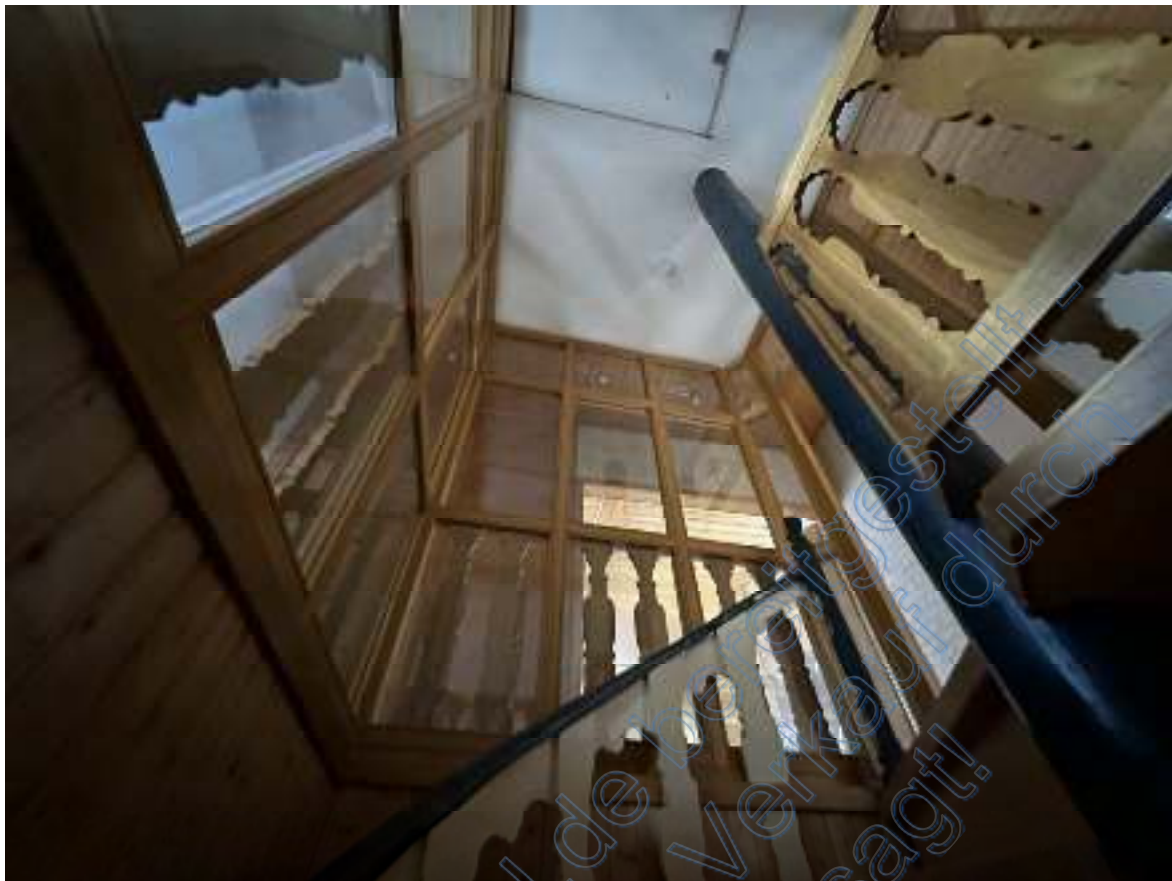


Bild 52: Ausschnitt – Treppe Richtung **Wohnung Nr. 3** im Dachgeschoss
(**Wohn- und Geschäftshaus** OG Richtung DG).



Bild 53: Ausschnitt – „umlaufender“ Flur Richtung mittiger Glaseinhausung der Zugangstreppe
(**Wohn- und Geschäftshaus** **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 54: Ausschnitt – „umlaufender“ Flur Richtung offener Tür zum Bad
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).
Rechts ist die offene Tür zur Glaseinhausung der Treppe zur Diele im Obergeschoss zu sehen.



Bild 55: Ausschnitt – Bad
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 56: Ausschnitt – WC
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 57: Ausschnitt – Kind 1
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 58: Ausschnitt – Kind 2
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 59: Ausschnitt – „umlaufender“ Flur Richtung Durchgang zum Wohnzimmer
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 60: Ausschnitt – Wohnen Richtung Gauben zur Marktstraße
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 61: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen und Balkon
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 62: Ausschnitt – Essen Richtung geschlossener Fenstertüren zum Balkon
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG)



Bild 63: Ausschnitt – Balkon
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 64: Ausschnitt – Küche
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 65: Ausschnitt – Essen Richtung Durchgang zum „umlaufenden“ Flur mit Glaseinhausung der Zugangstreppe
(Wohn- und Geschäftshaus **Wohnung Nr. 3** DG).



Bild 66: Ausschnitt – Einschubtreppe zum „unteren“ Spitzbodengeschoss
(**Wohn- und Geschäftshaus** DG Richtung uSBG).



Bild 67: Ausschnitt – „unteres“ Spitzbodengeschoss mittig mit Stiege zum „oberen“ Spitzbodengeschoss
(**Wohn- und Geschäftshaus** uSBG).



Bild 68: Ausschnitt – „oberes“ Spitzbodengeschoss Richtung Nordgiebel
(**Wohn- und Geschäftshaus** DG Richtung oSBG).



Bild 69: Ausschnitt – „oberes“ Spitzbodengeschoss Richtung Südgiebel
(**Wohn- und Geschäftshaus** oSBG).