

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!**

ib Wegmann, Stöckener Straße 43, 30419 Hannover

Amtsgericht Springe  
Frau Schweizer  
Zum Oberntor 2  
31832 Springe

**Dipl.-Ing. Astrid Wegmann**  
Assessorin

Sachverständige  
für Immobilienbewertung  
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben

Von der Ingenieurkammer  
Niedersachsen öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Sachverständige  
für Schäden an Gebäuden  
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin  
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Ihr Zeichen: 3 K 2/24      Unser Zeichen: 021-2024      Ihr Ansprechpartner: Fr. Wegmann      Durchwahl: (0511) 6005132      Datum: 11.11.2024

### Zwangsversteigerungsverfahren (3 K 2/24)

Sehr geehrte Frau Schweizer,

ich nehme Bezug auf mein Gutachten vom 26.08.2024 in der Zwangsversteigerungssache 3 K 2/24 und teile hierzu mit, dass das Wohngebäude nicht unterkellert ist. Die Angabe auf Seite 9 in Abschnitt 3.2.1 ist irrtümlich erfolgt.

Bei der Verkehrswertermittlung wurde von einem Gebäude ohne Keller ausgegangen. Die Bewertung ist insoweit zutreffend.

Ich bitte das Versehen zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Wegmann

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann  
Stöckener Straße 43  
30419 Hannover

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131  
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de  
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG  
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00  
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover  
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00  
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 227884696

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB nach dem äußeren Anschein

**Dipl.-Ing. Astrid Wegmann**  
Assessorin

**Sachverständige**  
für Immobilienbewertung  
und für Schäden an Gebäuden

**Auftraggeber:** Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. 3 K 2/24

**Objekt:** ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage  
bebautes Grundstück in 30982 Pattensen, OT Oerie, Turmstr. 7B

**Grundbuch:** Grundbuch von Springe, Blatt 138, lfd. Nr. 1

**Pflichtangaben:**

Von der Ingenieurkammer  
Niedersachsen öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Sachverständige  
für Schäden an Gebäuden  
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin  
der Ingenieurkammer Niedersachsen



**Anschrift:**

Ingenieurbüro Wegmann  
Stöckener Straße 43  
30419 Hannover

**Telekommunikation:**

Telefon (0511) 600 5131  
Telefax (0511) 600 5133

**Online:**

info@ib-wegmann.de  
www.ib-wegmann.de

**Bankverbindungen:**

Commerzbank AG  
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00  
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover  
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00  
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:  
DE 227884696

<b>Ergebnisse:</b>	relativer Bodenwert	147,00 €/m <sup>2</sup>
	Gesamtbodenwert	143.619,00 €
	Sachwert	253.000,00 €
	Vergleichswert	260.000,00 €
	<b><u>Verkehrswert nach dem äußeren Anschein</u></b>	<b><u>260.000,00 €</u></b>

**Stichtag:** 16.05.2024

**Auftragsnr.:** 021-20249

**Seitenanzahl:** 29 Seiten zzgl. 14 Anlagen mit insg. 14 Seiten

**Ausgefertigt am:** 26.08.2024

**Ausfertigung:** digitale Ausfertigung



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Fragen gemäß Auftragschreiben .....	5
<b>2</b>	<b>Angaben zum Wertermittlungsobjekt</b> .....	<b>6</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	6
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.2.1	Lage .....	6
2.2.2	Gestalt und Form .....	7
2.2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	7
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	7
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (gem. Bauunterlagen) .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	11
3.2.5.2	Beschreibungseinheit Wohnen .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude .....	12
3.4	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	14
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	14
4.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Sachwertberechnung .....	17
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	18
4.5	Vergleichswertermittlung .....	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV .....	20
4.5.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten .....	21
4.5.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren .....	22
4.5.3.1	Beschreibung des mit einem Reihen- / Doppelhaus(hälfte) bebauten Richtwertgrundstücks .....	22
4.5.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts .....	22



4.5.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt .....	22
4.5.4	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren .....	23
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	24
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	24
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	24
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	24
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	24
4.7	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Zusammenstellen der Ergebnisse .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>27</b>
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....	27
6.2	Schrifttum .....	28
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

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



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebautes Grundstück
Objektadresse:	Turmstraße 7B 30982 Pattensen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oerie, Blatt 138, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oerie, Flur 2, Flurstück 85/6 (977 m <sup>2</sup> )
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 143 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. <b>3 K 2/24</b>
Eigentümer lt. Grundbuch:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag:	16.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte im Maßstab 1:250 000, Stand 2024;</li><li>• Stadtkarte im Maßstab 1:10 000, Stand 2024;</li><li>• Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.04.2024;</li><li>• Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2024;</li><li>• Information zum Baulastenverzeichnis der Region Hannover vom 11.04.2024;</li><li>• Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover vom 12.04.2024;</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024;</li><li>• Bauunterlagen (Grundrisse und Schnitt) digital zur Verfügung gestellt durch die Stadt Pattensen;</li><li>• Online-Auskunft der Stadt Pattensen zur Bauleitplanung;</li><li>• telefonische Auskunft der Stadt Pattensen zur</li></ul>



Erschließungssituation des Bewertungsgrundstücks;

- Auskünfte der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden,
- Erstellung der Anlagen.

#### 1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:	Zu Mietverhältnissen wurden keine Angaben gemacht. Dem Anschein nach ist das Objekt leerstehend.
Verwalter nach dem WoEiG:	keiner
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind dem Anschein nach nicht vorhanden.
Hausschwamm oder Umweltschäden:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten:	Es bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Energieausweis:	Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorliegt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Region Hannover vom 12.04.2024 besteht keine Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.



## 2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück in 30982 Pattensen, OT Oerie, Turmstraße 7B.

### 2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch Oerie	Blatt 138	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Oerie	Flur 2	Flurstück 85/6	Fläche 977 m <sup>2</sup>

### 2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen	
Ort und Einwohnerzahl:	Hannover (ca. 14.500 Einwohner)	
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Stadt Pattensen:	5,6 %
	Region Hannover:	4,6 %
	Niedersachsen:	3,3 %
Arbeitslosenanteil 2021:	Stadt Pattensen:	5,3 %
	Region Hannover:	9,6 %
	Niedersachsen:	7,1 %
Kaufkraft 2021:	Stadt Pattensen:	66.090 €/Haushalt
	Region Hannover:	50.350 €/Haushalt
	Niedersachsen:	51.694 €/Haushalt
Durchschnittsalter 2021:	Stadt Pattensen:	46,1 Jahre
	Niedersachsen:	44,9 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	ein überörtlicher Anschluss ist über die nahe gelegene Bundesstraße B 3 (Alfeld-Hannover), sowie über die BAB 7 (Hamburg-München) gegeben. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 37 km entfernt.	
innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt im Ortsteil Oerie. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Stadtverwaltung, Ärzte und Schulen in weniger als 5 km Entfernung.	



## 2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: fast regelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

## 2.2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehwege nicht vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden, Straßenbeleuchtung im nördlichen Bereich der Turmstraße nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage; eingefriedet (Zäune und Hecken)

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.

## 2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.



## 2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.04.2024 vor. Es besteht keine Baulast.
Denkmalschutz:	Aufgrund der Bauart und –weise wird ohne Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Online-Auskunft kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.
---------------------------------	---

### **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen unterstellt.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

## 2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs ist kein Herrschvermerk zu einem etwaigen Wegerecht eingetragen. Sofern kein dingliches Wegerecht besteht, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung ggf. durch ein Notwege-/Leitungsrecht gesichert werden kann.

## 2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Über Mietverhältnisse wurde keine Auskunft erteilt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

**Der Zugang zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Insoweit beziehen sich die Angaben auf den äußeren Anschein und die zur Verfügung stehenden Unterlagen. Es wird von einem mängelfreien Objektzustand ausgegangen.**

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 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. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder –schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

#### 3.2 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (gem. Bauunterlagen)

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), zweigeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1981 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre:	keine bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Klinkerfassade, rot-bunt angelegt, Fenster und Türen blau angelegt



Immobilienbewertung  
Wegmann

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

1 Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Kinderzimmer, 1 Heizungsraum, Flur und Treppenraum

Dachgeschoss:

2 Schlafräume, 2 Abstellräume, 1 Bad, Flur und Treppenraum

Dachraum:

nicht ausgebaut, obere Geschossdecke gedämmt

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, Kalksandstein Langlochsteine mit Verblender
Innenwände:	Mauerwerk, Kalksandstein Langlochsteine
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Holzrahmentür mit Sprossen, blau angelegt, Glasausschnitte
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, dunkel angelegt



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, wird als baujahrestypisch unterstellt
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Befeuerung mit Propangas gem. Baubeschreibung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Boiler (gem. Baubeschreibung)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend nicht bekannt und werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

##### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Bodenbeläge:	Wohn-/Schlafräume mit Teppichboden, Bäder mit Fliesen (gem. Baubeschreibung)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt

##### **Fenster und Türen**

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden
Türen:	Füllungstüren aus Holz, furniert

##### **Sanitärinstallation**

Sanitäre Installation:	nicht bekannt, es wird eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt.
------------------------	---



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

besondere Bauteile:	Gaube rückwärtig
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küche:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

### 3.3 Nebengebäude

- offene Garage, massiv mit Klinkerverblendung, vgl. Foto 4
- massives Nebengebäude (gem. Blick durch die Garage), vgl. Foto 4, kein Wertansatz

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Befestigung der Garagenzufahrt
- Einfriedung

Im Übrigen nicht bekannt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück in 30982 Pattensen, Turmstraße 7B, zum Wertermittlungstichtag 16.05.2024, ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oerie	138	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oerie	2	85/6	977 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 150,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	750 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	977 m <sup>2</sup>





#### 4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	150,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.05.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	150,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	977	×	0,98
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	147,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>147,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 147,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 977,00 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	= 143.619,00 € <b>rd. 143.619,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 insgesamt **143.619,00 €**.

#### Hinweis zur Lagebeurteilung:

Die Doppelhaushälfte ist im Süden an das Nachbargebäude angebaut, was aufgrund der Belichtungsmöglichkeiten als nachteilig zu betrachten ist. Andererseits grunzt das Grundstück im Westen an den Gestorfer Bach. Zudem handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe. Aufgrund dieser Umstände wäre die Lage besser einzuschätzen, so dass es insgesamt bei einer mittleren Lage bleibt.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

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

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. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normal-herstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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.



#### 4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Brutto-Rauminhalt (BRI)</li><li>• Brutto-Grundfläche (BGF)</li></ul>	227,70 m <sup>2</sup>	pauschale Wertschätzung
<b>Baupreisindex (BPI) 16.05.2024 (2010 = 100)</b>	181,2	
<b>Normalherstellungskosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• NHK im Basisjahr (2010)</li><li>• NHK am Wertermittlungsstichtag</li></ul>	857,00 €/m <sup>2</sup> BGF 1.552,88 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Normgebäude</li><li>• Zu-/Abschläge</li><li>• besondere Bauteile</li><li>• besondere Einrichtungen</li></ul>	353.590,78 € 6.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	359.590,78 €	
<b>Alterswertminderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Modell</li><li>• Gesamtnutzungsdauer (GND)</li><li>• Restnutzungsdauer (RND)</li><li>• prozentual</li><li>• Betrag</li></ul>	linear 70 Jahre 27 Jahre 61,43 % 220.896,62 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäude (bzw. Normgebäude)</li><li>• besondere Bauteile</li><li>• besondere Einrichtungen</li></ul>	138.694,16 €	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	138.694,16 €	5.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>143.694,16 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 8.621,65 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 152.315,81 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 143.619,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 295.934,81 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>x 0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 266.341,33 €</b>
<b>Marktübliche Zu- oder Abschläge (zeitliche Anpassung -5 %)</b>	<b>- 13.398,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 252.942,79 €</b>
	<b>rd. 253.000,00 €</b>



#### 4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen ggf. in Modifizierungen, wie diese von den niedersächsischen Gutachterausschüssen vorgenommen werden.

##### **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 2010 ist der ImmoWertV entnommen.

##### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag den Angaben des Statistischen Bundesamt entnommen.

##### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Gaube	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

##### **Außenanlagen**

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (143.694,16 €)	8.621,65 €
Summe	8.621,65 €



### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche 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 [4] entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell der ImmoWertV.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall wird mit einem Abschlag berücksichtigt, dass die aktuellen Preise unter das Niveau von 2022 gesunken sind (siehe auch Preisentwicklung von Einfamilienhausgrundstücken in Grundstücksmarkdaten Niedersachsen 2024) und für Modernisierungen erheblich mehr Kosten entstehen als noch 2022. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der in Ansatz gebrachte Sachwertmarktanpassungsfaktor bezieht sich auf den Zeitpunkt Herbst 2023. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung ist ein Abschlag von 5 % erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Wertbeeinflussung insg.
• ♦ prozentualer Ansatz: -5,00 % von 267.970,87 €	-13.398,54 €
Summe	-13.398,54 €

### **Sachwertfaktor**

Der objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird unter Berücksichtigung des linearen Abschreibungsmodells auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [4] unter Hinzuziehung sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt und bezieht sich auf den 01.10.2023. Dieser ist abhängig vom Bodenwertniveau, der Standardstufe und dem vorläufigen Sachwert sowie der Restnutzungsdauer und dem Energiebedarf.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.



#### 4.5.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Region Hannover aus einer Stichprobe von 622 Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2023 entsprechende Gebäudefaktoren abgeleitet. Neben Lage und dem Alter wird bei Reihen-/Doppelhausgrundstücken die Auswirkung der Wohnfläche, der Ausstattung und der Grundstücksfläche auf den Wohnflächenpreis dargestellt. Darüber hinaus bestehen Angaben zum Einfluss von eventuell vorhandenen Garagen oder Stellplätzen. Bezüglich der Kennzahlen der Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

<b>Merkmal</b>	<b>Bezug/Einheit</b>	<b>Median</b>
Kaufzeitpunkt	Jahr (Mittelwert)	Mitte 2023
Lage	Bodenrichtwert	500 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	ggf. modifiziert	1984
Wohnfläche	Quadratmeter	125 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,2 - 4,9	2,7
Bauweise		massiv
Unterkellerung	ohne, tlw., vollständig	vollständig
Garagen	Anzahl	1
Grundstücksfläche	93-892	266
Energiebedarf pro Jahr [kWh/m <sup>2</sup> ]	17-360	130

#### 4.5.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

##### 4.5.3.1 Beschreibung des mit einem Reihen- / Doppelhaus(hälfte) bebauten Richtwertgrundstücks

Das Richtwertobjekt weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt:	01.10.2023
Ausstattungsstandard:	3,0
Wohnfläche:	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	250 m <sup>2</sup>
Garage/Stellplatz:	eine Garage
Unterkellerung:	vollständig
Energiebedarf pro Jahr:	150 kWh/m <sup>2</sup>

##### 4.5.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Bewertungszeitpunkt:	16.05.2024
Ausstattungsstandard:	2,6
Wohnfläche:	142,54 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	977 m <sup>2</sup>
Garage/Stellplatz:	eine offene Garage
Unterkellerung:	kein Keller
Energiebedarf pro Jahr:	150 kWh/m <sup>2</sup> (gem. sachverständiger Schätzung)

##### 4.5.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Die in den Grundstücksmarktdaten 2024 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 150,00 €/m<sup>2</sup> für das Baujahr 1981 ein durchschnittliches Preisniveau pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von **1.866,00 €** durch Interpolation entnommen.

Da sich dieser Wert auf einen Kaufzeitpunkt Okt. 2023 bezieht, ist ggf. eine zeitliche Anpassung erforderlich.



#### 4.5.4 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Reihen- und Doppelhäuser) ermittelt.

<b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>	
Gebäundefaktor auf Basis des Richtwertobjekts	<b>1.866,00 €/m<sup>2</sup></b>
Korrektur wg. abweichender Wohnfläche	x 0,93
Korrektur wg. abweichender Ausstattung/Standardstufe	x 0,96
Korrektur wg. abweichender Grundstücksgröße	x 1,20
Korrektur wg. abweichendem Haustyp	x 1,00
Korrektur wg. abweichenden Energiebedarf	x 1,00
Korrektur wg. fehlendem Garagenstellplatz/Carport	x 1,00
Korrektur wegen (un)vollständiger Unterkellerung	x 0,96
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert</b>	<b>= 1.919,19 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	x 142,54 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 273.561,55 €</b>
<b>Marktübliche Zu- oder Abschläge</b> (zeitl. Anpassung -5 %), vgl. Abschnitt 4.4.3	x 0,95
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 259.883,47 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit rd. **260.000,00 €** ermittelt.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich jedoch auch an den in das Vergleichswertverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **253.000,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **260.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.



Immobilienbewertung  
Wegmann

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a) Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Vergleichswertermittlung in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen. Somit erhalten:

das Sachwertverfahren das Gewicht  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$  und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[260.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 253.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \underline{\underline{256.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebauten Grundstück in 30982 Pattensen, Ortsteil Oerie, Turmstraße 7B

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oerie	138	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oerie	2	85/6

wird mit einer der Schätzgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 16.05.2024 ermittelt mit rund

**260.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro.**



## 5 Zusammenstellen der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebauten Grundstück in 30982 Pattensen, Ortsteil Oerie, Turmstraße 7B, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m <sup>2</sup>	147,00
Gesamtbodenwert (gerundet)	143.619,00
Sachwert (gerundet)	253.000,00
Vergleichswert (gerundet)	260.000,00
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>	<b>260.000,00</b>

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen oder den Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 26.08.2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist für das Zwangsversteigerungsverfahren **3 K 2/24** gestattet.

## 6 Literaturverzeichnis

### 6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



## 6.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/  
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*  
*Loseblattwerk*  
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
Hameln-Hannover** *Grundstücksmarktdaten 2024*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*  
*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten*  
*(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter*  
*Berücksichtigung der ImmoWertV*  
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktdaten 2024*
- [7] **Rössler / Langner /  
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*  
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*  
*Wertes der baulichen Anlagen*  
*von Peter Holzner und Ulrich Renner*  
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprenghorster/Strotkamp/  
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*  
*Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar*  
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2024



## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlagen 8-9: Berechnung der Wohnfläche
- Anlagen 10: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 11: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 12-14: Fotos 1 bis 6