

Wertgutachten

zum Zweck der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Verkehrswertes
in Anlehnung an
§ 194 BauGB sowie ImmoWertV

26 K 4/26

36 Gesamtseiten

Ausfertigung: 1

Objekt:

Grundbuch:
Flur, Flurstück
Grundstücksgröße:
Wohnfläche:
Nutzfläche:



Wohnhaus in Fachwerkbauweise
Hinterm Flecken 13, 31855 Aerzen
Grundbuch von Aerzen, Blatt 1033, lfd. Nr. 2
Gemarkung Aerzen, Flur 5, Flurstück 397/214
207 m²
ca. 140 m²
ca. 102 m²

Gläubiger:

Sparkasse Hameln-Weserbergland
Am Markt 4, 31785 Hameln

Ansprechpartner:

Frau Gauger

Telefon:

05151-206-24209

Auftraggeber:

Amtsgericht Hameln
Zehnthof 1, 31785 Hameln

Zweck der Ausarbeitung:

Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Ortstermin:

13.03.2026

Bewertungsstichtag

13.03.2026

Qualitätsstichtag

13.03.2026

Ausfertigungsdatum:

06.05.2026

Bei der nachstehenden Wertermittlung handelt es sich um eine „Verkehrswertschätzung“.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für den Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd.

32.100 €

in Worten: zweiunddreißigtausendeinhundert Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohnhaus.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	9
3.3	Garage.....	9
3.4	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Sachwertermittlung	11
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	11
4.4.3	Sachwertberechnung	14
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	14
4.5	Verkehrswert.....	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software	19
6	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Metallgarage
Objektadresse:	Hinter dem Flecken 13 31855 Aerzen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Aerzen, Blatt 1033, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Aerzen, Flur 5, Flurstück 397/214, Fläche 207 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hameln vom 19.02.2026 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden
Wertermittlungstichtag:	13.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	13.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden. Der Keller wurde auf Grund der Sporenbeaufschlagung nicht besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Sachverständigen bekannt. Er wird auf Anordnung des Gerichtes nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2026 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.03.2026 • Auskunft aus dem Baulastregister • Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) • Auszug aus der Topographischen Karte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines zum Verkehrswert

In der Marktwirtschaft, die auch als Verkehrswirtschaft bezeichnet wird, ist der Verkehrswert ein geschätzter Wert für Gegenstände. Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde, wobei alle Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkäufe, Gefälligkeitspreise, Liebhhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln.

Diese Verfahren sind in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) beschrieben.

1.2 Allgemeines zum Auftrag

Das Gutachten wird in 6-facher Ausfertigung sowie als 2 PDF – Dateien (1x verschlüsselt und 1 x unverschlüsselt) erstellt.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen und wird für einen Zeitraum von zehn Jahren verwahrt.

Eine Untersuchung/ Prüfung von Bodenverunreinigungen, Altlasten und sonstigen Kontaminationen, sowie die Prüfung auf tierische und pflanzliche Schädlinge ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Bauschäden und -mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder durch den Eigentümer hierüber Angaben gemacht hat. Die Zulässigkeit der Bebauung wird als planungs- und bauordnungsrechtlich legitim vorausgesetzt, sofern keine anders lautenden Aussagen / Unterlagen zur Bewertung zugänglich gemacht wurden oder recherchiert werden konnten.

1.3 Sonstiges

Jegliche Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis des Unterzeichners gestattet. Dies gilt auch für Auszüge aus den Karten, Zeichnungen, Foto und sonstigen reproduzierbaren Inhalten im Gutachten und den Anlagen. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche -Copyright ®- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Die im Gutachten genannten Inhaber zu den -Copyright ® -erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit- und umfassende Richtigkeit, sondern spiegeln den Kenntnisstand des Unterzeichners wieder.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Hameln – Pyrmont
Ort:	Flecken Aerzen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Hameln (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung Gemeindeverwaltung in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 207,00 m ²
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; klassifizierte Straße (Gemeindestraße); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt worden

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Aerzen, Blatt 1033, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Die Eintragung in Abteilung II ist signifikant und ggf. wertbeeinflussend. Auf Anordnung des Gerichts bleiben die Eintragungen unberücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt für ein fiktiv unbelastetes Grundstück. Die Eintragungen in Abteilung III werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Bewertung unbeachtlich.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.03.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft aus dem Denkmalatlas nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baurechtliche Genehmigung konnte nicht recherchiert werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist unbewohnt

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie vorliegender 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

1850 (gemäß Sachverständigenschätzung)

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform</u> : Satteldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachstein (Beton); Dachflächen ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielen einfachem Teppichboden, PVC
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad</u> : 2 eingebaute Wannen, 2 WC, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	An der westlichen Wandfläche sind Risse vorhanden An den Ortsgängen fehlen Windfedern
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Gebäude muss beräumt werden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Das Gebäude ist am Rande seiner wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

3.3 Garage

Baujahr: 1960;
Bauart: Blech;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Blech;
Tor: Stahltor;

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Hinter dem Flecken 13 zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aerzen	1033	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aerzen	5	397/214	207 m ²

4.2 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:

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgroße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	70,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 70,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 207,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 14.490,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 14.490,00 € <u>rd. 14.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 insgesamt **14.500,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	607,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	350,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.450,00 €	
Baupreisindex (BPI) 13.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	404.929,70 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	404.929,70 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	
• prozentual		85,00 %	
• Faktor	x	0,15	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	60.739,46 €	600,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		61.339,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.840,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	63.179,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	77.679,64 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	62.143,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	30.000,00 €
Sachwert	=	32.143,71 €
	rd.	32.100,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	43,0 %	57,0 %	0,0 %	0,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

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	570,00	43,0	245,10
2	635,00	57,0	361,95
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 607,05 gewogener Standard = 1,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 607,05 €/m² BGF
rd. 607,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (61.339,46 €)	1.840,18 €
Summe	1.840,18 €

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.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Reparatur von Rissen an den Außenwänden -4.000,00 €	
• Reparatur der Ortgänge -1.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
• Beräumung des Objektes -25.000,00 €	
Summe	-30.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **32.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 31855 Aerzen, Hinter dem Flecken 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Aerzen	1033	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Aerzen	5	397/214

wird zum Wertermittlungstichtag 13.03.2026 mit rd.

32.100 €

in Worten: zweiunddreißigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

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

Hessisch Oldendorf, den 06. Mai 2026

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Steffen Kickhöfel
Freier Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zur Fierwand 23, 31840 Hessisch Oldendorf
Telefon: 0 51 58 / 99 19 98

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

BRW-RL:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Kleiber – Wertermittlungsrichtlinien 10. Auflage 2010
- [5] Kleiber, Simon – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage 2010
- [6] Grundstücksmarktbericht

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte
Seite 1 von 1

Nicht im Internet

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

Nicht im Internet

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Seite 1 von 1

Nicht im Internet

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Seite 1 von 1

Nicht im Internet

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 13



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 13



Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 13



Geschosstreppe



Nicht ausgebauter Dachraum

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 13



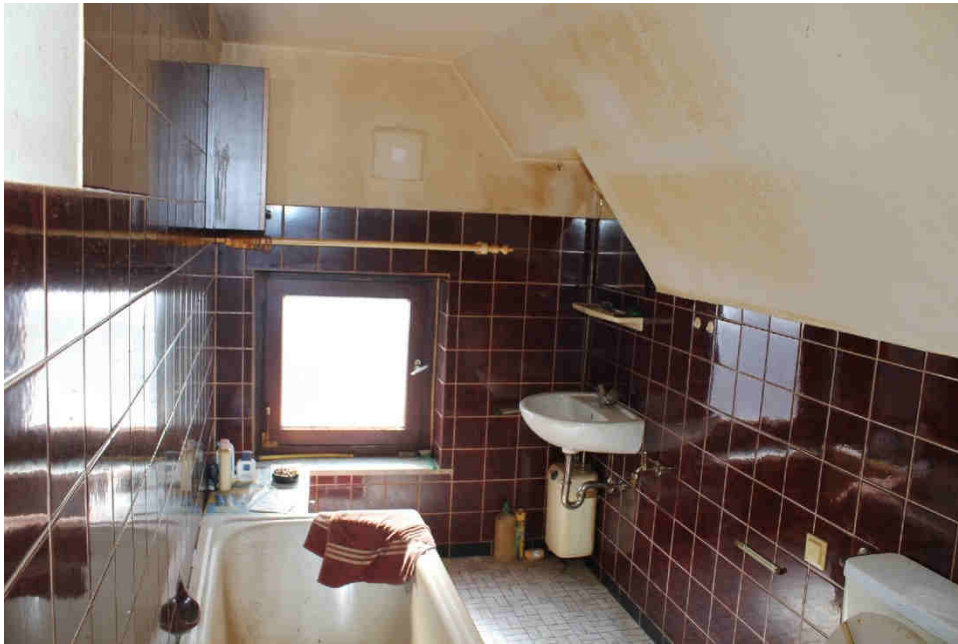
Nicht ausgebauter Dachraum



Zählerschrank

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 13



Bad im Obergeschoss



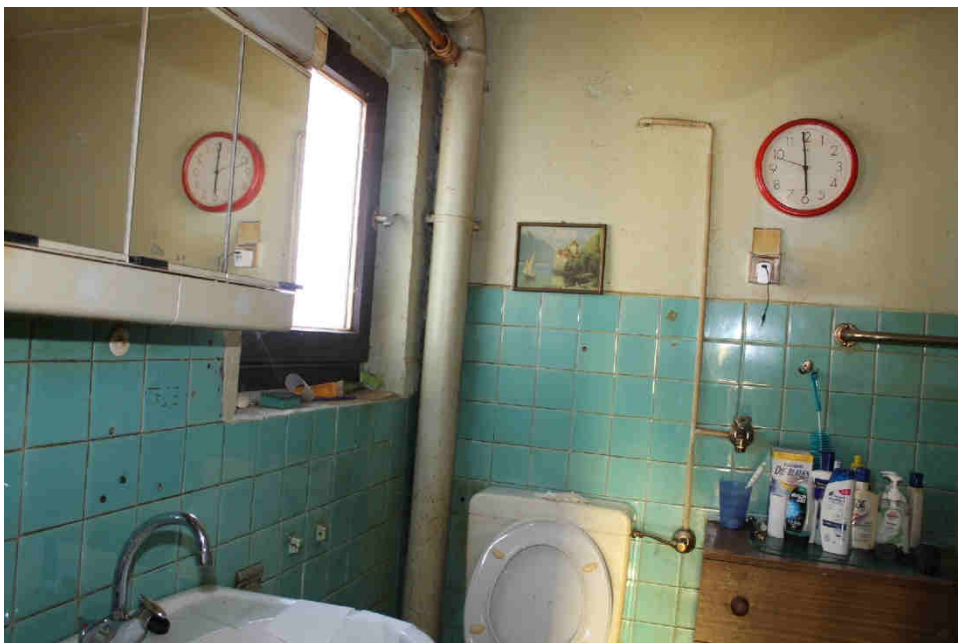
Bad im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 13



Abstellraum im Obergeschoss



Bad im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 13



Bad im Erdgeschoss



Elektroboiler zur Warmwasserbereitung

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 13



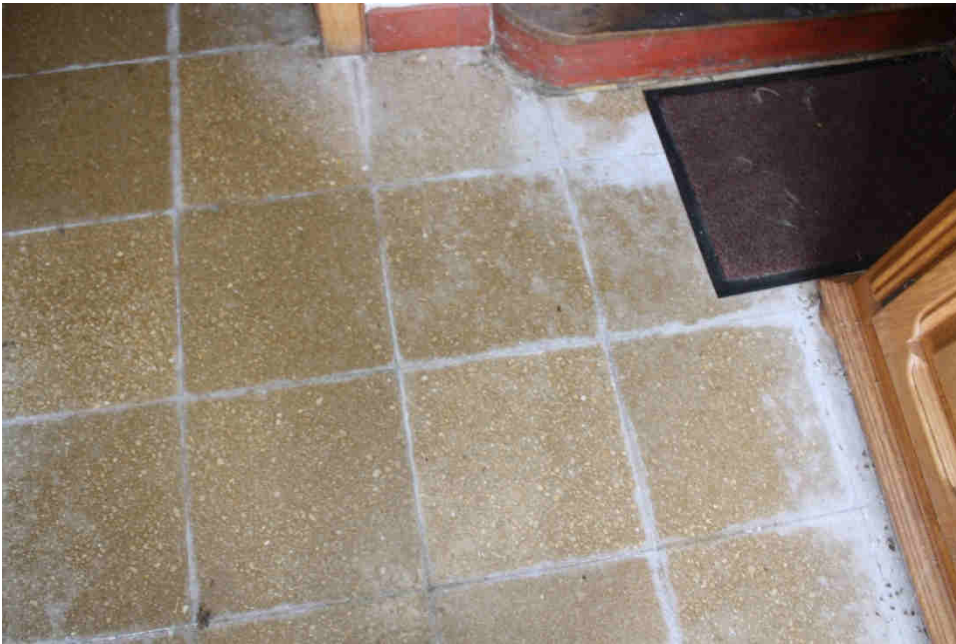
Tür zum Keller



Kellertreppe

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 13



Feuchtmerkmale im Erdgeschoss



Feuchtmerkmale im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 13



Küche im Erdgeschoss (Exemplarischer Zustand des Gebäudes)



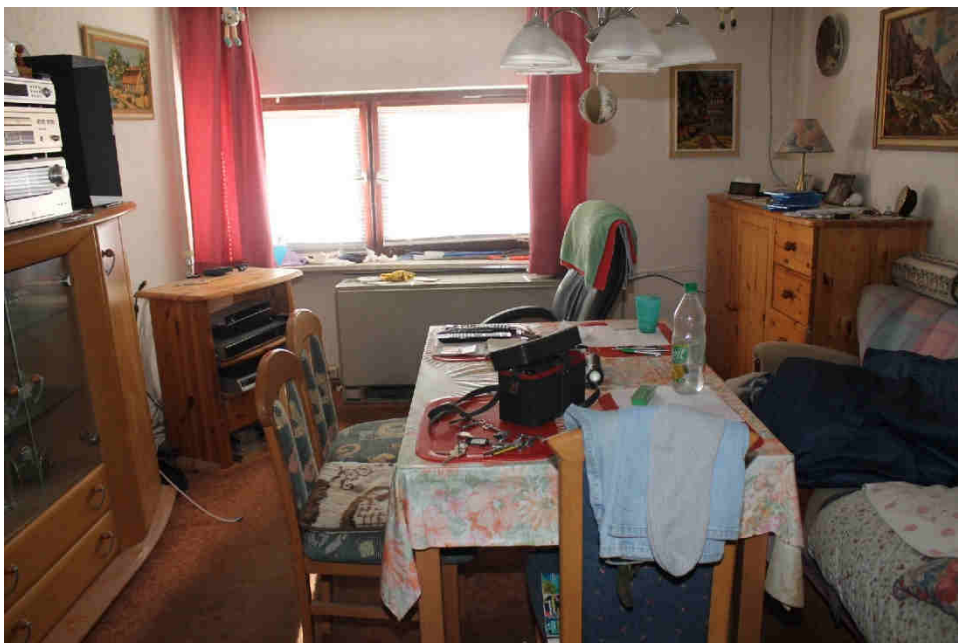
Küche im Erdgeschoss (Exemplarischer Zustand des Gebäudes)

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 13



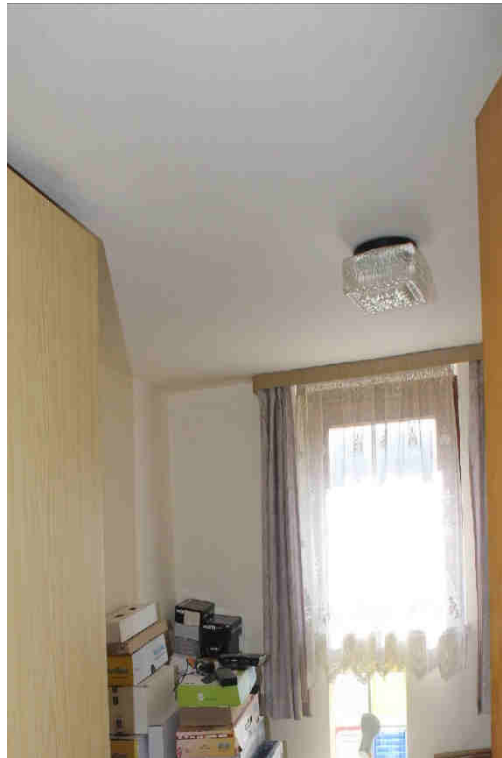
Küche im Erdgeschoss (Exemplarischer Zustand des Gebäudes)



Wohnraum im Erdgeschoss (Exemplarischer Zustand des Gebäudes)

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 13



Wohnraum im Erdgeschoss (Exemplarischer Zustand des Gebäudes)



Riss in Außenwand

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 13



Riss in Außenwand



Metallgarage