

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Lüneburg und Hamburg

Fachbereichsleiterin Immobilienwertermittlung | BVS Landesverband Niedersachsen-Bremen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Aktenzeichen: 3 K 2/26

Gutachten-Nr. 2026-0212 vom 07.04.2026

Auftraggeber Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode

Bewertungsobjekt 27336 Frankenfeld
Lindenallee 42

Verkehrswertgutachten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

Grundbuch	Amtsgericht Walsrode Grundbuch von Bosse Blatt 241 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Bosse Flur 6 Flurstück 38/2
Nutzung	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksgröße	703 m ²
Baujahr	2019
Wertermittlungstichtag	24.03.2026

Verkehrswert 352.000,00 €

Das Gutachten wurde ausschließlich in digitaler Form erstellt und dem Gericht als signierte Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Das Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. Anlagenverzeichnis mit 16 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1.	SACHVERHALT	3
1.1.	AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES	3
1.2.	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG	3
1.3.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
1.2.	ALLGEMEINE HINWEISE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
2.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
2.1.	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	6
2.2.	LAGEMERKMALE	7
2.3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	11
2.3.1.	GRUNDBUCH	11
2.3.2.	BAULASTENVERZEICHNIS	12
2.3.3.	ALTLASTENKATASTER	13
2.3.4.	SONSTIGE RECHTE	14
2.3.5.	ENTWICKLUNGSZUSTAND	14
2.3.6.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG	14
2.3.8.	BAURECHTLICHE SITUATION	15
2.3.9.	MIETRECHTLICHE BINDUNGEN	17
3.	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	18
3.1.	ALLGEMEINES	18
3.2.	BAUBESCHREIBUNG	19
3.3.	ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN	20
3.4.	AUSSENANLAGEN	22
3.5.	BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN	22
4.	FLÄCHEN	23
5.	ERMITTLUNG VERKEHRSWERT	26
5.1.	AUSWAHL WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	26
5.2.	BODENWERTERMITTLUNG	30
5.3.	SACHWERTERMITTLUNG	31
5.4.	PLAUSIBILISIERUNG	42
5.5.	VERKEHRSWERT	45



1. SACHVERHALT

1.1. AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES

Die Gutachtenerstattung erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Mit Beschluss vom 20.02.2026, hier über das elektronische Postfach eingegangen am 23.02.2026, bin ich vom Amtsgericht Walsrode zur Sachverständigen bestellt worden. Es soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2. WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG

Vom Amtsgericht Walsrode ist kein Wertermittlungsstichtag vorgegeben worden. Die Sachverständige legt daher die Wertverhältnisse zugrunde, wie sie sich zum Zeitpunkt der Grundstücksbesichtigung darstellten. Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir am 12.03.2026 zum geplanten Ortstermin am 24.03.2026 schriftlich eingeladen.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ¹	24.03.2026
Ortstermin	24.03.2026
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt Frau Maike Hünecke, Sachverständigenbüro Bellmann die Sachverständige Frau Birgit Bellmann

Einige im Rahmen der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos sind im Anlagenverzeichnis des Gutachtens enthalten. Der Eigentümer sowie die Mieter haben im Ortstermin ihr Einverständnis zur Erstellung von Fotos sowie zu deren teilweiser Aufnahme in das Gutachten erklärt.

¹Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Absatz 4 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der gemäß § 2 Absatz 5 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



1.3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Die im Gutachten verwendeten Maße, Flächenangaben und sonstigen objektrelevanten Angaben wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Bauakte, hergeleitet bzw. übernommen. Die insoweit maßgeblichen Grundlagen sind im Gutachten entsprechend dargestellt. Die der Gutachtenerstattung zugrunde liegenden Unterlagen sind nachfolgend aufgeführt:

- Grundbuchauszug vom 21.01.2026
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2026
- Einsicht in die Bauakte des Landkreises Heidekreis
- Elektronische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Heidekreis am 02.03.2026
- Elektronische Auskunft des Landkreises Heidekreis, Frau Seewald, vom 24.03.2026 zum Stand des Altlastenverzeichnisses
- Schriftliche Auskunft der Samtgemeinde Rethem, Frau Zelner, vom 24.03.2026 zum Stand des Melde- und Gewerbergisters
- Elektronische Auskunft der Gemeinde Frankenfeld, Frau Nele Lühning, vom 10.03.2026 zur Anliegerbescheinigung und öffentlichen Widmung der Straße
- Elektronische Auskunft des Kommunal Service Böhmetal gkAÖR, Walsrode, Frau Kerstin Michaelis, vom 18.03.2026 zu Schmutzwasserbeiträgen
- Elektronische Auskunft der Samtgemeinde Rethem, Frau Nele Lühning vom 24.02.2026 zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Elektronische Lageeinschätzung der Mikro- und Makrolage über die Online-Plattform geoport
- Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden
- Marktauskünfte: on-geo, ImmobilienScout24 sowie div. Internetrecherchen

1.2. ALLGEMEINE HINWEISE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich² geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – sowie eine Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen zulässig. Die Verwendung des Gutachtens zu anderen als den in der Beauftragung genannten Zwecken ist, untersagt.

Es wird auf die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens hingewiesen. Das Gutachten ist ausschließlich für Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Verwendung

² § 2 Urhebergesetz (UrhG)



des Gutachtens zu anderen Zwecken ist nicht zulässig, da sich bei abweichendem Verwendungszweck ein anderes Bewertungsergebnis ergeben könnte.

Im Rahmen der Wertermittlung ist gemäß den verfahrensrechtlichen Vorgaben des Zwangsversteigerungsverfahrens der lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln. Rechte und Belastungen, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben daher unberücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Sofern Rechte oder Belastungen bestehen, werden deren Werte gesondert ausgewiesen. Eine Nutzung oder Weitergabe des Gutachtens außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens bedarf in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 ZVG erstreckt sich die Zwangsversteigerung auch auf das Zubehör im Sinne von § 97 Abs. 1 BGB. Die Einordnung von Einbauküchen als Zubehör wird in der Rechtsprechung nicht einheitlich beurteilt. Nach herrschender Auffassung liegt Zubehör vor, wenn die Küche dem wirtschaftlichen Zweck des Wohngebäudes gewidmet ist, insbesondere wenn sie aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen besteht, die den räumlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sofern im Gutachten nichts Gegenteiliges angegeben ist, wird davon ausgegangen, dass vorhandene Einbauküchen als Zubehör anzusehen und somit mitversteigert werden. Aufgestellte Kaminöfen stellen hingegen kein Zubehör dar.

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf einer Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brand-, Schall- und Wärmeschutz, zu Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z. B. Hausbock, Hausschwamm, Echten Hausschwamm), zu Rohrfraß oder zu schadstoffhaltigen Baustoffen und Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Ebenso erfolgten keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (z. B. Heizung, Warmwasser, Strom, Telefon, Lüftung). Solche Prüfungen bedürfen spezieller technischer Fachuntersuchungen, die nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung sind. Sofern während der Ortsbesichtigung nachhaltige Verdachtsmomente oder erkennbare Hinweise auf Mängel, Schäden oder Belastungen festgestellt wurden, sind diese im Gutachten dokumentiert. Der Zustand nicht sichtbarer Bauteile sowie von Bauteilen zu zurückliegenden Stichtagen wird auf Grundlage von Unterlagen, Auskünften oder den Angaben des Auftraggebers geschätzt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurden die Umstände berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer und zumutbarer Recherche für die Sachverständige erkennbar und bewertbar waren.

Es handelt sich nicht um ein Mietwertgutachten; das Gutachten dient nicht der Ermittlung von marktüblichen oder ortsüblichen Vergleichsmieten.



Für die Bearbeitung wurden Hilfskräfte im Rahmen von Recherche-, Datenerfassungs- und Schreibearbeiten sowie bei der Gebäudebeschreibung und der Überprüfung von Flächenberechnungen eingesetzt. Teilweise wurden zur Unterstützung der Recherchearbeiten KI-gestützte Anwendungen herangezogen; sämtliche Ergebnisse wurden durch mich eigenständig geprüft, verifiziert und fachlich bewertet.

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 194 ff.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) mit den Verwaltungsvorschriften ImmoWertA 2023³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Datenschutz

Zur Erstellung des Gutachtens werden personenbezogene und objektspezifische Daten gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet. Der Auftraggeber bestätigt mit der Auftragserteilung, dass ihm sämtliche erforderlichen Einwilligungserklärungen vorliegen. Die Daten werden nach den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gespeichert und anschließend entsprechend dem Grundsatz der Datensparsamkeit gelöscht.

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Objektadresse	Lindenallee 42 27336 Frankenfeld
Grundbuchangaben	Amtsgericht Walsrode Grundbuch von Bosse Blatt 241
Katasterangaben	Gemarkung Bosse Flur 6 Flurstück 38/2
Grundstücksgröße	703 m ²
Baujahr	2019

³ Mit der ImmoWertV2021 wurde die ImmoWertV2010 zum 01.01.2022 aufgehoben. Seitdem sind alle Verkehrswertgutachten, die nach diesem Zeitpunkt erstellt werden, nach der neuen Verordnung zu bearbeiten - unabhängig vom Wertermittlungsstichtag. Die Immo-WertA vom 20.09.2023 konkretisiert die Anwendung der ImmoWertV und enthält ergänzende Hinweise zur praktischen Umsetzung.



Nutzung wohnwirtschaftliche Nutzung

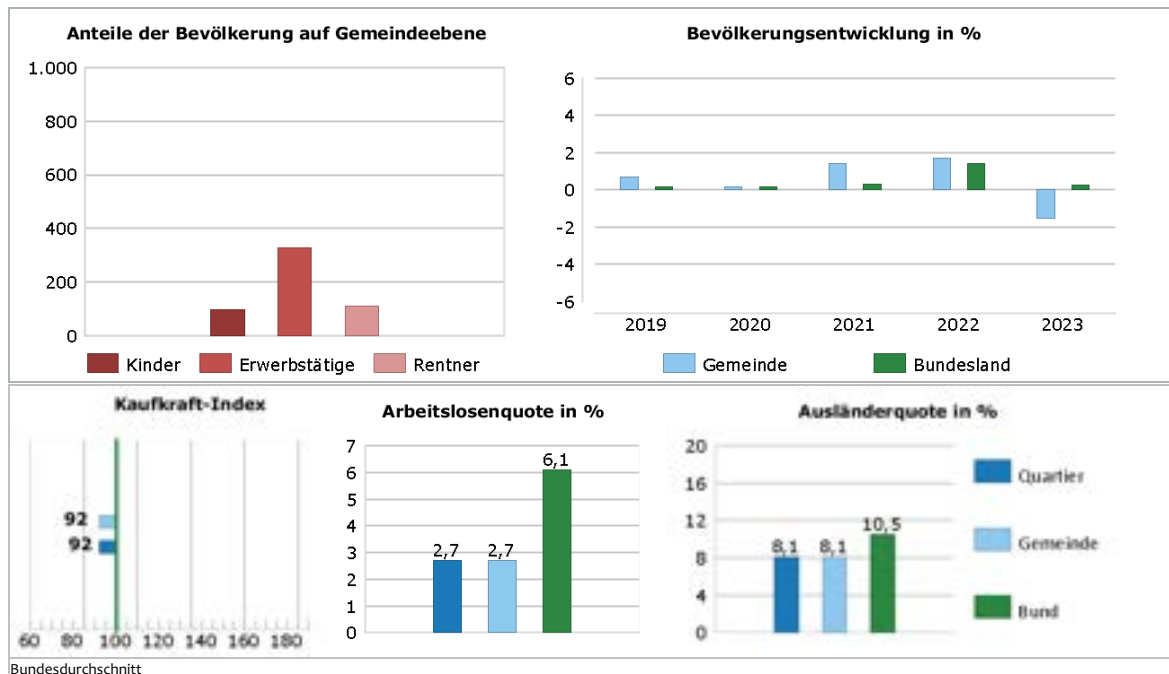
2.2. LAGEMERKMALE

MAKROLAGE

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (47,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rethem (Aller), Stadt (6,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	531	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.213
Haushalte (Gemeinde)	208	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.213



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Walsrode-West (12,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hodenhagen (9,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (43,9 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Hannover-Langenhagen [HAJ] (36,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle L 157, Abzw. Bosse (0 km)

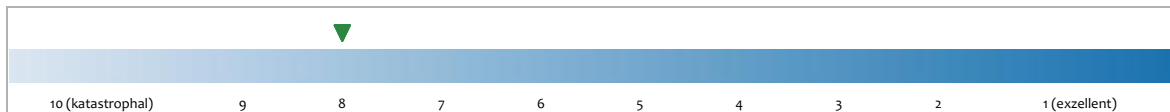
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(6,0 km)
Zahnarzt	(5,8 km)
Krankenhaus	(14,4 km)
Apotheke	(5,9 km)
LEH Discounter	(5,8 km)
EKZ	(20,1 km)
Kindergarten	(4,0 km)
Grundschule	(5,7 km)
Realschule	(8,6 km)
Hauptschule	(12,0 km)
Gesamtschule	(13,9 km)
Gymnasium	(15,3 km)
Hochschule	(44,6 km)
DB Bahnhof	(9,6 km)
Flughafen	(36,8 km)
DB Bahnhof ICE	(46,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:
 Quelle Bevölkerungsentwicklung:
 Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Straßenausbau

Das Bewertungsgrundstück liegt in Ecklage an den Straßen „Lindenallee“ und „Hauptstraße“. Beide Straßen sind öffentlich gewidmet. Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der „Lindenallee“.

Die „Lindenallee“ ist einspurig asphaltiert und beleuchtet. Beidseitig Begleitgrün und teilweise Schotter sowie beidseitig Laubbäume. Die „Hauptstraße“ ist eine zweispurige asphaltierte Landesstraße mit Mittelstreifen, ohne Beleuchtung. Beidseitig der Straße befindet sich Begleitgrün, Laubbaumbewuchs und Gräben.

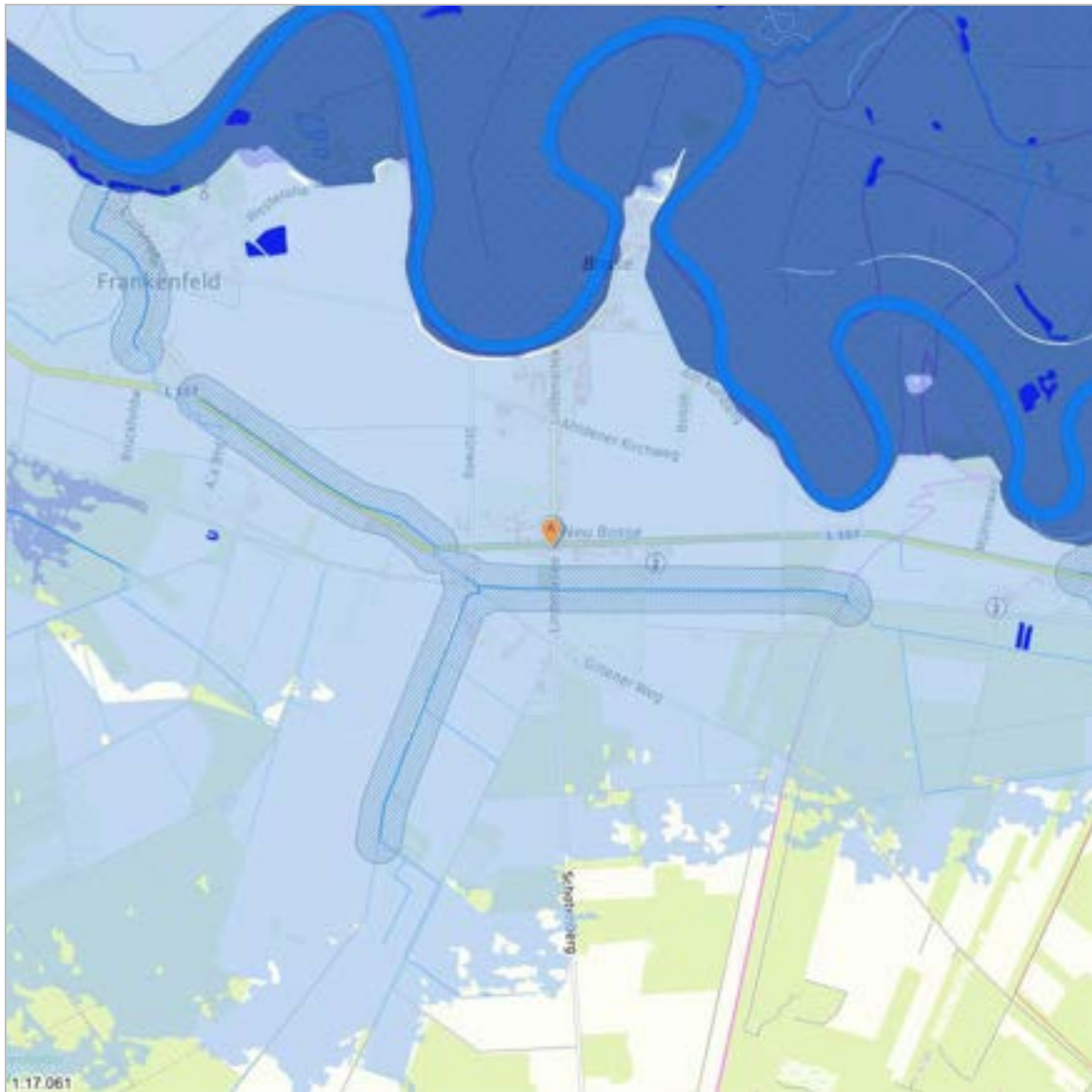
Parken

Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Bewertungsgrundstück und im öffentlichen Bereich.

Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Hochwassergefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse

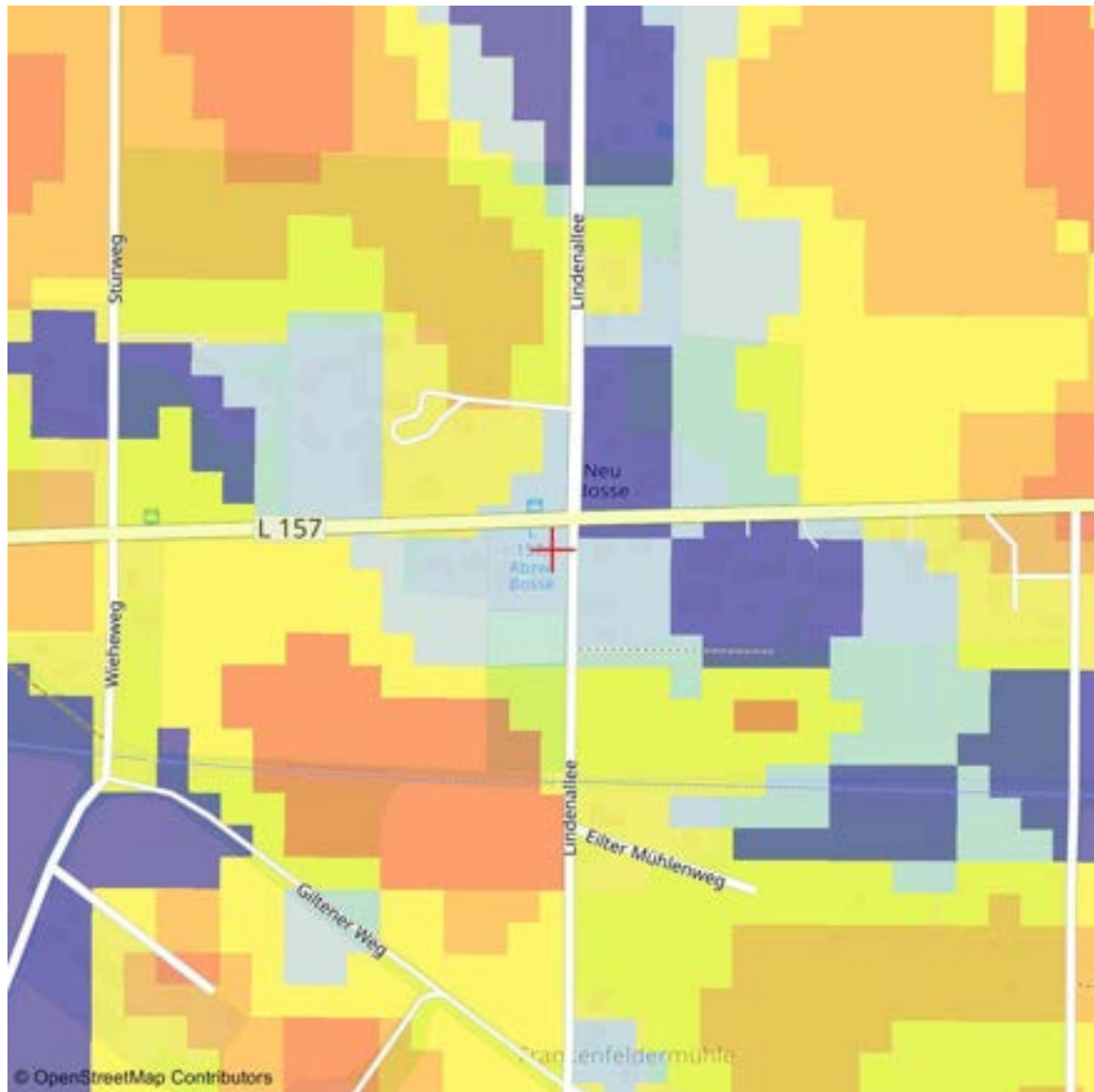
GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Starkregengefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)



Gefälle

Das Grundstück weist kein wesentliches Gefälle auf.

Nachbarbebauung

In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend weitere Wohnbebauung. In knapp 50 m Luftlinie befindet sich das Feuerwehrhaus der Gemeinde Bosse.

Sonstiges

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

Baugrund

Eine Baugrundanalyse war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht vorgenommen bzw. veranlasst. Die Sachverständige geht von normalen Bodenverhältnissen und einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens für die bestehende Bebauung aus.

2.3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN

2.3.1. GRUNDBUCH

Der Sachverständigen liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.01.2026 des Amtsgerichtes Walsrode vor. Kopien der Grundakte wurden nicht eingesehen.

GRUNDBUCH VON BOSSE BLATT 241						
Bestandsverzeichnis						
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)	Grundlage der Eintragung
2	Bosse	6	38/2	Gebäude- und Freifläche, Lindenallee 42	703	Von Bosse Blatt 234 hierher übertragen am 10.12.2019. Im Flurbereinigungsverfahren Frankenfeld ist das Grundstück lfd. Nr. 1 aus dem Bestand ausgeschieden. An diese Stelle ist das Grundstück lfd. Nr. 2 getreten. Auf Ersuchen des Amts für regionale Landesentwicklung Lüneburg, Verden, vom 23.09.2024 (Frankenfeld ONr.312 GBBerA) eingetragen am 26.09.2024.
Lfd. Nr.	Erste Abteilung: Eigentümer					Grundlage der Eintragung
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.						
Lfd. Nr.	Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen					Grundlage der Eintragung
	Keine Eintragungen					

Abteilung II

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist noch nicht eingetragen, sofern das noch erfolgt, wird dieser nach Erteilung des Zuschlages von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Abteilung III

Etwaige Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.3.2. BAULASTENVERZEICHNIS

Gemäß Einsicht in das digitale Baulastenverzeichnis des Landkreises Heidekreis am 24.02.2026, wird festgestellt, dass für das Flurstück 38/2 Flur 6 Gemarkung Bosse sowohl belastende als auch begünstigte Baulasten eingetragen sind.

Baulastenblatt 165 vom 05.01.2024 | Wege- und Leitungsrecht

Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 38/2, Flur 6, Gemarkung Bosse) hat zugunsten des begünstigten Grundstücks (Flurstück 38/3, Flur 6, Gemarkung Bosse) im anliegenden Lageplan rot schraffiert ausgewiesene Teilfläche dauerhaft bereitzustellen. Dies umfasst die Gewährleistung eines jederzeit ordnungsgemäßen und ungehinderten Zu- und Abgangsverkehrs einschließlich des für den Brandschutz erforderlichen Einsatzes von Feuerlösch- und Rettungsgeräten sowie die Duldung der Verlegung, des Betriebs und der Unterhaltung von Leitungen für die Wasserversorgung, die Niederschlagswasserableitung und die Abwasserbeseitigung.





Boden zusätzliche Untersuchungs-, Abstimmungs- und gegebenenfalls Entsorgungsaufwendungen anfallen können.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, die auf Verdachtsmomente von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen schließen lassen. Mangels objektbezogener Untersuchungsbefunde und mangels verlässlich quantifizierbarer Mehrkosten wird ein gesonderter wertmäßiger Abschlag nicht angesetzt. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Gesamtwürdigung als allgemeiner Risiko- und Unsicherheitsfaktor berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung des Untergrundes war nicht Gegenstand des Auftrags. Sofern künftig bauliche Erweiterungen oder größere Eingriffe in den Boden vorgesehen sind, erscheint eine fachgutachterliche Untersuchung zweckmäßig

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Altlastenverzeichnis noch im Aufbau befindet, insbesondere in Altakten der Wasserwirtschaft und das Archiv des Bauordnungsamts sind noch nicht aufgearbeitet worden. Insofern stellt die Auskunft nur den aktuellen Sachstand des Verzeichnisses dar, der sich, zum Beispiel durch Akten anderer Behörden, ändern kann.

Der Vollständigkeit halber wird hier der Hinweis auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes⁶ hingewiesen. Beeinträchtigungen, die sich aus Ansprüchen gegen das Grundstück richten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.3.4. SONSTIGE RECHTE

Mir sind keine weiteren Rechte oder Belastungen am Grundstück bekannt gemacht worden. Ich gehe daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon aus, dass es keine Verträge oder Vereinbarungen gibt, die den Wert des Bewertungsobjektes beeinflussen, mit Ausnahme der im Gutachten genannten.

2.3.5. ENTWICKLUNGSZUSTAND

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind).

2.3.6. ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Die Gemeinde Frankenfeld⁷ teilt elektronisch mit, keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB oder Straßenausbaubeiträge nach § 6 NKAG erheben, da die Gemeinde Frankenfeld für ihr Gebiet keine entsprechende Satzung erlassen hat.

Der Kommunal Service Böhmetal gkAÖR⁸, Walsrode teilt elektronisch mit, dass zum Zeitpunkt der Beitragserhebung die Flurstücke 38/1 bis 38/3 ein Buchgrundstück darstellten und somit

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 09.12.2004

⁷ Frau Nele Lühning, vom 10.03.2026

⁸ Frau Kerstin Michaelis, vom 18.03.2026

gemeinsam veranlagt worden sind. Der Kanalanschluss liegt auf dem Flurstück 38/3. Die Beiträge wurden beglichen.

2.3.7. SCHADSTOFFVERDACHT (Asbest und weitere Gefahrstoffe)

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus Baujahrs 2019. Ein allgemeiner, allein aus dem Baualter abzuleitender Verdacht auf asbesthaltige Baustoffe besteht nicht, da das allgemeine Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest und asbesthaltige Produkte bereits seit dem 31.10.1993 gilt. Ebenso besteht aufgrund des jungen Baualters kein genereller Anhalt für das Vorhandensein solcher Schadstoffe, wie sie typischerweise bei älteren Gebäuden anzutreffen sein können. Unabhängig hiervon kann eine vollständige Schadstofffreiheit des Gebäudes ohne weitergehende fachtechnische Untersuchungen, Materialbeprobungen und Laboranalysen nicht rechtsverbindlich bestätigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine augenfälligen Hinweise auf schadstoffbedingte Besonderheiten festgestellt. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine ohne besondere Untersuchung erkennbaren, wertrelevanten Schadstoffbelastungen vorliegen.

2.3.8. BAURECHTLICHE SITUATION

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Zum Außenbereich i.S. des § 35 gehören alle Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, d.h. die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Danach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.





Die Liegenschaft liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauGB über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen der Ortschaft Bosse mit örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit 01.08.2012.

Textliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Für Teilbereiche der Ortslage Bosse bestehen textliche Festsetzungen zur baulichen Entwicklung und zur Eingrünung. Für die am östlichen Rand gelegenen Gewerbeflächen bestimmt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Nutzungsmaß, Bauweise und Grundstücksgröße aus der westlich angrenzenden dörflichen Bebauung. Bei Baumaßnahmen auf bislang unbebauten Grundstücken sind je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Entlang der nördlichen Grenze der Gewerbestandstücke am östlichen Ortsausgang ist bei Neubebauung zudem ein mind. 6,50 m breiter Pflanzstreifen mit dreireihiger Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Für weitere Neubaubereiche sind ergänzende Eingrünungspflichten mit Gehölzgruppen aus standortheimischen Gehölzen vorgesehen.

Im übrigen Satzungsbereich gelten örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung. Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 50°. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen; Solarkollektoren und Photovoltaik-Elemente sind zulässig. Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind Vormauerziegel in roten bis braunen Farbtönen sowie Holzfachwerk- und Holzverkleidungen zulässig. Einfriedungen sind als Staketenzäune, gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sowie als pflanzliche Einfriedungen zulässig; Koniferen sind ausgeschlossen.

Als allgemeine Hinweise ist zu beachten, dass die Ortslage landwirtschaftlich geprägt ist und deshalb betriebs- und verkehrsbedingte Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten können. Zudem sind denkmalrechtliche Belange und mögliche archäologische Bodenfunde zu berücksichtigen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

In der Bauakte des Landkreises Heidekreis wurden folgende Genehmigungen vorgefunden:

Baugenehmigung Nr. 19030140 vom 02.09.2019 des Landkreises Heidekreis für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Die Baugenehmigung enthält eine Abweichung gemäß § 66 NBauO von den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Fassadengestaltung. Zulässig ist abweichend eine Putzfassade mit rot bzw. rot-braunem Anstrich; an den Gebäudeecken sind Klinkerelemente vorgesehen.



Zudem wird auf mögliche Immissionen durch die Landesstraße 157 hingewiesen. Danach sind die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß schalltechnischem Nachweis zu berücksichtigen; empfohlen werden außerdem eine lärmabgewandte Anordnung von Terrassen bzw. Freisitzen sowie eine angemessene Planung der Raumbelüftung.

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.3.9. MIETRECHTLICHE BINDUNGEN

Mietrechtliche Bindungen wurden durch den Mieter mitgeteilt. Nach dessen Angaben beträgt die monatliche Miete 1.150,00 € netto. Zudem teilte der Mieter mit, dass er das Mietverhältnis zum 30.04.2026 gekündigt habe. Beide Angaben wurden vom Eigentümer im Rahmen des Ortstermins mündlich bestätigt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.



3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

3.1. ALLGEMEINES

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die persönlichen Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung und die vorhandenen Objektunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden 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. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktionen und Materialien hat nicht stattgefunden. Sämtliche Feststellungen der Sachverständigen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare und unzugängliche Bauteile beruhen daher entweder auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit und statische Tragfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktions- und Tragfähigkeit unterstellt. Eine Untersuchung im Hinblick auf brandschutz- oder schallschutztechnische Anforderungen wurde nicht vorgenommen.

Baumängel und -schäden werden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Das in diesem Gutachten ermittelte Ergebnis wurde aufgrund einer überschlägigen groben Schätzung ermittelt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt anders als bei einem Gutachten eines Sachverständigen für Bauschäden keine abschließende Baumängelliste dar und gilt auch nicht als zugesicherte Eigenschaft. Es ist damit nicht auszuschließen, dass Baumängel und/oder Schäden bestehen, die hier nicht aufgeführt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2. BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Bungalow mit Walmdach. Das 2019 in Massivbauweise hergestellte Einfamilienhaus ist mit einer hellen Putzfassade sowie Klinkerriemchenelementen und einer roten Pfanneneindeckung hergestellt.

Im Gebäude befinden sich 4 Zimmer, Diele, Flur, Bad, WC und Hauswirtschaftsraum. Die Küche geht offen ins Wohnzimmer über. Vom Wohnzimmer gelangt man in den Garten und auf eine überdachte Terrasse. Ein Nebeneingang führt in den Hauswirtschaftsraum.

AUSFÜHRUNG

WOHNHAUS	
Gebäudeart	Massivbauweise
Fundamente/Sohle	Stahlbetonsohlplatte mit umlaufender Frostschräge
Außenwände	30 cm Porenbeton, Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Wärmedämmputz oder teilweise Klinkerriemchen an den Gebäudeecken und den Hauseingängen. Der Sockelbereich des Gebäudes ist augenscheinlich ohne WDVS hergestellt.
Innenwände	massiv
Decken	Holzbalkendecke, d = 20 cm, dazwischen Dämmung, Rigipsplatten unterhalb der Decke
Dach	Walmdach, 25° Dachneigung. Eindeckung mit roter Betonpfanne, glasiert, Unterspannbahn. Dachschräge ungedämmt, Dachüberstand mit weißen Profilbrettern und Einbauleuchten. Entwässerung über vorgesetzte Dachrinne und Fallrohre aus Zink.
Fenster	Kunststofffenster, Dreifachverglasung
Rollläden	elektrisch
Eingangsbereiche	Haustür aus Kunststoff mit Glasausschnitten und verglasten Seitenteilen, Baujahr 2019. Vorgesetzte Eingangsüberdachung aus Aluminium mit Lichtplatten. Nebeneingangstür, Kunststoff.
Überdachte Terrasse	Überdachung mit Aluprofilen, ca. 28 m ²
Elektroinstallation	Kippschalter, FI-Schalter, Einbauleuchten
Heizung ⁹	Gasheizung Vaillant VSC 146/4-590, Baujahr 2020 mit 14,3 KW Nennleistung, Brenner Vaillant mit Gebläse, Baujahr 2020. Heizung mit Brauchwassererwärmung. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung.
Flüssiggastank	Flüssiggastank auf Grundstücksgrenze in gemeinsamer Nutzung mit benachbartem Flurstück 38/2.

⁹ Elektronische Auskunft des Schornsteinfegermeisters Ulrich Köther, Rethem/Aller, vom 07.02.2024



AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Erdgeschoss	
Aufteilung	Diele, Flur, Kinderzimmer 1 und 2, Schlafzimmer mit Ankleideecke, Wohnzimmer mit Küche, Bad, WC und Hauswirtschaftsraum.
Fußboden	Bodenfliesenbelag und Sockelfliesen
Wände und Decken	Wände überwiegend geputzt und gestrichen, Decke überwiegend Raufasertapetenbehang und Einbauleuchten.
Küche	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Elektrogeräten.
Bad	Bodenfliesenbelag, Wände zum Teil mit Fliesenbelag oder geputzt und gestrichen. Decke mit Raufasertapetenbehang und Einbauleuchten. Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, bodengleiche, geflieste Dusche, überwiegend mit Glasabtrennung, Waschtisch mit Unterschrank. Sanitärobjekte in Weiß. Ein Fenster sorgt für Belichtung und Belüftung.
WC	Bodenfliesenbelag, Wände zum Teil mit Fliesenbelag oder geputzt und gestrichen. Decke mit Raufasertapetenbehang und Einbauleuchten. Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschtisch mit Unterschrank. Sanitärobjekte in Weiß. Ein Fenster sorgt für Belichtung und Belüftung.
Innentüren	Türen- und Zargen aus Holz, Weiß
Dachboden	Gedämmte Bodeneinschubtreppe, Beleuchtung, keine Absturzsicherung, teilweise sind Pressplatten verlegt

3.3. ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde für das Bewertungsobjekt nicht vorgelegt. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2019 errichtet. Gemäß dem im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbaren Ausbauzustand ist das Gebäude mit dreifach verglasten Fenstern sowie einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Der Sockelbereich ist augenscheinlich ohne Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, Baujahr 2020. Auf dem Grundstück ist ein Flüssiggastank vorhanden.

Vor dem Hintergrund des jungen Baujahrs sowie der erkennbaren Bauausführung mit Dreifachverglasung und Wärmedämmverbundsystem ist insgesamt von einem energetisch zeitgemäßen baulichen Standard auszugehen. Die fehlende Vorlage eines Energieausweises schränkt eine konkrete energetische Einordnung jedoch ein. Die vorhandene Gasheizung aus dem Jahr 2020 spricht für eine noch vergleichsweise junge Anlagentechnik, ohne dass hieraus allein eine gesicherte Aussage zur Energieeffizienz des Gebäudes abgeleitet werden kann. Aus dem im



Sockelbereich augenscheinlich fehlenden Wärmedämmverbundsystem lässt sich ohne weitergehende Untersuchung kein gesonderter wertrelevanter Nachteil ableiten.

Energieeffizienz und gesetzliche Rahmenbedingungen

Die energetische Qualität eines Gebäudes stellt einen wertbeeinflussenden Umstand im Sinne des § 194 BauGB dar. Sie beeinflusst insbesondere die Bewirtschaftungskosten, die Drittverwendungsfähigkeit, das Investitionsrisiko sowie die Marktgängigkeit einer Immobilie und wirkt sich damit auf den Verkehrswert aus.

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Gebäude wurden seit der Wärmeschutzverordnung 1977 fortlaufend verschärft. Seit 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude, Nachrüstpflichten sowie den Einsatz erneuerbarer Energien regelt. Mit der Novelle vom 08.09.2023 wurde die Verpflichtung eingeführt, neu eingebaute Heizungen grundsätzlich mit einem Anteil von mindestens 65 % erneuerbarer Energien zu betreiben. Die Umsetzung erfolgt gestaffelt in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung.

Ergänzend wirken das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 sowie landesrechtliche Regelungen, in Niedersachsen insbesondere das Niedersächsische Klimaschutzgesetz mit erweiterten Photovoltaikpflichten für Neubauten und bestimmte Dachsanierungen. Weitere markt- und kostenrelevante Regelungen ergeben sich unter anderem aus dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sowie dem Brennstoffemissions-handelsgesetz (BEHG) in Verbindung mit dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz.

Zum Wertermittlungstichtag sind die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen maßgeblich. Politisch diskutierte Änderungen, insbesondere im Hinblick auf das GEG, bleiben unberücksichtigt, solange sie nicht beschlossen und im Markt bereits preiswirksam sind.

Gutachterliche Einordnung

Energetisch modernisierte Gebäude weisen regelmäßig eine bessere Marktposition auf. Demgegenüber können energetische Defizite oder absehbare gesetzliche Nachrüstpflichten zu Risikoabschlägen führen. Die konkrete Höhe eines Werteinflusses ist stets objektspezifisch zu beurteilen und kann sich im Sachwertverfahren über die Restnutzungsdauer oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sowie im Ertragswertverfahren über marktübliche Mieten und Bewirtschaftungskosten auswirken.

Eine vertiefte energetische Fachanalyse ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Ortsbesichtigung sowie der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erkennbaren Marktreaktionen.



3.4. AUSSENANLAGEN

Das Grundstück befindet sich in Ecklage an der Landesstraße „Hauptstraße“ und an der Straße „Lindenallee“. Das Grundstück ist eingefriedet mit Holzzaun, Stabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen und teilweise Klinkermauer.

Die Zufahrt und der Zugang zum Bewertungsgebäude sind von der Einfriedung ausgeschlossen. Eine Zufahrt erfolgt von der Lindenallee und ist gemeinsam mit dem angrenzenden Flurstück 38/3 angelegt. Zufahrt, Hoffläche bis zum Bewertungsgebäude und ein Stellplatz östlich vor dem Gebäude sind mit Betonsteinen befestigt. Am Gebäude ist zum Teil ein Kiesbett hergestellt, vor der Haustür sind Beete angelegt.

Der eingefriedete Bereich ist überwiegend Rasen- und Sandfläche. An der westlichen Fassade des Hauses ist eine überdachte Terrasse hergestellt. Terrasse und ein Gartenweg sind mit Betonsteinen befestigt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein einfaches Holzhaus.

Auf der Grundstücksgrenze in gemeinsamer Nutzung mit benachbartem Flurstück 38/2 steht ein Flüssiggastank.

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Abwasser sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5. BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungsstaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadengutachten handelt. Ich habe das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerks, die verdeckt sind, nicht freistehend oder unzugänglich, nicht untersucht. Es kann somit von mir nicht bestätigt werden, dass sich solche Teile in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjektes stellt sich als Baujahres entsprechend gut mit leichtem Instandhaltungsstau dar.

- Schaden im Sockelbereich neben der Nebeneingangstür
- Einbauleuchten im Dachüberstand korrodieren
- Südwestliche Gebäudeecke augenscheinlich nicht fertig gestellt
- Ostfassade: teilweise fehlende Verfugung der Klinkerriemchen
- Ankleideraum: teilweise ist die Sockelfliese nicht versiegelt
- Schlafzimmer: Feuchteschaden und Rissbildung an der Ecke Außenwand / Wand zum angrenzenden Badezimmer



- Hauswirtschaftsraum: Laibungsanschluss nicht fertig gestellt
- Hauswirtschaftsraum: Feuchteschaden im Sockelbereich Bereich Nebeneingang
- Hauswirtschaftsraum: Fensterlaibung nicht fertig gestellt
- Hauswirtschaftsraum: Abriss Wand-/Deckenanschluss
- WC: Schaden an der Außenwand, Putz rausgebrochen
- WC: Wandfliesenbelag nicht fertig gestellt
- Dämmung in der Decke nicht flächendeckend verlegt
- Fehlende Absturzsicherung auf dem Dachboden

Obige Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden lediglich die offensichtlichen Baumängel und Bauschäden aufgeführt.

4. FLÄCHEN

Für die Wertermittlung ist unter anderem das Maß der baulichen Nutzung und die Bruttogrundfläche entscheidend. Entsprechend werden die Grundfläche, Grundflächenzahl und die Bruttogrundfläche ermittelt. Des Weiteren wird für Plausibilisierungszwecke die Wohnfläche dargestellt. Die Flächen wurden im Rahmen des Ortstermins stichprobenhaft überprüft.

Grundfläche

Die Grundfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln. Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bleiben dabei zunächst unberücksichtigt¹⁰. Die Grundflächenzahl¹¹ (GRZ) gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße an und ergibt sich aus dem Quotienten von Grundflächen und Grundstücksfläche.

Die Grundfläche konnte der Zeichnung aus der Bauakte, erstellt durch Dipl.-Ing. Jens Oberdieck, Ahlden, vom 11.03.2016, entnommen werden.

Grundfläche

Wohnhaus	13,48 ⁵ m	*	12,08 ⁵ m	=	162,97 m ²
Eingangsüberdachung	+ 2,80 m	*	1,50 m	=	4,20 m ²
Terrasse	+ 4,00 m	*	7,00 m	=	28,00 m ²
					195,17 m ²

Grundstücksgröße = 703,00 m²

¹⁰ Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

¹¹ gem. § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)



$$195,17 \text{ m}^2 / 703 \text{ m}^2 = 0,278$$

Grundflächenzahl (GRZ) 0,28

Bruttogrundfläche (BGF)¹²

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Brutto-Grundfläche (BGF)		
Einfamilienhaus	Berechnung	[m ²]
Erdgeschoss	13,485 m x 12,085 m =	162,97
Dachgeschoss	13,485 m x 12,085 m =	162,97
gesamt		325,94 rd. 326 m ²

Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und der Landesbauordnung, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Flächen dargestellt. Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht Gegenstand der Bewertung. Ein Aufmaß war nicht beauftragt und hat nicht stattgefunden.

Es lag eine Wohnflächenberechnung, ohne Verfasser und Datum vor. Die Wohnflächenberechnung wurde dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses aus der Bauakte des Landkreis Heidekreis entnommen. Der Bauantrag wurde durch Dipl.-Ing. Jens Oberdieck, Ahlden, im April 2019 erstellt. Die Flächen wurden im Rahmen des Ortstermins plausibilisiert.

Gemäß Wohnflächenverordnung werden Terrassenflächen, Balkone und Loggien zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte für die Wohnflächenberechnung einbezogen. Die überdachte Terrasse auf der Westseite des Gebäudes ist ca. 28 m² groß und wird zur Hälfte berücksichtigt.

¹² Brutto-Grundfläche gem. Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012 in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.



Wohn-/Nutzfläche			
Einfamilienhaus	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]	Gesamtfläche [m²]
Erdgeschoss			
Wohnzimmer/Küche	45,92		
Schlafzimmer	12,89		
Ankleidezimmer	6,36		
Kind 1	13,58		
Kind 2	13,10		
Diele	12,48		
Flur	6,42		
WC	3,31		
Hauswirtschaftsraum	11,15		
Bad	11,16		
Terrasse ca. 28 m ² zu 50 %	14,00		
Summen, EG	150,37	0,00	150,37
Gesamt	150,37 rd. 150,00	0,00 rd. 0,00	150,37 rd. 150,00



5. ERMITTLUNG VERKEHRSWERT

5.1. AUSWAHL WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definition der Europäischen Union:

„Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) wie folgt:

„als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht“.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktgerechten Preis für das jeweilige Bewertungsobjekt zu ermitteln.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen Paragraphen beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.



Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Zinssätze, Anpassungsfaktoren, Indexreihen sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Absatz 2 und 3 berücksichtigt werden. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach § 9 Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 Absatz regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.



Weiter gliedern sich diese gemäß § 6 Absatz 3 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren gemäß § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren gemäß 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.



Sachwertverfahren gemäß § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das nach Art und Nutzung typischerweise von Eigennutzern nachgefragt wird. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erfolgt die Wertermittlung vorrangig im **Sachwertverfahren**.

Zum Wertermittlungsstichtag besteht ein Mietverhältnis. Im Rahmen des Ortstermins wurde von Mieter- und Eigentümerseite übereinstimmend angegeben, dass das Mietverhältnis zum 30.04.2026 enden soll und sich die Mieter bereits im Auszug befinden. Ein schriftlicher Nachweis über die tatsächliche Beendigung des Mietverhältnisses lag nicht vor.

Vor diesem Hintergrund wird die bestehende Vermietung nicht als nachhaltig wertprägend eingeordnet, da von einer kurzfristigen Wiederverfügbarkeit des Objekts für eine Eigennutzung ausgegangen wird. Eine für die Marktpreisbildung maßgebliche Ertragsituation ist damit nicht gegeben, sodass die Anwendung eines Ertragswertverfahrens vorliegend nicht marktüblich ist.

Das Vergleichswertverfahren kann dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand etc.), die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind. Sofern Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss veröffentlicht werden können diese anstelle von direkten Kauffällen angewandt werden. Im Bewertungsfall wird der **indirekte Vergleichswert** über die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses ermittelt.

Nach § 6 Absatz 4 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

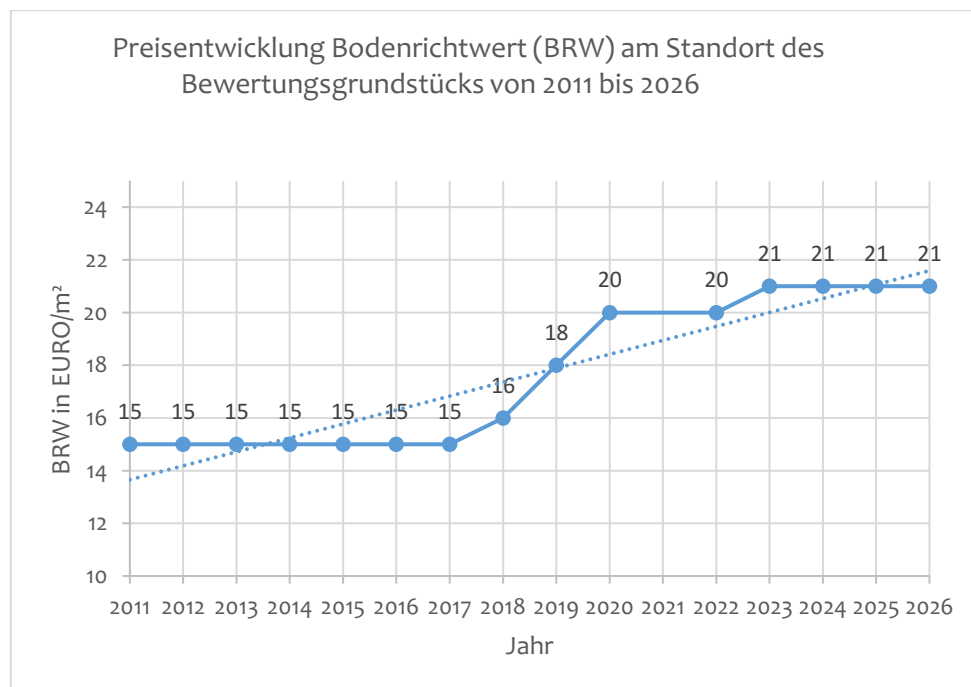
5.2. BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenwert ist nach §§ 24–26 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren abzuleiten. Der Bodenwert wird nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) auf Basis des veröffentlichten Bodenrichtwertes ermittelt. Abweichungen der grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmale (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Erschließung) werden erst im Schritt der Marktanpassung über die vom Gutachterausschuss bereitgestellten Sachwertfaktoren berücksichtigt (Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg). Besondere, nicht modellabgedeckte Eigenschaften sind – soweit erforderlich – als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. d. § 6 Abs. 2 ImmoWertV gesondert zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat für den Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 21,00 €/m² ermittelt. Dieser Richtwert bezieht sich auf baureifes Land, Dorfgebiet, mit 1.200 m² Grundstücksfläche, beitragsfrei. Die Umrechnung der Grundstücksgröße erfolgt über die interaktive Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen. Bei einer Grundstücksgröße von 703 m² ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 22,00 €/m².

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung des Bodenrichtwertes von 2011 bis 2026 dargestellt.



Quelle: Eigene Grafik anhand der veröffentlichten Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden



Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2026 ermittelt. Bis zum Bewertungsstichtag wird von stagnierenden Preisen ausgegangen.

Es ergibt sich daher die nachfolgende Berechnung:

$$703 \text{ m}^2 * 22,00 \text{ €/m}^2 = 15.466,00 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 15.500,00 €

5.3. SACHWERTERMITTLUNG

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach §§ 40 bis 41 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Die ImmoWertV2021 sieht Abweichungen zur bisherigen ImmoWertV2010 vor. Diese sind jedoch gemäß § 10 Modellkonformität erst anzuwenden, wenn die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze verwenden.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung gemäß § 10 Absatz 2 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Im Bewertungsfall liegen noch keine Daten gemäß den Ausführungen der der ImmoWertV2021 vor. Daher erfolgt die Darstellung der Verfahrensschritte gemäß den vorliegenden Daten, die ggf. abweichend von den Ausführungen der ImmoWertV2021 sein können.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist die Bestimmung der Herstellungskosten die wesentliche Einflussgröße. Die Herstellungskosten¹³ werden vor-

¹³ Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen gemäß § 36 Absatz 2 ImmoWertV2021 für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Die Ermittlung der durchschnittlichen Kostenkennwerte sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.



rangig mit Hilfe der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der jeweiligen Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ermittelt. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die in den NHK nicht erfassten einzelnen Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der ermittelte Wert ist mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Das Ergebnis wird reduziert um die Wertminderung wegen Alters¹⁴. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind gesondert zu ermittelt, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Anschließend wird der Bodenwert addiert.

Der vorläufige Sachwert¹⁵ wird anschließend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt¹⁶ angepasst. Dieses erfolgt insbesondere durch die Anwendung von Markt-anpassungsfaktoren¹⁷. Abschließend werden die allgemeinen oder besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale¹⁸ berücksichtigt.

5.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und

¹⁴ § 23 ImmoWertV2021

¹⁵ Der vorläufige Sachwert kann gemäß § 37 ImmoWertV2021 entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

¹⁶ § 7 ImmoWertV2021

¹⁷ § 14 ImmoWertV2021 Markt-anpassungsfaktoren zur Anpassung an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt Abs. 2

¹⁸ § 8 ImmoWertV2021 Grundstücksmerkmale sind gemäß Absatz 1 Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, gemäß Absatz 2 allgemeine Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten oder gemäß Absatz 3 die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.



Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Maße in den vorliegenden Unterlagen werden anhand der Feststellungen bei der Ortsbesichtigung auf Plausibilität geprüft und zur Ermittlung der BGF herangezogen.¹⁹

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010)²⁰ werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Das Tabellenwerk der NHK 2010 ist als Anlage den Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen eingefügt. Die NHK 2010 unterscheidet für unterschiedliche Gebäudetypen zwischen verschiedenen Gebäudestandardstufen²¹. Mit Hilfe der veröffentlichten Kostenkennwerte und dem entsprechenden Wägungsanteil am Objekt wird ein gewogener Kostenkennwert ermittelt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einheitlich zu bewertenden Gebäudeteilen.

Bauteil	BGF in m² rd.	Standardstufe	NHK-Typ	Anteil in %	gewogener Kostenanteil €/m²
Wohnhaus (EG, nicht ausgebautes DG)	326	3,27	1.22	100	787,16 rd. 787,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 an die aktuellen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)²².

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann²³. Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß § 12 in Anlage 1 der Immo-WertV2021 mit verbindlichen Modellansätzen festgelegt. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Im Rahmen der Bewertung werden 80 Jahre angenommen.

¹⁹ siehe 4. Flächen

²⁰ Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 sind in den NHK 2010 bereits enthalten.

²¹ Die Einordnung erfolgt insbesondere nach dem Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag

²² vgl. www.destatis.de | Preise | Bau- und Immobilienpreise

²³ Es wird auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung abgestellt, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Sie kann jedoch nicht mehr von Sachverständigen oder Gutachterausschüsse frei gewählt werden. Die ImmoWertV2021 enthält in Anlage 1 nunmehr verbindliche Modellansätze. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.



Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) beschreibt den Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter²⁴ der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebene Dauer verlängern oder verkürzen.

Durchgeführte Modernisierungen sind über ein Punktesystem zu berücksichtigen. Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden. Auf Grundlage der nachstehenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den vergebenen Einzelpunkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenen Punkten anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Im Falle der sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades erfolgt die Einschätzung gemäß der nachfolgenden Tabelle der ImmoWertA wird.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2019
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	73 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der

²⁴ Differenz zwischen Baujahr und dem zu beachtender Stichtag. Für die Angabe eines Baujahrs gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung: Baujahr ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der baulichen Anlage; der Mittelwert (auch gewogener Mittelwert) bei unterschiedlichen Baujahren von Gebäudeteilen wie bei Anbauten oder Aufstockungen; der Zeitpunkt nach der letzten durchgreifenden Modernisierung oder ein Zeitpunkt der sich aus dem ersten Baujahr und den nachfolgenden Modernisierungen ergibt, wobei die Berechnungen sehr konkret und unterschiedlich ausfallen können. Die ImmoWertV2021 gibt hierzu keine konkreten Hinweise. Grundsätzlich wird der Zeitpunkt der erstmaligen Fertigstellung als Baujahr übernommen, es sei denn bei Anwendung von sonstigen erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse wie Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätzen ist die Modellkonformität einzuhalten und wie im Modell der Datenableitung zu verfahren.



Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear gemäß § 38 nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderungsfaktor = RND/GND

Die Alterswertminderung entspricht einem Alterswertminderungsfaktor von 0,9125.

Sonstige Anlagen oder Bauteile, die nicht in der NHK 2010 berücksichtigt sind

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen²⁵. Im Bewertungsfall erfolgt hier die Berücksichtigung der Einbauküche mit 6.000,00 €.

Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Nach Satz 2 kann dieser Wert in entsprechender Anwendung des § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Sofern die baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, können diese als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden²⁶.

Zu den üblichen baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse) Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 5.000,00 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000,00 € (aufwendig /umfangreich). Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bewertung wird für die baulichen Außenanlagen, dem Gartenschuppen und der Hausanschlusskosten ein pauschaler Wert in Höhe von 8.000,00 € berücksichtigt.

REGIONALFAKTOR

Mit der ImmoWertV2021 wurde ein Regionalfaktor eingeführt. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat diesen mit 1,0 festgelegt.

Marktanpassung

Zur Ableitung von Verkehrswerten aus Sachwerten sind diese an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt anzupassen. Gemäß ImmoWertV2021 sollen diese mit Marktanpassungsfaktoren erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu

²⁵ § 36 Absatz 2 ImmoWertV2021

²⁶ Vgl. Begründung zu § 37 ImmoWertV2021



berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Dieses kann unter Zuhilfenahme der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren erfolgen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Die Sachwertfaktoren werden durch die Gutachterausschüsse nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von § 12 Abs 3 geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat für den Grundstücksmarkt im Landkreis Heidekreis aus 646 Kauffällen der Jahre 2023 bis 2025 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert abgeleitet. Des Weiteren werden Korrekturfaktoren für folgende abweichende Merkmale ausgewiesen: Standardstufe, Verhältnis von Bruttogrundfläche zu Wohnfläche, Lage innerhalb des Landkreises und Bodenrichtwert. Zwischenwerte werden interpoliert. Der Sachwertfaktor wird auf Grundlage der vorgenannten Parameter berechnet. Die vom Gutachterausschuss angegebene Standardabweichung von +/- 0,13 entspricht bezogen auf den hier angesetzten Sachwertfaktor einer relativen Abweichung von rd. 15,7 %. Sie beschreibt die Streuung der der Ableitung zugrunde liegenden Kauffälle und verdeutlicht die bei Marktdaten übliche Bandbreite.

STICHPROBENÜBERSICHT

Merkmal	MIN	MAX	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	09.01.2023	17.11.2025	29.06.2024	01.01.2026
Bodenrichtwert (€/m ²)	15	190	80	
Vorläufiger Sachwert (€)	101.000	756.000	279.000	
Standardstufe	1,5	4,1	2,3	2,5
Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,05	4,0	2,15	2,0
Baujahr	1779	2021	1971	siehe mittlerer Wert der Stichprobe
Wohnfläche (m ²)	59	300	138	
Garage				vorhanden (1)
Bauweise				massiv
Dachneigung				kein Flachdach



Die Zu- und Abschläge werden unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Korrekturfaktoren²⁷ vorgenommen. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Streubreite der Marktdaten sowie der aktuellen Marktlage wird der Sachwertfaktor im Rahmen sachverständiger Würdigung mit 0,75 angenommen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind Grundstücksmerkmale solche Eigenschaften, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Dabei wird unterschieden zwischen

- **allgemeinen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV), die hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt auftreten, sowie
- **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den in den Wertermittlungsmodellen berücksichtigten Annahmen abweichen.

Der Wertermittlung sind nach § 2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zum Wertermittlungstichtag sowie der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse spiegeln die Gesamtheit der für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wider, wie die wirtschaftliche Gesamtlage, die Kapitalmarktverhältnisse und die demografische Entwicklung des Gebiets. Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit sowie die Lage des Wertermittlungsobjekts.

Zu den grundstücksmerkmalbestimmenden Faktoren können insbesondere gehören:

- Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder tatsächlichen Nutzung, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Ertragsverhältnisse, Grundstücksgröße und Zuschnitt sowie die Bodenbeschaffenheit;
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art, Bauweise, Größe, Gestaltung, Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen (einschließlich energetischer Eigenschaften und Barrierefreiheit), deren baulicher Zustand, Alter sowie Gesamt- und Restnutzungsdauer;
- bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen die Art der Bestockung bzw. Dauerkulturen;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen insbesondere vor bei abweichenden Ertragsverhältnissen, Baumängeln oder Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren

²⁷ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/landesgrundstuecksmarktdaten-2026 | Vorläufiger Sachwert 476.000,00 €, Bodenrichtwert: 21,00 €/m², Standardstufe: 3,3, Verh. Bruttogrundfläche/Wohnfläche 2,2, Lage im Landkreis: Südkreis = 0,8. Die Standardabweichung wird mit ± 0,13 veröffentlicht, somit bei einer Spanne von 0,67 bis 0,93.



baulichen Anlagen (sog. Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, vorhandenen Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden – soweit sie nicht bereits an anderer Stelle berücksichtigt sind – im Rahmen der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge in Ansatz gebracht.

Werden mehrere Wertermittlungsverfahren parallel durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach Möglichkeit einheitlich zu berücksichtigen

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich das Bewertungsobjekt als Baujahres entsprechend gut mit leichtem Instandhaltungsstau dar. Die Baumängel und Bauschäden wurden unter Punkt 3.5. näher erläutert.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung können nur die Auswirkungen berücksichtigt werden, die der Grundstücksmarkt im Allgemeinen den Baumängeln und Bauschäden beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei zeigt sich, dass der Markt zwischen Schönheitsfehlern bzw. altersüblichen Abnutzungserscheinungen einerseits und wertrelevanten Mängeln bzw. Instandhaltungsstaus andererseits unterscheidet.

Bei älteren Gebäuden werden übliche Abnutzungen und altersbedingte Gebrauchsspuren im allgemeinen Grundstücksverkehr in der Regel akzeptiert, insbesondere dann, wenn sie erst aus heutiger Sicht als Baumangel gelten oder im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht mehr zu beheben sind.

Die Marktreaktion hängt zudem in hohem Maße von der regionalen Marktsituation ab:

- In angespannten und hochpreisigen Teilmärkten sind Käufer erfahrungsgemäß bereit, auch erhebliche Baumängel ohne nennenswerte Preisabschläge hinzunehmen, um überhaupt einen Erwerb tätigen zu können.
- In strukturschwächeren Regionen hingegen haben Baumängel bzw. Bauschäden einen deutlich stärkeren Einfluss auf den Marktwert. Hier kann die Wertminderung im Einzelfall auch über den reinen Schadenbeseitigungskosten liegen, da Käufer aufgrund eines geringeren Nachfrageüberhangs eher Preisnachlässe durchsetzen können.

Gemäß § 8 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere Bauschäden und Baumängel, marktüblich zu berücksichtigen. Die Ableitung kann hierbei sowohl auf Grundlage von Schadenbeseitigungskosten als auch unter Heranziehung von Marktbeobachtungen und Erfahrungswerten erfolgen.



Ergänzend zu obigen Baulasten besteht zugunsten des Bewertungsgrundstücks ein weiteres Leitungsrecht auf dem Flurstück 38/3. Dieses verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und dient der Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Baulasten bilden insgesamt ein funktional zusammenhängendes System. Während das Bewertungsgrundstück teilweise zur Mitbenutzung für Wege- und Leitungszwecke verpflichtet ist, wird im Gegenzug die eigene Erschließung über das Nachbargrundstück umfassend abgesichert. Die Regelungen stehen damit in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

Die Baulasten führen zwar zu einer teilweisen Bindung von Grundstücksflächen und zur Duldung fremder Mitbenutzung. Diese Belastung wird jedoch durch die gleichzeitig bestehenden begünstigenden Leitungsrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks sowie durch die funktionale Einheit der Erschließung relativiert.

Die rechtlichen Regelungen entsprechen im Wesentlichen der tatsächlichen Nutzungssituation und sichern die Erschließung beider Grundstücke gegenseitig ab. Eine darüber hinausgehende, marktuntypische Einschränkung ist nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist der Werteeinfluss insgesamt als neutral einzustufen.

Altlastenkataster | siehe Punkt 2.3.3.

Gemäß den vorliegenden Auskünften liegt das Bewertungsgrundstück in einem Schwermetall-Risikogebiet. Konkrete Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung des Einzelgrundstücks bestehen nicht. Weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen des Verfahrens nicht durchgeführt.

Der Sachverhalt ist im Abschnitt Altlastenkataster ausführlich beschrieben. Aus Sicht des Grundstücksmarktes kann die Lage in einem Risikogebiet grundsätzlich zu Unsicherheiten insbesondere im Zusammenhang mit künftigen Erdarbeiten oder baulichen Maßnahmen führen. Mangels objektbezogener Untersuchungsbefunde und mangels konkret quantifizierbarer Mehrkosten wurde kein gesondert auszuweisender Abschlag angesetzt. Berücksichtigt wurde jedoch die aus Sicht potenzieller Marktteilnehmer mit der Lage in einem Schwermetall-Risikogebiet verbundene Unsicherheit, wonach bereits die Möglichkeit eines künftigen Untersuchungs-, Sicherungs- oder Entsorgungsaufwands bei Erdarbeiten oder baulichen Maßnahmen marktbeeinflussend wirken kann; dies erfolgte im Rahmen der Marktanpassung

Vermietungssituation

Im Rahmen des Ortstermins wurde von Mieter- und Eigentümerseite übereinstimmend angegeben, dass ein Mietverhältnis besteht. Die monatliche Nettomiete wurde mit 1.150,00 € angegeben; ein schriftlicher Nachweis wurde nicht vorgelegt.



Weiterhin wurde übereinstimmend erklärt, dass das Mietverhältnis zum 30.04.2026 beendet werden soll und der Auszug bereits begonnen habe. Auch hierzu wurden keine belastbaren Nachweise vorgelegt.

Unter Berücksichtigung der objektarttypischen Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch Eigennutzer wird die bestehende Vermietung unter der Annahme einer kurzfristigen Beendigung nicht als nachhaltig wertprägender Zustand beurteilt. Eine eigenständige wertrelevante Beeinträchtigung ist damit nicht ableitbar. Ein Abschlag im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale wird nicht berücksichtigt.

Sollte sich die angenommene kurzfristige Beendigung des Mietverhältnisses nicht bestätigen, wäre die Nutzungssituation im Rahmen der Wertermittlung abweichend zu beurteilen.

Im Rahmen der Bewertung werden daher insgesamt 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt

Sachwert		Einfamilienhaus
Baujahr / fiktives Baujahr		2019
Gesamtnutzungsdauer (GND) [Jahre]		80
Restnutzungsdauer (RND), tlw. modifiziert [Jahre]		73
Gebäudetyp NHK 2010		1,22
Standardstufe		3,27
(gewogener) Kostenkennwert [€/m ²]		787,00
Baupreisindex	*	1,91
Zwischenwert [€/m ²]	=	1.503,17
Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]	*	326,00
Herstellungskosten des Gebäudes [€]		490.033,42
in den NHK nicht erfasste Bauteile [€]	=	6.000,00
Herstellungskosten der baulichen Anlage [€]	=	496.033,42
Regionalfaktor	*	1,00
Herstellungskosten der baulichen Anlage [€]	=	496.033,42
Alterswertminderungsfaktor	*	0,9125
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen [€]	=	452.630,50
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen [€]	+	8.000,00
Bodenwert [€]	=	15.500,00
vorläufiger Sachwert [€]		476.130,50
Marktanpassung Sachwertfaktor	=	0,750
marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]	=	357.097,88
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	+	-5.000,00
Sachwert [€]	=	352.097,88
Sachwert, rd. [€]	=	352.000,00

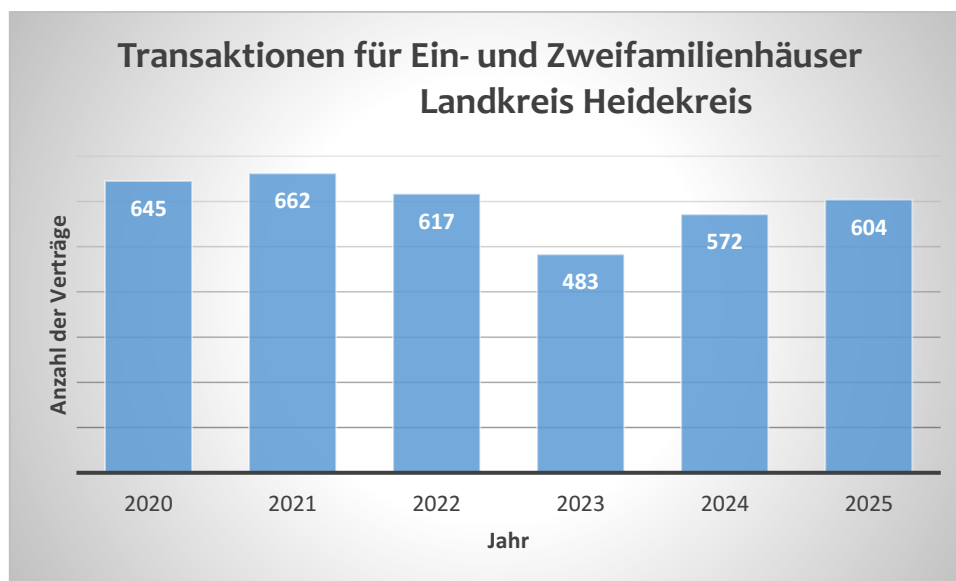


5.4. PLAUSIBILISIERUNG

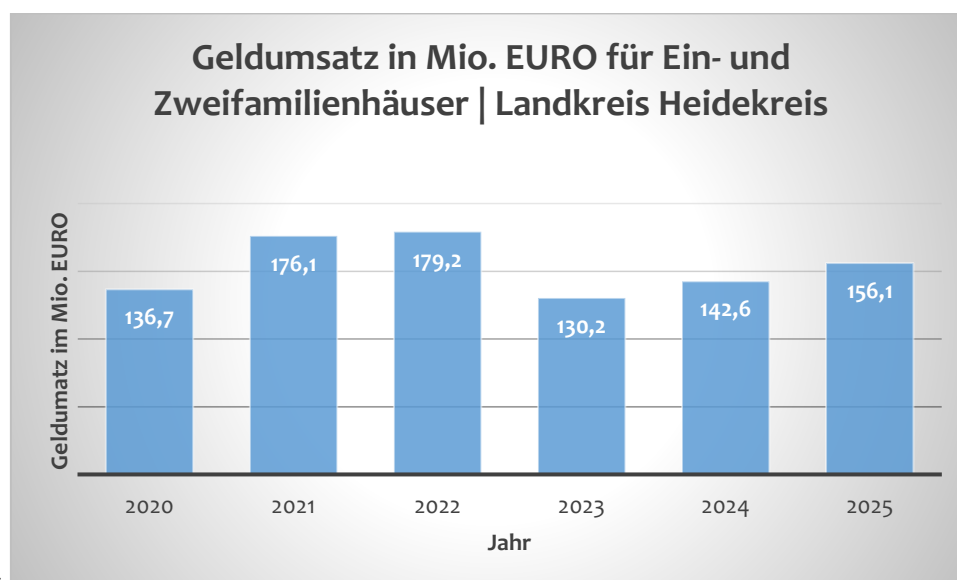
Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

Marktentwicklung

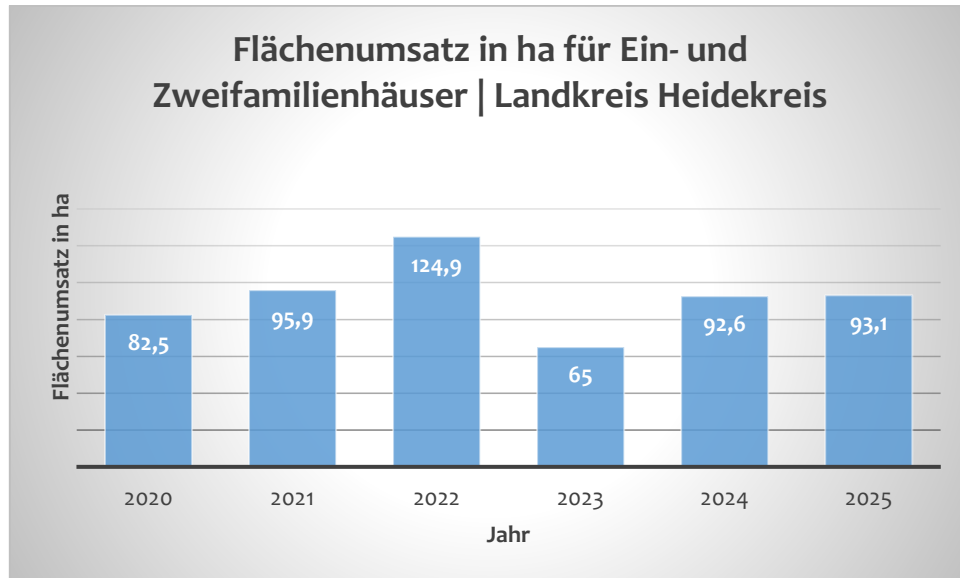
Marktentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis war seit dem Jahr 2022 durch rückläufige Preise und eine deutlich reduzierte Marktaktivität geprägt. Im Jahr 2023 wurde ein Tiefpunkt hinsichtlich Transaktionszahlen sowie Geld- und Flächenumsatz erreicht.



Quelle: Eigene Grafik anhand der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen Verden



Quelle: Eigene Grafik anhand der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen Verden



Quelle: Eigene Grafik anhand der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen Verden

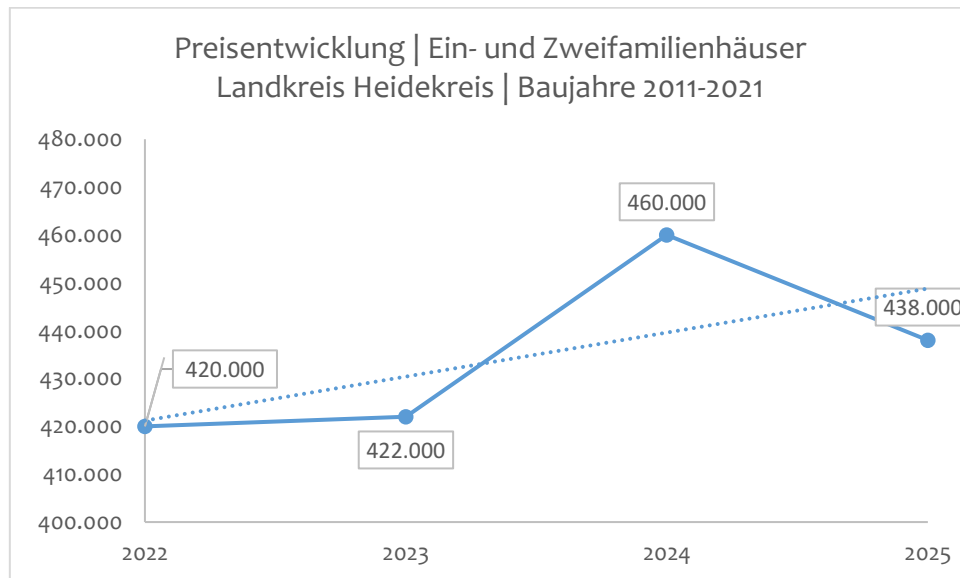
Nach einem signifikanten Rückgang der Transaktionszahlen sowie des Geld- und Flächenumsatzes im Jahr 2023 ist seit dem Jahr 2024 eine Stabilisierung des Marktgeschehens zu beobachten. Diese Entwicklung setzt sich im Jahr 2025 fort, wobei die Marktaktivität weiterhin unter dem Niveau der Jahre 2021 und 2022 liegt.

Wesentliche Ursache für die Marktveränderung ist der signifikante Anstieg der Bauzinsen. Diese haben sich seit Anfang 2022 von etwa 1,3 % auf zeitweise über 4 % erhöht und liegen aktuell bei rund 3,5 % bis 4 %. Die hierdurch gestiegenen Finanzierungskosten sowie erhöhte Anforderungen an das Eigenkapital führen zu einer deutlichen Einschränkung der Nachfrage.

Der Immobilienmarkt ist aktuell durch eine erhöhte Volatilität und Unsicherheit gekennzeichnet. Neben der Zinsentwicklung wirken sich auch gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren wie Inflation, Energiepreise sowie geopolitische Entwicklungen auf das Marktgeschehen aus. Dies führt in Teilbereichen zu einer zurückhaltenden Marktteilnahme und zu sinkenden Kaufpreisen.

Besonders betroffen sind Bestandsimmobilien mit energetischem Modernisierungsbedarf. Hier sind teilweise deutliche Preisabschläge festzustellen. Hintergrund sind gestiegene Bau- und Sanierungskosten, Kapazitätsengpässe im Baugewerbe sowie eine gestiegene Sensibilität der Marktteilnehmer für energetische Eigenschaften von Gebäuden.

Die nachfolgend dargestellte Entwicklung der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2011 bis 2021 im Landkreis Heidekreis beruht auf Medianwerten. Nach einem weitgehend stabilen Preisniveau in den Jahren 2022 und 2023 ist im Jahr 2024 ein deutlicher Anstieg festzustellen. Im Jahr 2025 zeigt sich wieder ein Rückgang, wobei das Preisniveau weiterhin über dem Ausgangsniveau des Jahres 2022 liegt.



Quelle: Eigene Grafik anhand der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Für das Jahr 2025 wurden 18 Kauffälle ausgewertet. Die berücksichtigten Kaufpreise lagen zwischen 290.000,00 € und 740.000,00 €.

Das Bewertungsobjekt ist dem vorstehend betrachteten Marktsegment grundsätzlich zuzuordnen. Aufgrund der im Jahr 2025 feststellbaren deutlichen Streuung der Kaufpreise kann der dargestellten Preisentwicklung jedoch lediglich eine orientierende Bedeutung beigemessen werden. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Kaufpreis in Höhe von rd. 357.000,00 € liegt innerhalb der für das Marktsegment ausgewerteten Kaufpreisspanne.

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden für den Landkreis Heidekreis²⁸

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat aus der Kaufpreissammlung für den Grundstücksmarkt des Landkreises Heidekreis aus 635 Kauffällen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und dem Baujahr ermittelt. Des Weiteren werden Korrekturfaktoren bei Folgenden, abweichenden Größen ermittelt: Wohnfläche, Grad der Unterkellerung, Standardstufe, Grundstücksfläche, Ausbau oder Nutzbarkeit des Dachgeschosses, Lage im Altkreis Fallingbostal und Altkreis Soltau, Nachkriegs- oder Vorkriegsbau. Zwischenwerte sind ggf. zu interpolieren.

²⁸ Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden
www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/landesgrundstuecksmarktdaten-2025



Der für das Vergleichswert-Normobjekt ausgewiesene Wohnflächenpreis beträgt 1.910,00 €/m². Das zusätzlich angegebene 95%-Konfidenzintervall von 1.835,00 €/m² bis 1.985,00 €/m² beschreibt die Bandbreite, in dem der maßgebliche Vergleichsfaktor mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt. Je enger das Konfidenzintervall ausfällt, desto verlässlicher ist die statistische Ableitung des Vergleichsfaktors; ein breiteres Intervall weist demgegenüber auf eine größere Unsicherheit der Marktableitung hin.

STICHPROBENÜBERSICHT

Merkmal	MIN	MAX	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2023	2025	2024	01.01.2026
Bodenrichtwert (€/m ²)	21	185	85	100
Modifiziertes Baujahr	1961	2020	1976	1980
Wohnfläche (m ²)	60	278	138	140
Keller (%)	0	100	teilweise, über 50 %	teilweise, unter 80 %
rentierlicher Grundstücksgröße (m ²)	283	2.060	849	800
Dachneigung				kein Flachdach
Garage				vorhanden (1)

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Ausgangswert 2.775,44 €. Unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren²⁹ ergibt sich ein angepasster Vergleichspreis von rd. 2.234,00 €/m².

2.234,00 €/m² x 150 m² Wohnfläche = indirekter Vergleichswert rd. 335.000,00 €.

Die Vergleichsrechnung stellt keine vollständige Verkehrswertermittlung dar. Der indirekte Vergleichswert weicht rd. 6,6 % vom vorläufigen Sachwert ab. Die Differenz ist vertretbar. Das Ergebnis ist plausibel.

5.5. VERKEHRSWERT

Nach § 6 Absatz 4 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 im Sachwertverfahren über einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, im Ertragswertverfahren durch marktübliche Roherträge und einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird nur zur Plausibilisierung der bisher ermittelten Ergebnisse ermittelt.

²⁹ Ausgangswert bei Baujahr 2019 und Bodenrichtwert von 21,00 €/m² = 2.775,44 €/m² * 0,96 Wohnfläche (150 m²) * 0,93 Unterkellerung (0 %) * 0,87 Standardstufe (3,27) * 0,976 Grundstücksgröße (703 m²) * 0,96 Lage im Altkreis Fallingb. = 2.233,63 €/m², rd. 2.234,00 €/m²



Lassen sind die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach § 7 Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dieses ist im Bewertungsfall nicht notwendig.

Es wurden folgende Verfahrenswerte unter Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt:

		<u>Wert in €/m², rd.</u>
Verfahrenswert im Sachwertverfahren:	352.000,00 €	2.347,00
Indirekter Vergleichswert:	330.000,00 €	2.200,00

Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern wird üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt. Der indirekte Vergleichswert stützt das bisherige Ergebnis. Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwert abgeleitet. Die derzeitige Vermietung wurde unter der Annahme einer kurzfristigen Beendigung des Mietverhältnisses bei der Ableitung des Verkehrswerts nicht gesondert wertbeeinflussend berücksichtigt.

Die Wertermittlung ist im Wesentlichen eine Schätzung. Mit der Verkehrswert- oder Marktwert-ermittlung ist eine gewisse Unschärfe verbunden. Dieses ist bereits in der materiellen Definition des Verkehrswerts begründet. Der Marktwert (Verkehrswert) einer Immobilie ist zwar einer-seits als der „spitze“ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielender Preis (Punktwert) definiert, jedoch ist andererseits für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S. des § 194 BauGB kennzeichnend, dass die auf dem Grundstücksmarkt erzielten Kaufpreis nicht unerheblich voneinander streuen³⁰.

³⁰ vgl. Kleiber, W./ Simon, J./ Weyers, G.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln 2023, Seite 332 RZ 59 ff und Seite 483 ff RZ 98



Unter Würdigung der festgestellten Tatsachen, der Ergebnisse der angewandten Verfahren, sowie aller wertrelevanter Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den

Verkehrswert nach § 194 BauGB
für die Liegenschaft Lindenallee 42 | 27336 Frankenfeld
auf

Verkehrswert unbelastet	352.000,00 € (dreihundertzweiundfünfzigtausend EURO)
Baulasten Wege- und Leitungsrechte	0,00 €
Altlastenkataster	0,00 €
Verkehrswert, belastet	352.000,00 € (dreihundertzweiundfünfzigtausend EURO)

Schlusserklärung

Das Gutachten wurde von mir höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, sowie unbeeinflusst von Wünschen und Wertvorstellungen der Beteiligten erstellt habe.

Die Sachverständige haftet für Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten nur, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung wird auftragsgemäß auf eine Haftungssumme von € 300.000,00 begrenzt.

Die weiteren Pflichtangaben gem. § 2 und § 4 Dienstleistungs-Informations-Verordnung (DL-InfoV) vom 18.05.2010 sind auf meiner Internetseite: www.gutachten-bellmann.de einsehbar.



Undeloh, 07.04.2026



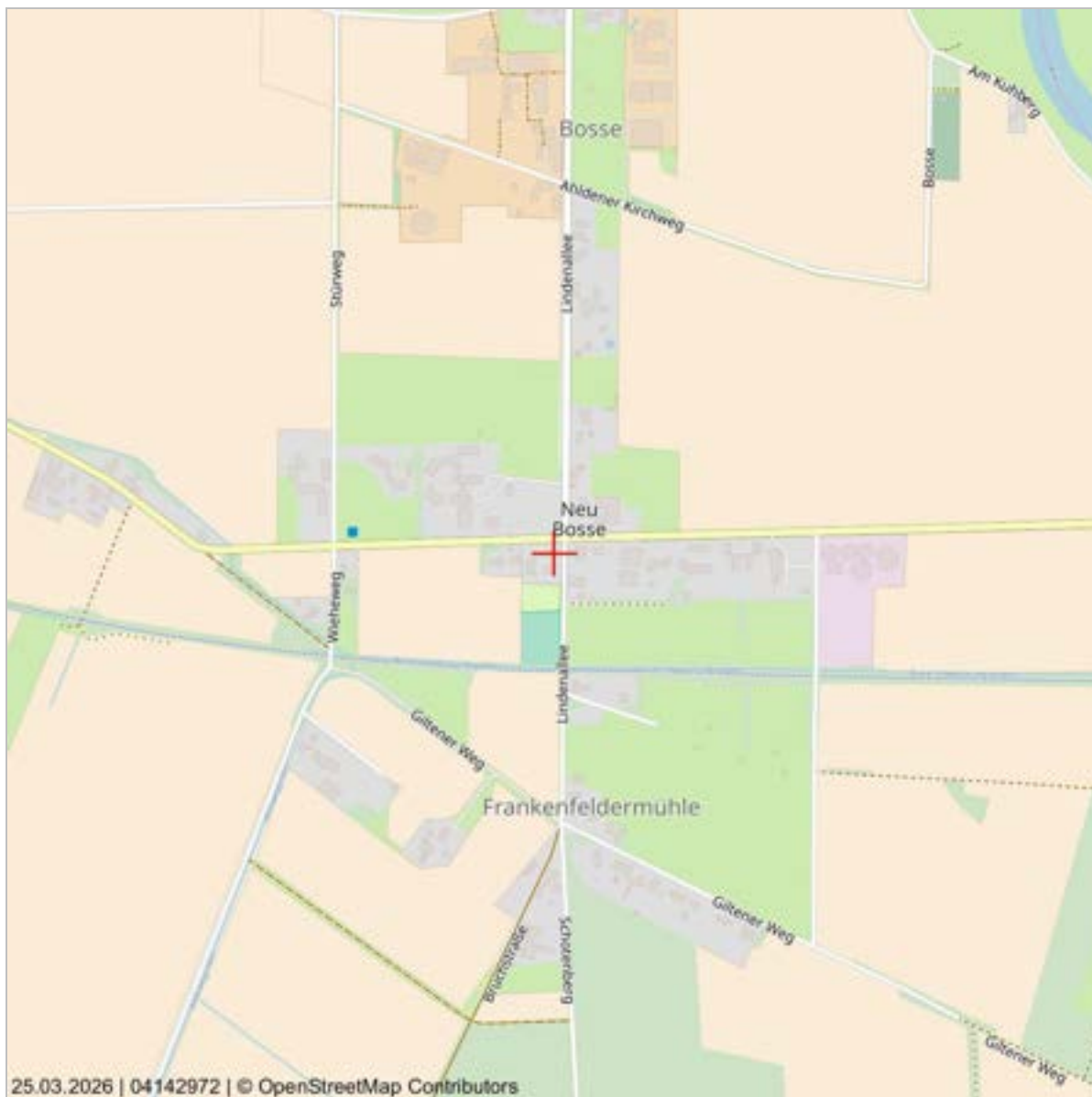
signiert
Birgit Bellmann
08.04.2026
10:12:21 +02
Dipl.-Sachverständige (DIA)

BIRGIT BELLMANN

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Recognised European Valuer (REV) TEGoVA

	Anlagenverzeichnis	Seite 3 von 16	
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	

2 Stadtplan



25.03.2026 | 04142972 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

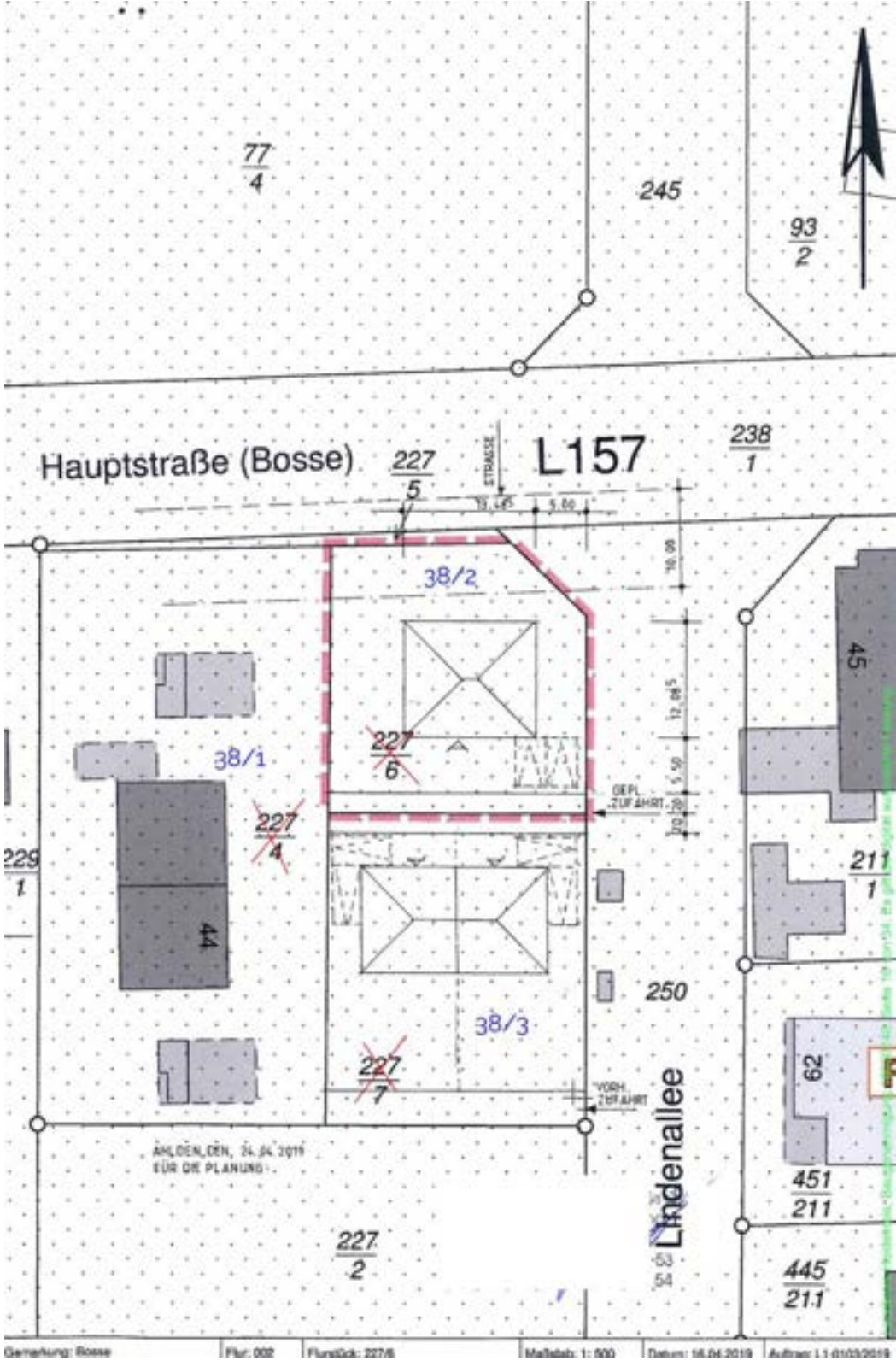
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

<p>Birgit Bellmann von der WES Landesgruppe Westfalen Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien und anderen Wirtschaftsgütern Mitglied European Network WES (EUBW)</p>	Anlagenverzeichnis	Seite 4 von 16	<p>bellmann sachverständigenbüro</p>
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	

3 Lageplan





 <p>Birgit Bellmann von der W&L Leistung Werklung öffentlich besetzte und versiegelte Nachweise für die Bewertung von Inhalten und abstrakten Darstellungen Regenwald European Netze W&L (2024)</p>	Anlagenverzeichnis	Seite 8 von 16	 <p>bellmann sachverständigenbüro</p>
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	



Einfriedung auf der Ostseite



Einfriedung auf der Ost- und Nordseite

 <p>Birgit Bellmann von der IIR Leistung Werklung Öffentlich besetzte und versiegelt Sachverständige für die Bewertung von Inhalten und arbeiteten Dienstleistungen Registrierung European Union WES 012/2016</p>	Anlagenverzeichnis	Seite 10 von 16	
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	





Schaden im Sockelbereich auf der Ostseite



Einbauleuchten am Dachüberstand korrodieren



Küche

 <p>Birgit Bellmann von der W&L Leistung Woffnung öffentlich besetzte und sonstige Sachverständige für die Bewertung von Heizungs- und Lüftungssystemen <small>(Registriert European Union W&L 012/2016)</small></p>	Anlagenverzeichnis	Seite 12 von 16	
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	





Hauswirtschaftsraum | Abriss Wand-/Deckenanschluss



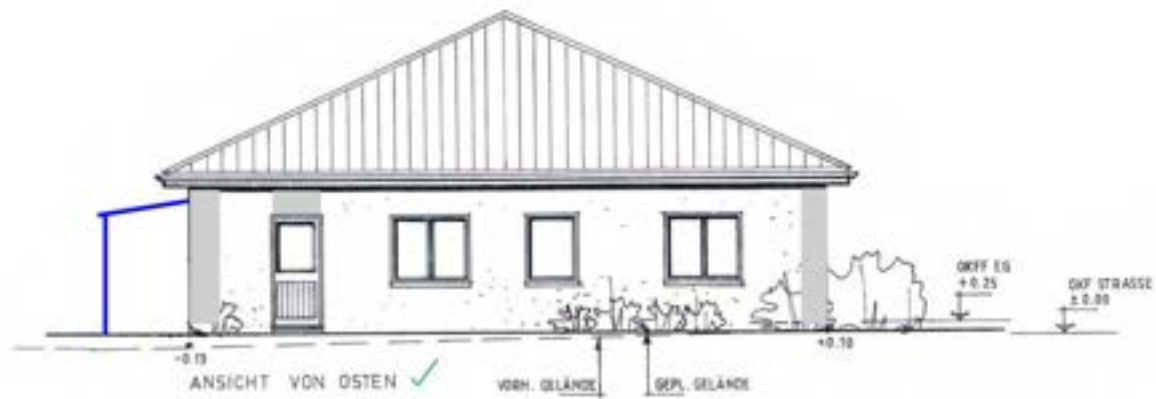
WC | Schaden in der Außenwand



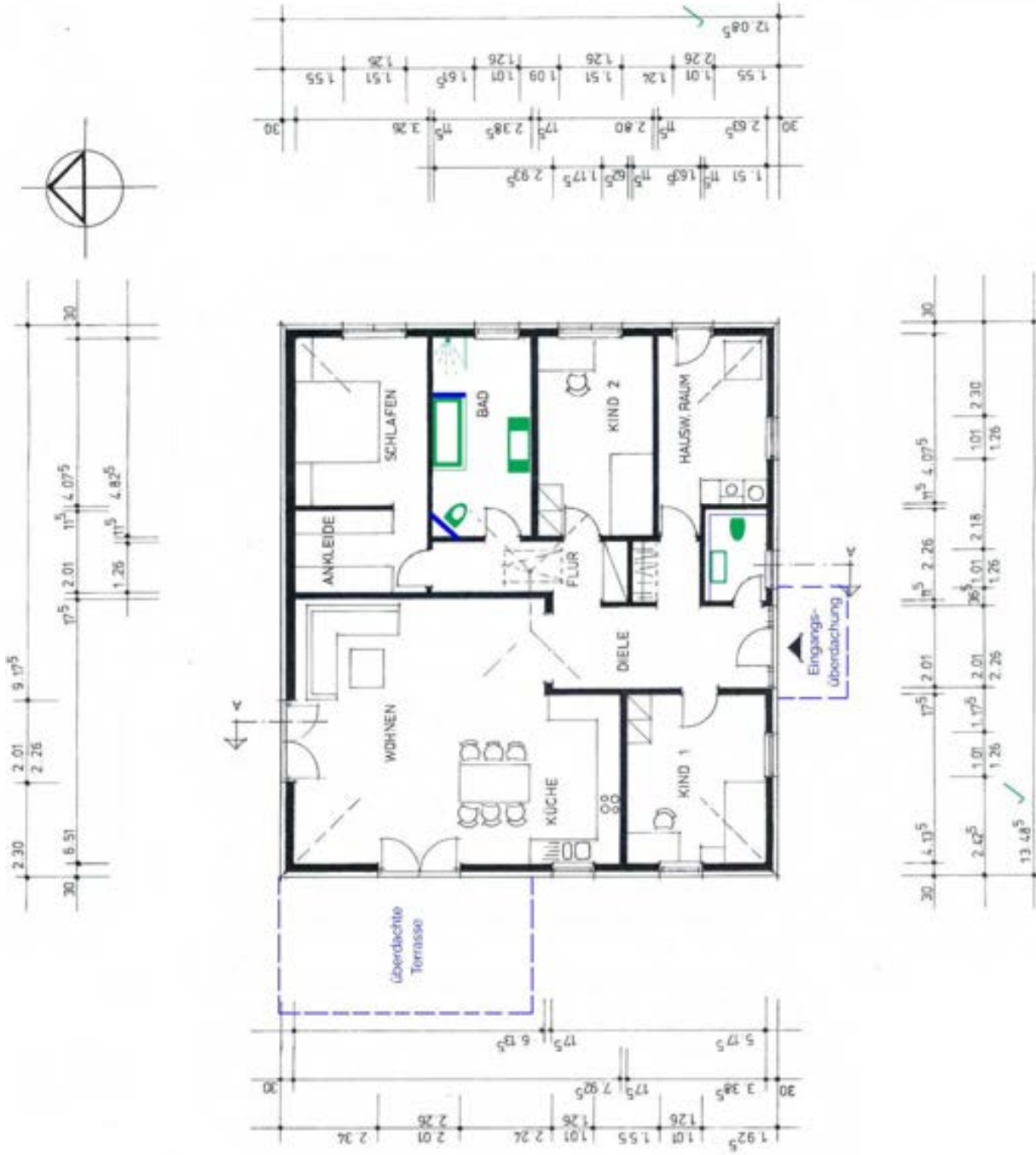
WC | Wandfliesenbelag nicht fertig gestellt

	Anlagenverzeichnis	Seite 14 von 16	
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	

5 Ansicht-, Schnitt- und Grundrisszeichnungen



 <p>Birgit Bellmann von der W&L Leistung Werklage öffentlich besetzt und einzeln Nachkandidat für die Besetzung von Innen- und Außenbau Disziplinen Regierungs-Eigenen Neben-W&L (2016)</p>	Anlagenverzeichnis	Seite 16 von 16	
	Objektanschrift: Lindenallee 42 27336 Frankenfeld WES 24.03.2026	Gutachten-Nr. 2026-0212 Amtsgericht Walsrode Geschäftsz. 3 K 2/26	



Erdgeschoss