

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**

07.11.22  
AZ.: **8 K 63/11**

## GUTACHTEN ERGÄNZUNG

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**, einer **Doppelgarage** sowie einem Gerätehaus bebaute Grundstück in **38154 Königslutter, Sandstraße 10**

Grundbuch <b>Lauingen</b>	Blatt <b>200</b>	lfd. Nr. <b>3 &amp; 4</b>
Gemarkung <b>Lauingen</b>	Flur <b>1</b>	Flurstück <b>2/3 &amp; 2/9</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<b>XXX,</b> <b>XXX</b>	je zu ½ Anteil

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag 26.10.2022 ermittelt mit rd.

**371.000,00 €**

**Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert**

Diese Gutachten Ergänzung besteht aus 11 Seiten.

Die Gutachten Ergänzung wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Wolfsburg | 2695

## Feststellungen des Sachverständigen

Am 26.10.2022 wurde eine **innergebäudliche Inaugenscheinnahme** durchgeführt. Der Schwerpunkt lag auf der Aufnahme bzw. Feststellung der Modernisierungen sowie der Beurteilung des allgemeinen baulichen Zustands (*augenscheinlich und zerstörungsfrei*).

### Hinweise:

---

Die Erstellung von Fotos aus dem Inneren des Wohnhauses wurde **nicht** gestattet.

Gebäudeart:

**Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten;**

voll unterkellert;  
eingeschossig (EG),  
ausgebautes Dachgeschoss;  
Spitzbodengeschoss;  
freistehend

Baujahr:

**1975** (laut Angabe XXX); taxiert **1980**

Modernisierung:

Laut Aussage von XXX und XXX (Teilnehmer am OT)

1994: Errichtung Dachgaube / Erneuerung Dachdeckung

1998: Klinkerverblendung

2002: Fenster DG

2008: Fenster EG (West- & Südseite)

2010: Heizungsanlage

nach 2013:

Dachsanieierung oberhalb der Gaube einschl. Teilneueindeckung  
Solarpaneele

Folgende Bauschäden bzw. Baumängel wurden erfasst:

- Bad der **Wohnung 1** befindet sich im „Umbau“; Fertigstellungsarbeiten notwendig
- Schadhafte / unzureichende Isolierung im Bereich der Kellerzugangstreppe (*aus der Garage*); Bei Starkregen sind größere Feuchtigkeitsflächen sichtbar
- Nach schon erfolgter Dachsanieierung sind noch Renovierungsarbeiten notwendig (**Wohnung 2**)
- Komplettsanieierung der Dachkonstruktionen und -deckung von Garage und Gerätegebäude notwendig. Tlw. Einsturzgefahr.

## Wertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 2/3

### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus <i>mit zwei Wohneinheiten</i>	Doppelgarage	Gerätehaus
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	448,00 m <sup>2</sup>	49,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 26.10.2022 (2010 = 100)</b>	163,5	163,5	167,7
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	866,00 €/m <sup>2</sup> BGF	437,00 €/m <sup>2</sup> BGF	184,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.415,91 €/m <sup>2</sup> BGF	714,50 €/m <sup>2</sup> BGF	308,57 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	634.327,68 €	35.010,50 €	17.279,92 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	6.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	1,00	1,00	1,00
<b>Regionalfaktor</b>	640.327,68 €	35.010,50 €	17.279,92 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	16 Jahre	12 Jahre
• prozentual	60,00 %	73,33 %	76,00 %
• Faktor	0,4	0,2667	0,24
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	256.131,07 €	9.337,30 €	4.147,18 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	256.131,07 €	9.337,30 €	4.147,18 €

**269.615,55 €**

**vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt**

**vorläufiger Sachwert der Außenanlagen**

**+ 10.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen**

**= 279.615,55 €**

**Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)**

**+ 65.300,00 €**

**vorläufiger Sachwert**

**= 344.915,55 €**

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

**× 1,10**

**marktübliche Zu- oder Abschläge**

**+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert**

**= 379.407,11 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**- 25.000,00 €**

**(marktangepasster) Sachwert**

**= 354.407,11 €**

**rd. 354.000,00 €**

## 1.1.1 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. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,3		0,4	
Dach	15,0 %		0,3	0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,4	0,6		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,2	0,6	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	20,3 %	58,5 %	14,3 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b>	
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 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
<b>Dach</b>	
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)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
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
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
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
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	6,9	45,20
2	725,00	20,3	147,18
3	835,00	58,5	488,48
4	1.005,00	14,3	143,72
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			824,58
gewogener Standard = 2,9			

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 824,58 €/m<sup>2</sup> BGF

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

Zweifamilienhaus 1,05

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 865,81 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 866,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten

besondere Bauteile	Herstellungskosten <i>pauschale Schätzung</i>	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
Südgaube	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

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

485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Doppelgarage

× 0,90

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 436,50 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 437,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### 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.

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: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Das ca. 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1994: Errichtung Dachgaube / Erneuerung Dachdeckung

1998: Klinkerverblendung

2002: Fenster DG

2008: Fenster EG (West- & Südseite)

2010: Heizungsanlage

nach 2013:

Dachsanieierung oberhalb der Gaube einschl. Teilneueindeckung

Solarpaneele

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2022 - 1975 = 47$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70$  Jahre  $- 47$  Jahre  $=$ ) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70$  Jahre  $- 28$  Jahre  $=$ ) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2022 - 42$  Jahren  $=$ ) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
- Fertigstellungsarbeiten Bad der <b>Wohnung 1</b>	
- Schadhafte / unzureichende Isolierung im Bereich der Kellerzugangstreppe (aus der Garage); Bei Starkregen sind größere Feuchtigkeitsflächen sichtbar	
- Renovierungsarbeiten <b>Wohnung 2</b> (nach schon erfolgter Dachsanierung)	
- Komplettsanierung Dachkonstruktionen Garage und Gerätegebäude	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

### Wert des Teilgrundstücks A. Flurstück 2/3

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **354.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A. **Flurstück 2/3** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2022 mit rd.

**354.000,00 €**

geschätzt.

## 1.2 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A. Flurstück 2/3	<b>Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten,</b> Doppelgarage, Gerätehaus	354.000,00 €
B. Flurstück 2/9	<b>unbebaut (Gartenfläche)</b>	17.100,00 €
Summe		371.100,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**, einer **Doppelgarage** sowie einem Gerätehaus bebaute Grundstück in **38154 Königslutter, Sandstraße 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Lauingen</b>	<b>200</b>	<b>3</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Lauingen</b>	<b>1</b>	<b>2/3</b>	<b>998 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Lauingen</b>	<b>200</b>	<b>4</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Lauingen</b>	<b>1</b>	<b>2/9</b>	<b>249 m<sup>2</sup></b>

wird zum Wertermittlungstichtag 26.10.2022 mit rd.

**371.000 €**

*in Worten: dreihunderteinundsiebzigtausend Euro*

geschätzt.



**38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 07.11.22**

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

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.*

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

**Amtsgericht Helmstedt**  
Stobenstraße 5

**38350 Helmstedt**

20.09.22  
AZ.: **8 K 63/11**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**, einer **Doppelgarage** sowie einem Gerätehaus bebaute Grundstück in **38154 Königslutter, Sandstraße 10**

Grundbuch <b>Lauringen</b>	Blatt <b>200</b>	lfd. Nr. <b>3 &amp; 4</b>
Gemarkung <b>Lauringen</b>	Flur <b>1</b>	Flurstück <b>2/3 &amp; 2/9</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<b>XXX,</b> <b>XXX</b>	je zu ½ Anteil

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag 14.09.2022 ermittelt mit rd.

**382.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Inhaber:

IBAN: 2695

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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 .....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	<b>Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten .....</b>	<b>9</b>
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	<b>Nebengebäude .....</b>	<b>13</b>
4.4	<b>Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
5.1	Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung.....	14
5.2	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 2/3 .....</b>	<b>15</b>
5.3	Bodenwertermittlung .....	16
5.4	Sachwertermittlung .....	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
5.4.3	Sachwertberechnung .....	21
5.4.5	<b>Wert des Teilgrundstücks A. Flurstück 2/3 .....</b>	<b>29</b>
5.5	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 2/9 .....</b>	<b>30</b>
5.5.3	<b>Wert des Teilgrundstücks B. Flurstück 2/9 .....</b>	<b>31</b>
5.6	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>33</b>
5.7	Wohnungsrecht.....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>34</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem <b>Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten</b> , einer Doppelgarage <i>sowie</i> einem Gerätehaus
Objektadresse:	Sandstraße 10, <b>38154 Königslutter OT Lauingen</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch von Lauingen, Blatt 200</b> , lfd. Nr. 3 & 4
Katasterangaben:	Gemarkung Lauingen, Flur 1, <b>Flurstück 2/3 (998 m<sup>2</sup>) &amp; Flurstück 2/9 (249 m<sup>2</sup>)</b>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Helmstedt</b> Stobenstraße 5 <b>38350 Helmstedt</b>
Eigentümer:	<b>XXX, XXX,</b> <b>XXX</b> <i>sowie</i> <b>XXX, XXX,</b> <b>XXX</b> <i>je zu ½ Anteil</i>

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>
Wertermittlungstichtag:	14.09.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	14.09.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>nur der Sachverständige</i>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabdruck vom 04.06.2019 & 15.09.2022 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweis</i> • Auskunft Baulastenverzeichnis • Altlastenauskunft • Bauunterlagen aus dem Jahr 1971

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**, einer **Doppelgarage** sowie einem Gerätehaus bebautes Grundstück in **38154 Königslutter, Sandstraße 10**

### Hinweise:

---

#### Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme des **Wohnhauses**, der Doppelgarage sowie des Gerätehauses **konnte nicht durchgeführt werden!**

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

Die **Wohnung Nr. 1** wird wahrscheinlich (lt. Klingelschild) von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 2** wird wahrscheinlich (lt. Klingelschild) von XXX, XXX sowie XXX bewohnt und genutzt.

- Es sind *wahrscheinlich keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Ein/e Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *wahrscheinlich nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *wahrscheinlich nicht* vorhanden.
- *Keine Angaben möglich* ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen *sind* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (Anlage 5).
- 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:	<b>38154 Königslutter</b> insgesamt ca. 15.800 EW; Ortsteil <b>Lauingen</b> , ca. 790 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 19 km westlich der Kreisstadt Helmstedt, ca. 22 km östlich der Innenstadt von Braunschweig, ca. 23 km südlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen
	<u>Bundesstraßen:</u> B 1
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Königslutter (A 2)
	<u>Bahnhof:</u> Königslutter, Braunschweig (ICE), Wolfsburg (ICE);

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	östliche Ortsrandlage von Lauingen; Die Entfernung zum Stadtzentrum Königslutter beträgt ca. 3,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Königslutter; Kindergarten und Grundschule in Lauingen; "weiterführende" Schulen in Königslutter und Helmstedt; Ärzte in Königslutter und Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel ( <i>Bushaltestelle</i> ) in fußläufiger Entfernung; einfache bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	eher gering (tlw. Beeinträchtigungen während der Bestellung und Erntezeit)
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Südausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 33,00 m (zur Sandstraße);

mittlere Tiefe: ca. 31,00 m;

Grundstücksgröße:

Flurstück 2/3: 998 m<sup>2</sup>

Flurstück 2/9: 249 m<sup>2</sup>

insgesamt: 1.247 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;  
Straße mit sehr geringem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
beiderseitig "unbefestigte" Seitenstreifen vorhanden

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,  
Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;  
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage,  
zweiseitige Grenzbebauung des Gerätehauses;  
eingefriedet durch kniehohe Grenzmauer

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 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von **Lauingen, Blatt 200** folgende Eintragungen:

1. Rückübertragungseintrag (für XXX)
2. Wohnungsrecht (für XXX)
3. Zwangsversteigerungsvermerk

siehe Anlage 3

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten

Eintragungen  
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

siehe Anlage 4

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

#### 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 der zuständigen Behörde (Stadt Königslutter), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten,  
einer Doppelgarage sowie  
einem Gerätehaus

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die **Wohnung Nr. 1** wird wahrscheinlich (lt. Klingelschild)  
von XXX bewohnt und genutzt.

Die **Wohnung Nr. 2** wird wahrscheinlich (lt. Klingelschild)  
von XXX, XXX sowie XXX 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.

**Die Angaben erfolgen nach „äußeren Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage.**

### 4.2 Wohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Wohnhaus</b> mit zwei Wohneinheiten; voll unterkellert; eingeschossig (EG), ausgebautes Dachgeschoss; Spitzbodengeschoss; freistehend
Baujahr:	<b>1975</b> (laut Angabe XXX); taxiert <b>1981</b>
Modernisierung:	wahrscheinlich 2001: - Fassade / Klinkerverblendung <i>einschl. Dämmung</i> - Dachdeckung und Südgaube - Fenster und Rollläden  wahrscheinliche innergebäudliche Modernisierungen: - Ausbau / Fertigstellung Dachgeschoss ( <i>Wohnung Nr. 2</i> ) - Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen - Heizungsanlage - tlw. Bad und WC
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Klinkerverblendung

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### Kellergeschoss:

Treppenhaus,

Kellerflur,

Kellerraum 1 / Hausanschlussraum,

Kellerraum 2 / Geräte mit Tür ("Übergang") zum Garageninnenraum,

Kellerraum 3 / Vorräte,

Kellerraum 4 / Abstellraum,

Kellerraum 5 / Hobbyraum,

Kellerraum 6 / Heizungskeller,

Kellerraum 7 / Öllager

### Erdgeschoss:

Treppenhaus,

#### **Wohnung Nr. 1:**

Flur,

Garderobe,

Küche,

Abstellraum / Speisekammer,

WC,

Bad,

Zimmer 1 / Kind,

Zimmer 2 / Schlafen mit Tür zur Terrasse,

Zimmer 3 / Kind,

Wohnen mit Tür zur Terrasse,

Terrasse

### Dachgeschoss:

Treppenhaus,

#### **Wohnung Nr. 2:**

Flur

Küche,

WC,

Bad,

Zimmer 1 / Kind,

Zimmer 2 / Schlafen,

Zimmer 3 / Kind,

Wohnen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk (Kalksandstein, Klinker)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ytong, Dämmung, Luftschicht, Klinker)
Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandstein, Ytong)
Geschossdecken:	Filigrandecken
Treppen:	<u>Geschosstrepfen:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Gaube mit Schieferverkleidung

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich durchschnittliche, "zeittypische" Ausstattung
Heizung:	laut Angabe XXX: Gasbrennwert-Zentralheizung / plus Solaranlage / Flachheizkörper;
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

### 4.2.5.1 Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge,  
Wandbekleidungen,  
Deckenbekleidungen:

*keine genauen Angaben möglich*

*Der SV geht von einem  
mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard aus.*

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Hauseingangstür:  
Metall- / Kunststofftür

Zimmertüren:  
*wahrscheinlich*  
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen, Stahlzargen

sanitäre Installation:

*keine Angaben möglich*

besondere Einrichtungen:

*keine Angaben möglich*

Küchenausstattung:

*keine Angaben möglich*

Grundrissgestaltung:

*zweckmäßig bis individuell*

### 4.2.5.2 Wohneinheit 1

Bodenbeläge,  
Wandbekleidungen,  
Deckenbekleidungen:

*keine genauen Angaben möglich*

*Der SV geht von einem  
mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard aus.*

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Zimmertüren:  
*wahrscheinlich*  
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen, Stahlzargen

sanitäre Installation:

*keine Angaben möglich*

besondere Einrichtungen:

*keine Angaben möglich*

Küchenausstattung:

*keine Angaben möglich*

Grundrissgestaltung:

*zweckmäßig bis individuell*

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	südliche Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht

#### Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

**keine Angaben möglich,**  
da eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme **nicht**  
durchgeführt werden konnte!

Der **allgemeine** („zeitliche“) **Zustand** des **Wohnhauses** mit zwei Wohneinheiten 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 WertV berücksichtigt.

Abschließend wird ein **Sicherheitsabschlag von 10 %** in Abzug gebracht!

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 1975 (t/w. „Modernisierung“ wahrscheinlich 2001), massiv / Kalksandstein, t/w. Klinkerverblendung, t/w. „altverputzt“, Kunststoffrolltore; keine weiteren Angaben möglich

##### Gerätehaus:

Baujahr 1975, massiv / Kalksandstein; keine weiteren Angaben möglich

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedung (Grundstücksgrenzmauer),  
Stellplatz- und Wegebefestigung („betonierte“ Flächen, Waschbetonplatten),  
„unverputzter“ Pulldachvorbau,  
Terrasse mit Terrassenvormauerung,  
Gartenanlagen (Gartenteich, etc.) und Pflanzungen,  
u. a.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**, einer Doppelgarage sowie einem Gerätehaus bebaute Grundstück in **38154 Königslutter OT Lauingen, Sandstraße 10** zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <b>Lauingen</b>	Blatt <b>200</b>	lfd. Nr. <b>3</b>	
Gemarkung <b>Lauingen</b>	Flur <b>1</b>	Flurstück <b>2/3</b>	Fläche <b>998 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch <b>Lauingen</b>	Blatt <b>200</b>	lfd. Nr. <b>4</b>	
Gemarkung <b>Lauingen</b>	Flur <b>1</b>	Flurstück <b>2/9</b>	Fläche <b>249 m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
<b>A. Flurstück 2/3</b>	<b>Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten</b> Doppelgarage, Gerätehaus	998 m <sup>2</sup>
<b>B. Flurstück 2/9</b>	<b>unbebaut (Gartenfläche)</b>	249 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.247 m <sup>2</sup>

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 2/3

### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

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

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m<sup>2</sup> (W)** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 14.09.2022

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **998,00 m<sup>2</sup>**

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	14.09.2022	x 1,09

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 65,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	998 x 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert	= 65,40 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>rd. 65,40 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 65,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x 998,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 65.269,20 €</b> <b>rd. 65.300,00 €</b>

#### Der abgabefreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 insgesamt **65.300,00 €**.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 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*).

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

### **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.

### **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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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.

### **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.

### **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.

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.

### 5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus <i>mit zwei Wohneinheiten</i>	Doppelgarage	Gerätehaus
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	448,00 m <sup>2</sup>	49,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 14.09.2022 (2010 = 100)</b>	163,5	163,5	163,5
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	860,00 €/m <sup>2</sup> BGF	437,00 €/m <sup>2</sup> BGF	364,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.406,10 €/m <sup>2</sup> BGF	714,50 €/m <sup>2</sup> BGF	595,14 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	629.932,80 €	35.010,50 €	33.327,84 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	6.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	635.932,80 €	35.010,50 €	33.327,84 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00	1,00
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre	14 Jahre	16 Jahre
• prozentual	58,57 %	76,67 %	73,33 %
• Faktor	0,4143	0,2333	0,2667
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	263.466,96 €	8.167,95 €	8.888,53 €
• besondere Bauteile	1.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	264.466,96 €	8.167,95 €	8.888,53 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>281.523,44 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 14.076,17 €
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 295.599,61 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 65.300,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 360.899,61 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× 1,09
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 393.380,57 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 28.152,34 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= 365.228,23 €
	<b>rd. 365.000,00 €</b>

## 5.4.4 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. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,3		0,4	
Dach	15,0 %		0,3	0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,4	0,6		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,2	0,6	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	20,3 %	61,8 %	11,0 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b>	
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 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
<b>Dach</b>	
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)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
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
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
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
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	6,9	45,20
2	725,00	20,3	147,18
3	835,00	61,8	516,03
4	1.005,00	11,0	110,55
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			818,96
gewogener Standard =			2,9

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 = 818,96 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21  
 • Zweifamilienhaus × 1,05

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 859,91 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 860,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten

besondere Bauteile	Herstellungskosten <i>pauschale Schätzung</i>	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
Südgaube Markise	6.000,00 €	1.000,00 €
Summe	6.000,00 €	1.000,00 €

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

**Doppelgarage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Doppelgarage

× 0,90

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 436,50 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 437,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Von immobilienpool.de übergestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Doppelgarage

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

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsaus 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: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**

Das ca. 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

wahrscheinlich 2001:

- Fassade / Klinkerverblendung *einschl. Dämmung*
- Dachdeckung und Südgaube
- Fenster und Rollläden

wahrscheinliche innergebäudliche Modernisierungen:

- Ausbau / Fertigstellung Dachgeschoss (*Wohnung Nr. 2*)
- Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen
- Heizungsanlage
- tlw. Bad und WC

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*70 Jahre*) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2022 - 1975 = 47 \text{ Jahre}$ ) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$ ) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*70 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*29 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$ ) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2022 - 41 \text{ Jahren} =$ ) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

### 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	<b>Zeitwert</b> pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Grundstücksgrenzmauer), Stellplatz- und Wegebefestigung ("betonierte" Flächen, Waschbetonplatten), „unverputzter“ Pultdachvorbau, Terrasse mit Terrassenvormauerung, Gartenanlagen (Gartenteich, etc.) und Pflanzungen, u. a.	5 % der vorläufigen Gebäudesachwerte  14.076,17 €
<b>Summe</b>	<b>14.076,17 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>Wertbeeinflussung</b> pauschale Schätzung
<b>Sicherheitsabschlag</b> - keine innergebäudliche (Inaugenscheinnahme)	10 % der vorläufigen Gebäudesachwerte  -28.152,34 €
<b>Summe</b>	<b>-28.152,34 €</b>

#### 5.4.5 Wert des Teilgrundstücks A. Flurstück 2/3

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **365.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A. **Flurstück 2/3** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 mit rd.

**365.000,00 €**

geschätzt.

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

## 5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 2/9

### 5.5.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m<sup>2</sup> (W)** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 14.09.2022

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **249,00 m<sup>2</sup>**

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>60,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	14.09.2022	× 1,09

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 65,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	249 × 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert	= 65,40 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>rd. 65,40 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= <b>65,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 249,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 16.284,60 €</b> <b>rd. <u>16.300,00 €</u></b>

Der **abgabefreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 insgesamt **16.300,00 €**.

### 5.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks B. Flurstück 2/9 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>16.300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (5 % der vorläufigen Werte / Gebäudewerte)	+	<b>815,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>17.115,00 €</b>
	rd.	<b>17.100,00 €</b>

### 5.5.3 Wert des Teilgrundstücks B. Flurstück 2/9

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B. **Flurstück 2/9** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 mit rd.

**17.100,00 €**

geschätzt.

## 5.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A. Flurstück 2/3	<b>Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten,</b> Doppelgarage, Gerätehaus	365.000,00 €
B. Flurstück 2/9	<b>unbebaut (Gartenfläche)</b>	17.100,00 €
Summe		382.100,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**, einer **Doppelgarage** sowie einem Gerätehaus bebaute Grundstück in **38154 Königslutter, Sandstraße 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Lauingen</b>	<b>200</b>	<b>3</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Lauingen</b>	<b>1</b>	<b>2/3</b>	<b>998 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Lauingen</b>	<b>200</b>	<b>4</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Lauingen</b>	<b>1</b>	<b>2/9</b>	<b>249 m<sup>2</sup></b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2022 mit rd.

**382.000 €**

*in Worten: dreihundertzweiundachtzigtausend Euro*

geschätzt.

## 5.7 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Aufgrund der eingeschränkten (nur außergebäudlichen Besichtigung) erfolgt lediglich eine überschlägige Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechts.

siehe Grundbuchauszug / Anlage 3

**Wohnungsrecht für XXX \* 00.00.1957;** Alter: 65 Jahre

Das Wohnungsrecht bezieht sich auf das „gesamte“ Erdgeschoss (**Wohnung Nr. 1**)  
+ des „rechten“ Garageneinstellplatzes + Nutzung „eines“ Kellerraumes  
+ Nutzung „aller“ Gemeinschaftsräume + freier Umgang auf dem „gesamten“ Grundstück

Angesetzte Miete: =  $112,50 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ € / m}^2 = 731,25 \text{ € / Monat}$

Der Wert des Rechts wird als **Barwert einer Leibrente** ermittelt, da die Laufzeit des Rechts an das Leben der Berechtigten gekoppelt ist.

In Analogie zu einer Mietzahlung (*üblicherweise am Anfang eines jeden Monats*) ist von einer vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise auszugehen.

Berechnungsformel für den Barwert des Rechts **Bx**.

**Bx = a x R**

Faktor **a = Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigten = 14,435**

Jährlicher Rohwert des Rechts **R =**

$731,25 \times 12 = 8.775,00 \text{ € / Jahr}$

> **Bx = 14,435 x 8.775,00 = 126.667,12 €**

„überschlägiger“ Wert des Wohnungsrechts: rd. 127.000,00 €

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 2 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 5 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 20.09.22

  
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

### **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)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

### **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 – II. BV)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **MHG:**

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

### **PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**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

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

**Verwendete fachspezifische Software**

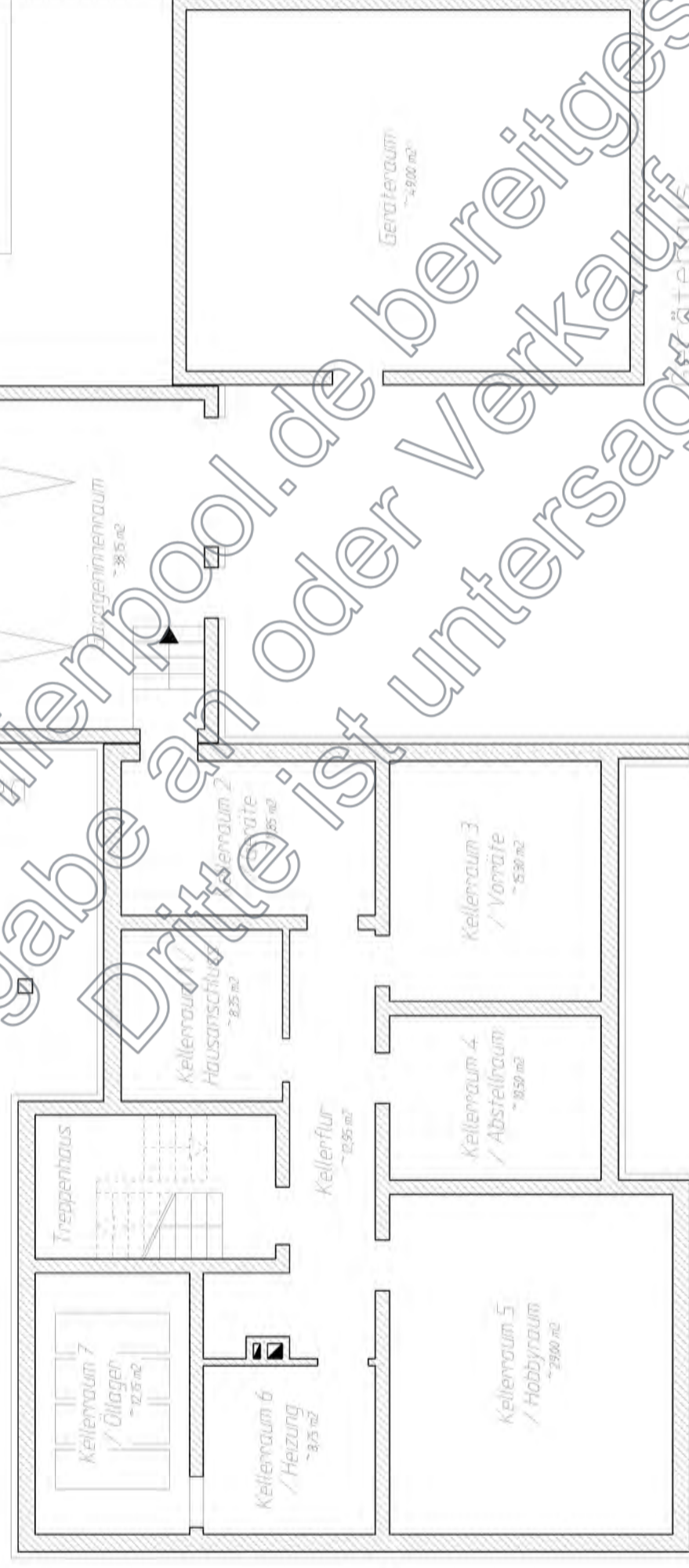
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.

SANDSTRASSE

Bewertungs-  
Flurstück  
Z/3

Abwässer-  
Flurstück  
Z/1

WOHNHAUS  
mit zwei Wohneinheiten



AZ: 8 K 63/11

OBJEKT:

SANDSTRASSE 10  
38154 KÖNIGSLUTTER OT LAUINGEN

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

DIPL.- ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/259- Telefax 05374/93 11 825- drahtlos  
05374/931

SKIZZIERTER GRUNDRISS, KELLERGESCHOSS

MASZSTAB

BLATTGRÖSSE:

DIN A 3

ZEICHNER:

RFA

PLAN-NR.:

8K63/11.KG

Eine "innergebäudliche" Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES mit zwei Wohneinheiten konnte nicht durchgeführt werden! Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage!

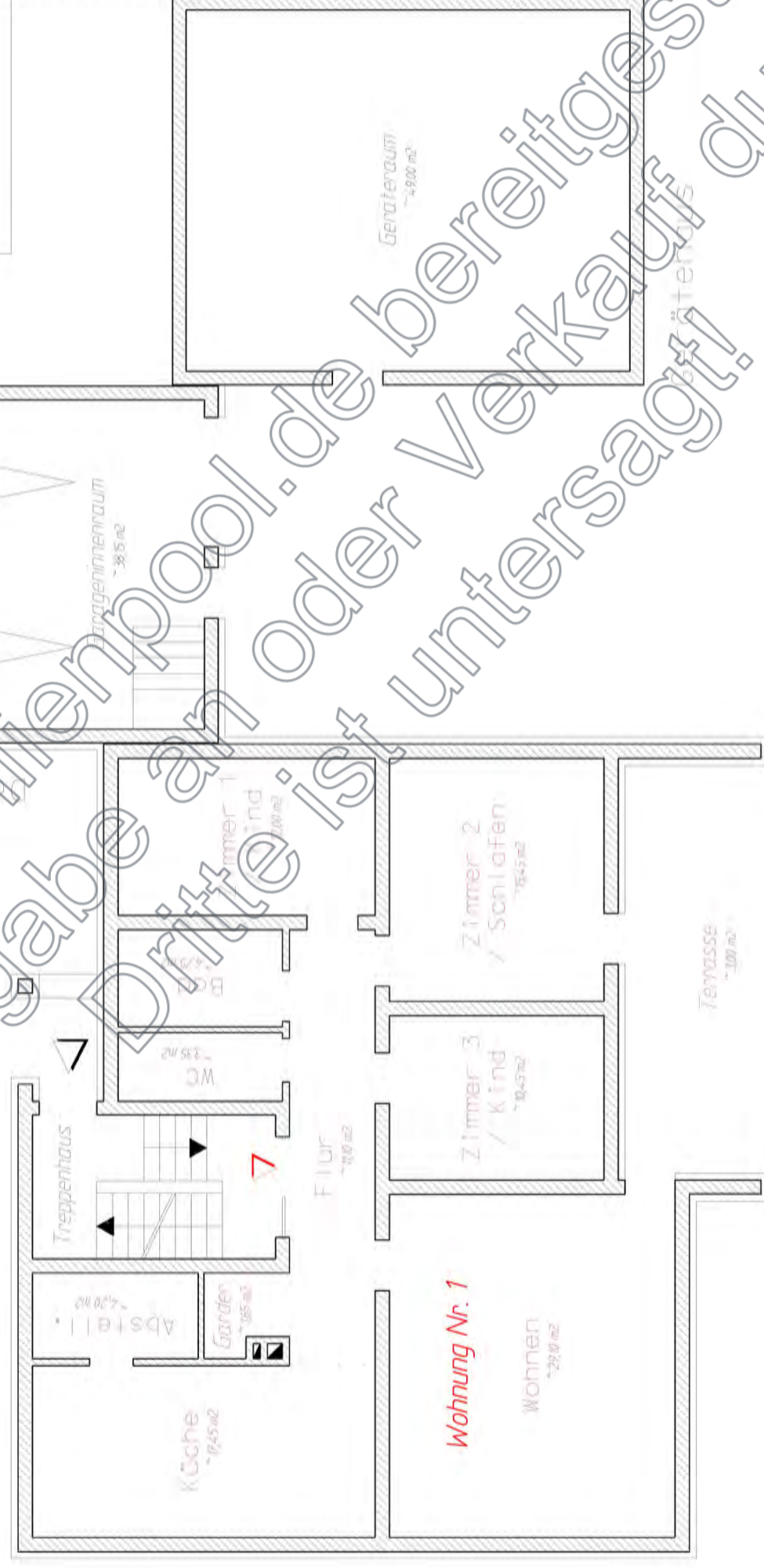
SANDSTRASSE

Bewertungs-  
Flurstück  
Z/3

Nachbar-  
Flurstück  
Z/1

WOHNHAUS  
mit zwei Wohneinheiten

Trafo-Station



Wohnung Nr. 1

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Zimmer 3  
/ Kind  
~10,5 m<sup>2</sup>

Zimmer 2  
/ Schlafen  
~16,5 m<sup>2</sup>

FLUR  
~1,00 m<sup>2</sup>

Treppenhaus

WC  
~3,5 m<sup>2</sup>

Balkon  
~1,05 m<sup>2</sup>

Küche  
~11,5 m<sup>2</sup>

Abstell.

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

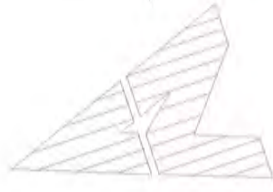
Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>

Wohnen  
~29,0 m<sup>2</sup>



AZ: 8 K 63/11

OBJEKT:

SANDSTRASSE 10  
38154 KÖNIGSLUTTER OT LAUINGEN

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/229- Telefax 05374/93 11 805-  
05374/93 11 805-1  
05374/93 11 805-2

SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

MASZSTAB

BLATTGRÖSSE:

DIN A 3

ZEICHNER:

RFA

PLAN-NR.:

8K63/11 EG

Eine "innergebäudliche" Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES mit zwei Wohneinheiten konnte nicht durchgeführt werden! Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage!

SANDSTRASSE

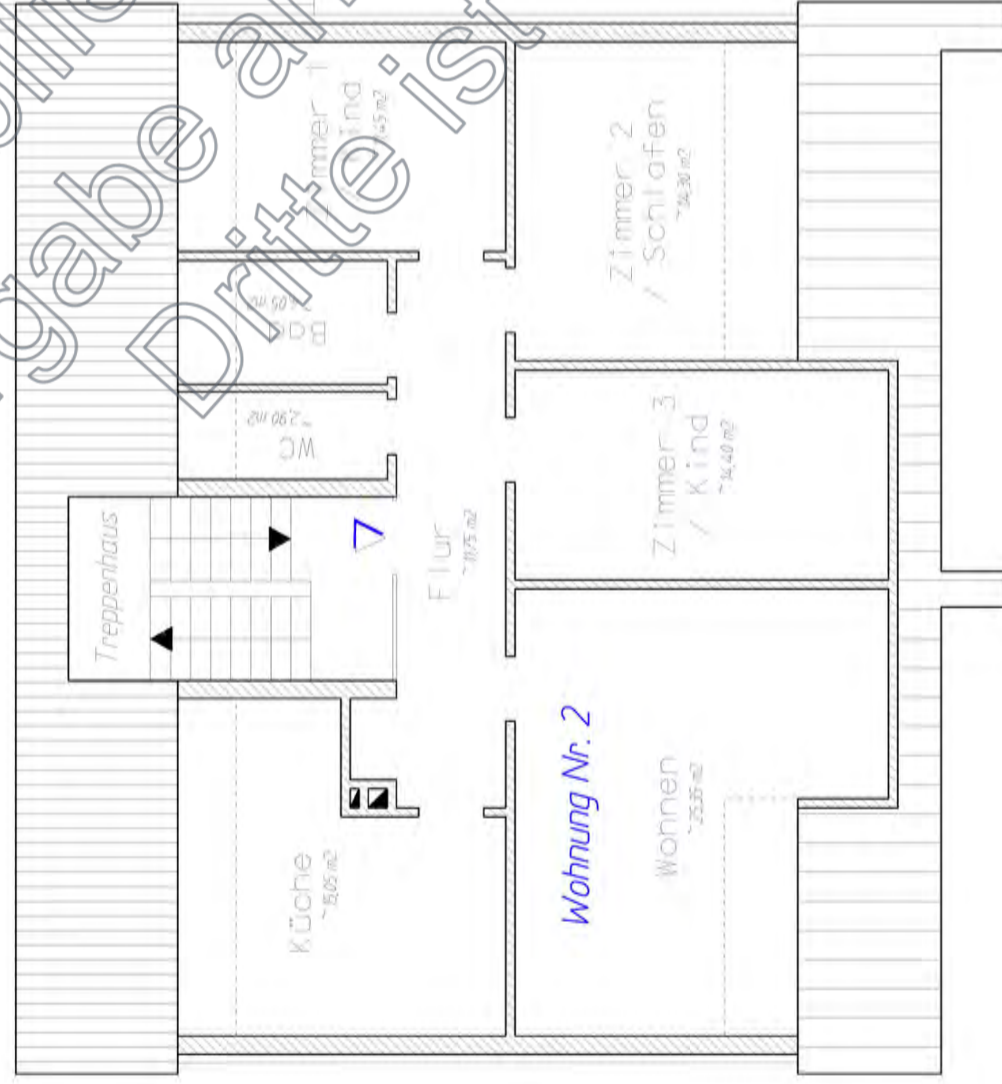
Bewertungs-Flurstück 2/3

Bewertungs-Flurstück 2/1

WOHNHAUS  
mit zwei Wohneinheiten

Doppelgarage

Trafo-Station



AZ: 8 K 63/11

OBJEKT:

SANDSTRASSE 10  
38154 KÖNIGSLUTTER OT LAUINGEN

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

DIPLOM-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05234/259- Telefax 05234/93 11 825- draht@vbn.de

19.04.2011

SKIZZIERTER GRUNDRISS, DACHGESCHOSS

MASZSTAB

TRAGWERK RfA

BEWERTUNGS-  
DIN A 3

PLAN-NR.  
8K63/11.0G

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

Eine "innergebäudliche" Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES mit zwei Wohneinheiten konnte nicht durchgeführt werden! Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage!

## Wohn- und Nutzflächen / Buttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** *WOHNHAUS mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage, Gerätehaus  
Sandstraße 10, 38154 Königslutter OT Lauingen*

### Wohnhaus

#### *Wohnung Nr. 1*

Flur	EG	~ 11,10 m <sup>2</sup>
Garderobe	EG	~ 1,65 m <sup>2</sup>
Küche	EG	~ 17,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	EG	~ 4,20 m <sup>2</sup>
WC	EG	~ 3,35 m <sup>2</sup>
Bad	EG	~ 4,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Kind	EG	~ 12,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 / Schlafen	EG	~ 15,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 / Kind	EG	~ 10,45 m <sup>2</sup>
Wohnen	EG	~ 29,10 m <sup>2</sup>
<i>überdachte Terrasse</i>	EG	~ 3,00 m <sup>2</sup>

~ 112,50 m<sup>2</sup>

#### *Wohnung Nr. 2*

Flur	DG	~ 11,75 m <sup>2</sup>
Küche	DG	~ 15,05 m <sup>2</sup>
WC	DG	~ 2,90 m <sup>2</sup>
Bad	DG	~ 4,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Kind	DG	~ 11,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 / Schlafen	DG	~ 14,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 / Kind	DG	~ 14,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	DG	~ 25,35 m <sup>2</sup>

~ 99,25 m<sup>2</sup>

### Nutzflächen

<i>Treppenhaus</i>	KG - DG	
<i>Kellerflur</i>	KG	~ 12,95 m <sup>2</sup>
<i>Kellerräume 1-5</i>	KG	~ 75,00 m <sup>2</sup>
<i>Heizungskeller, Öllageraum</i>	KG	~ 20,90 m <sup>2</sup>
<i>Garageninnenraum</i>	Doppelgarage	~ 38,15 m <sup>2</sup>
<i>Geräteraum</i>	Gerätehaus	~ 49,10 m <sup>2</sup>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

<b>WOHNHAUS</b>	KG/EG/DG	~ 448 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	EG	~ 49 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	EG	~ 56 m <sup>2</sup>



Bild 01: Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Bewertungsflurstücke 2/9 sowie 2/3 in Richtung Norden bzw. in Richtung Sandstraße. Mitte links ist das „westliche Ende“ des **Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten** zu sehen.



Bild 02: Blick über die westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsflurstücks 2/3 in die südliche Grundstücks- bzw. Gartenfläche.



Bild 03: Blick über die westliche Grundstücksgrenze („Mauer“) des Bewertungflurstücks 2/3 auf die westliche Giebelseite und die sich rechts anschließende („verdeckte“) südliche Traufseite des **Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten**. Oben rechts sind die Solarpaneele zu erkennen.



Bild 04: Blick auf die westliche Giebelseite und die sich rechts anschließende südliche Traufseite (Gartenseite) des **Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten**.



Bild 05: Blick von der Klintbreite und über die Einmündung der Sandstraße (links) auf das Bewertungsobjekt. Mittig ist die nördliche Dachfläche des **Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten**, ganz links die Doppelgarage zu sehen.



Bild 06: Blick von der Sandstraße auf die Nordseite der Doppelgarage und die nördliche Traufseite (Eingangsseite) des **Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten**.



Bild 07: Blick entlang der Zuwegung auf die Eingangssituation zum **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten, ganz links die Doppelgarage zu sehen.



Bild 08: Blick in / durch den Eingangsvorbau auf die *geschlossene* Hauseingangstür zum Treppenhaus des **Wohnhauses** mit zwei Wohneinheiten.

**Eine innergebäudliche Besichtigung / „Inaugenscheinnahme“ des  
Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten konnte nicht durchgeführt werden!**

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