

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN UND SCHÄDEN AN GEBÄUDEN SOWIE SCHIMMELPILZSCHÄDEN IN INNENRÄUMEN
- Zertifiziert gem. DIN EN ISO/IEC 17024 TÜV Rheinland -

Kruppstr.16, 31135 Hildesheim -TEL: 05121/47100; Email: service@haus-und-grundwert.de
Münzstr. 2, 38100 Braunschweig-TEL: 0531-61839606

Erweitertes KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. des § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber: Herr Anton Mustermann
Objekt: Eigentumswohnung
Ort: Blumenstr. 2 in 30000 Hannover
Flurstück: 117/2



Der Verkehrswert Der Eigentumswohnung wurde zum Stichtag
16-09-2022 ermittelt mit

302.800,00 €

Das Gutachten hat 20 Seiten sowie Anlagen und ist in 2 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen. Eine Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte ausserhalb des Auftragszwecks bedarf der Zustimmung des Sachverständigen. Eine Haftung aus nicht genehmigter Verwendung ausserhalb des Zwecks des Gutachtens wird ausgeschlossen

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Musterstr. 18
30000 Hannover

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hannover, Blatt 1700

Katasterangaben: Gemarkung Hannover, Flur 12, Flurstück 117/2 (1.064 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer: Herr
Anton Mustermann
Blumenstr. 2
3000 Hannover

Auftrag vom 27.09.2022 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Maschinenmeister Benno Mustermann (verstorben) und
des Ehefrau Erika Mustermann
je zu einem 1/2 Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Wertfeststellung der ETW

Wertermittlungsstichtag: 16.09.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 16.09.2022

Umfang der Besichtigung etc.: alle Räume des Sondereigentums, das
Gemeinschaftseigentum und das Teileigentum konnte
besichtigt werden

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Anton Mustermann (Sohn d. Eigentümerin)
der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese
Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende
Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
* unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
* Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

* Teilungserklärung

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- * Liegenschaftsgrafik im Maßstab 1:500
- * Aufstellung der Wohnfläche
- * Bodenrichtwertkarte
- * Auskunft über Mietpreise
- * Lagebeurteilung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Region	Hannover
Ort und Einwohnerzahl:	Hannover (ca. 537.000 Einwohner); Stadtteil xxxxx (ca. 34000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hildesheim (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 6,0 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 3 (ca. 2,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Anschlussstelle Anderten (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> H-Bismarckstr (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Langenhagen (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,2 km entfernt; Krankenhaus ca. 2 km gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen 2-3 geschossige Bebauung
Beeinträchtigungen:	keine am Tag der Ortsbesichtigung feststellbar keine benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
Topografie:	das Grundstück ist eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. beiliegende
Liegenchaftsgrafik)

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.064 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht altlastverdächtige Fläche unterstellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes wurde nicht eingesehen, weil sich ein Hinweis aus den Unterlagen nicht ergeben hat. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wird als vorhanden angesehen und nicht weiter geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 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.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt und nicht vermietet

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1963
Modernisierung:	den Erfordernissen entsprechen renoviert und instand gehalten
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht gegeben.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen vorgehängte Fassade in Breite der mittig platzierten Dachgaube nur zur Strassenseite

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm, Mauerwerk; nichttragende Innenwände Wanddicke 11 cm, Mauerwerk allseitig mit Innenputz
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststein;
Handlauf mit Kunststoffüberzug;
einfaches Eisengeländer mit senkrechten Stäben

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, weisse Einbrennlackierung,
Tür mit Lichtausschnitt, kein Seitenteil, Hauseingang
gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten als Dachgaube, Pfetten aus
Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Spitzboden begehbar, zugänglich über Treppenhaus
(besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen im Bereich der Wohnung gedämmt,
Spitzboden ungedämmt

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das
öffentliche Trinkwassernetz;
Wasserleitungen aus Kupferrohr;
Ausführung als Vorwandinstallation unter Putz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Grundleitungen aus Steinzeug;
Abflussrohre aus Kunststoff

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum mehrere Steckdosen;
gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und
informationstechnische Anlagen, Klingelanlage mit
Türöffner, Telefonanschluss vorhanden

Heizung:

Etagenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas),
Baujahr 1990 er Jahre;
Stahlradiatoren, Universal-Flachheizkörper, mit
Thermostatventilen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche

Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Gastherme in der Wohnung

3.1.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Hauseingangsüberdachung, Dachgaube zur Strassenseite

besondere Einrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: alle Räume der Wohnung werden gut belichtet

Bauschäden und Baumängel: wesentlichen Mängel, wie Rissbildungen, Durchfeuchtungen, Schimmelpilzbildung oder Schädlingsbefall an Holzbauteilen nicht erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist als "gut." zu bezeichnen

3.2 Nebengebäude

3.2.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Gartenholzhaus in einfacher Ausführung als gemeinschaftl. Fahrradabstellplatz.

3.2.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage (Einzelgarage in Dreiergruppe, massive gemauerte Ausführung, Betonboden) mit Flachdach, Garagentor aus Stahl, elektrisch bedienbar; Steckdose und Licht vorhanden

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung und Hofbefestigung mit Verbundsteinpflaster, Standplatz für Mülltonnen vorhanden, Zapfstelle mit Grundwasserpumpe, Einfriedung mit Zaun, Hecken vorhanden

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG

Gebäude: und dem dazu gehörigen Kellerraum , im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet .

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den übergebenen Unterlagen 86,62 m²; die Wohnflächen wurden aus der vorliegenden Zeichnung übernommen und nicht gesondert überprüft

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 (neu)

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Fliesen in Küche, Bad und Flur; im Wohnzimmer Buchenparkett, im Schlafzimmer Laminat

Wandbekleidungen: Putz, einfachen Tapeten, Holzverkleidungen in einfacher Ausführung im Schlafzimmer, in Küche eine Wand mit Holzpanelen verkleidet. Wandfliesen im Bereich der Spüle, Bad wandhoch

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Holzvertäfelungen im Schlafzimmer, Küche und Bad

Fenster: Verbundfenster aus Kunststoff weiss mit Doppelverglasung; verdeckt liegende Beschläge als Dreh-/Kipp Fensterbänke innen aus Kunststein

Türen: Eingangstür:
Holztür

Zimmertüren:
Türen aus Holz in glatter Ausführung mit umlaufender Zarge, teilweise mit Glasausschnitt, Türbeschläge aus Metall

sanitäre Installation: gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Bad:
modernisiert, eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, 1 Waschtisch, Mischarmaturen verchromt

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, den allgemeinen Vorstellungen entsprechend
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) sind nicht vorhanden

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden und gepflegten Eindruck

3.6 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 315/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 30000 Hannover, Musterstr. 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet dem Kellerraum zum Wertermittlungstichtag 16.09.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Hannover	1700

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hannover	12	117/2	1.064 m ²

3.7 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und

der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

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

3.8 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

3.9 Bodenwertermittlung

4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.09.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.064 m ²

6

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.09.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag		BRW am	= 400,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	335,16	× 1,00	
vorläufiger beitragsfreier Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	= 400,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 400,00 €/m²	
Fläche		× 1.064 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 425.600,00 € rd. 426.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2022 insgesamt **426.000,00 €**.

6.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 315/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	426.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	426.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 315/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	134.190,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=134.190,00 € rd. 134.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2022 **134.000,00 €**.

6.2 Ertragswertermittlung

6.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Garage	-		70,00	0,00	0,00
		Wohnung 2	86,62		9,10	788,24	9.458,88
Summe			86,62	-		788,24	9.458,88

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Garage	-		70,00	70,00	840,00
		Wohnung 2	86,62		9,10	788,24	9.458,88
Summe			86,62	-		858,24	10.298,88

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.298,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.368,74 €
jährlicher Reinertrag	=	7.930,14 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,40 % von 134.000,00 € (Liegenschaftszinssatz anteiliger Bodenwert)	-	1.876,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.054,14 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,40 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 35$ Jahren Restnutzungsdauer	×	27,521
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	166.615,99 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	134.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	300.615,99 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	300.615,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	1.766,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	302.381,99 €
	rd.	302.000,00 €

6.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

7 Wohn- bzw. Nutzflächen

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

8 Rohertrag

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

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

- * aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- * aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- * aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- * aus anderen Mietpreisveröffentlichungen z.B. von on-geo

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

9 Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in Sprengnetter Immobilienbewertung [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

10 Liegenschaftszinssatz

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

- * der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- * der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- * des in Sprengnetter Immobilienbewertung [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems

der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- * eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - * des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

11 Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

12 Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus Sprengnetter Immobilienbewertung [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	55,0 %	7,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

13 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 Unterhaltungstaus 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 Sprengnetter Immobilienbewertung [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell

angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		11,0	0,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1960 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 62 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 35 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

zugrunde gelegt.

14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

14.1 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **302.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 315/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 30000 Hannover, Musterstr. 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet dem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch Hannover	Blatt 1700	lfd. Nr.
-------------------------------	---------------	----------

Gemarkung Hannover	Flur 12	Flurstück 117/2
-----------------------	------------	--------------------

wird zum Wertermittlungstichtag 16.09.2022 mit rd.

302.000 €

in Worten: dreihundertzweitausend 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.

Hildesheim, den 30.September 2022

