

## Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS  
Sprengnetter Zert (S)



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur a. D.

Mitglied des Gutachterausschusses Sulingen-Verden



**LAMBERS & OSTENDORF**  
**INGENIEURE**

Aldorfer Straße 1 • 49406 Barnstorf  
Telefon: 05442 / 98 62-0  
Telefax: 05442 / 98 62-50  
info@lo-ing.de • www.lo-ing.de

Datum: 01.07.2025

Az.: 257515

Gesch. Nr. Amtsgericht Diepholz:

NZS 14 K 3/25

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude) bebaute Grundstück in  
49453 Barver, Neustädter Straße 102 und 199  
(Gemarkung Barver, Flur 10, Flurstücke 48/7 und 48/8)**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
17.06.2025 ermittelt mit rd. 196.000 €.**

### Zusammenfassung

Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 8.451 m<sup>2</sup>. Die Hof- und Gebäudefläche beträgt 2.945 m<sup>2</sup>, die übrigen 5.506 m<sup>2</sup> werden als Grünland (Weide) genutzt. Das Wohnhaus wurde vor 1960 errichtet und ca. 1975 erweitert (Dachgeschossausbau, Erweiterung zum Zweifamilienhaus, Modernisierung). Die Wohnfläche beträgt rd. 186 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und der Ausstattungsstandard ist einfach bis mittelmäßig. Das Nebengebäude (mit u. a. vier Garagenstellplätzen) weist eine Nutzfläche von rd. 88 m<sup>2</sup> auf. Das Objekt liegt in der Gemeinde Barver, Teil der Samtgemeinde Rehden, im Außenbereich.

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Ein hierfür üblicher Risikoabschlag wurde in diesem Gutachten bereits berücksichtigt.**

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	9
3.2	Zweifamilienhaus.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	10
3.3	Nebengebäude .....	12
3.4	Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“ .....	15
4.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“ .....	15
4.3.1.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.3.2	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“ .....	16
4.3.2.1	Sachwertberechnung .....	16
4.3.2.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“ .....	24
4.3.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	24
4.3.3.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	25
4.3.3.3	Vergleichswert.....	26

---

4.3.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“ .....	26
4.3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“ .....	26
4.3.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“ .....	27
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	28
4.4.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	28
4.4.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28
4.4.3	Verkehrswert .....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>31</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	32
	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude)
Objektadresse:	Neustädter Straße 102 und 199 49453 Barver
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Diepholz Grundbuchbezirk Barver Grundbuchblatt 440 Laufende Nummern 003 und 004
Katasterangaben:	Gemarkung Barver Flur 10 Flurstücke 48/7 (527 m <sup>2</sup> ) und 48/8 (7.924 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Diepholz Lange Straße 32 49356 Diepholz
	Auftrag vom 05.05.2025

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	17.06.25
Qualitätstichtag:	17.06.25
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.25
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Mathias Osterloh (Mitarbeiterin bei Lambers & Ostendorf Ingenieure) und der Gutachter Herr Berthold Lambers

**Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet, die Besichtigung erfolgte von außerhalb des Grundstücks.**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte im Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)</li><li>• Regionalkarte im Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)</li><li>• Stadtplan, schematisch, im Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)</li><li>• Luftbild im Maßstab 1:1.000 (verkleinert)</li><li>• Bodenrichtwertkarten des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025</li></ul>
---	---

- Liegenschaftskarte im Maßstab ~1:1.000
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftsbuch
- Grundbuchauszug vom Auftraggeber bereitgestellt
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Diepholz vom 19.05.2025
- Bauakten vom Auftraggeber bereitgestellt
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Anhang aufgeführten Fachliteratur

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

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Diepholz hat den Gutachter beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu klären:

- Ob und mit wem bestehen Miet-/Pachtverhältnisse?
- Gibt es eine(n) Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz?
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?
- Besteht der Verdacht auf Hausschwamm oder sonstige Beeinträchtigungen?
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- Liegt ein Energieausweis vor?
- Besteht der Verdacht auf Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel)?
- Wie ist das Gebäude versichert?
- Bestehen Eintragungen im Baulastenregister?

Zu a) Das Haus wird offensichtlich (laut Briefkasten) von den Eigentümern bewohnt. Weitere Informationen sind nicht bekannt.

Zu b) nicht bekannt

Zu c) Es liegen keine Informationen vor, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.

Zu d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht gesichtet.

Zu e) Verdacht auf Hausschwamm besteht offensichtlich, bzw. soweit von außen ersichtlich nicht.

Zu f) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Objekt sind nicht bekannt.

Zu g) Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

Zu h) Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Zu i) Hierzu liegen keine Informationen vor.

Zu j) Für das Objekt ist keine Baulast eingetragen. (siehe Kap. 2.5.1)

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die Makrolage wird als sehr einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 10 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Mikrolage wird als einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 8 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

Die Daten bezüglich der Makro- und Mikrolage (vgl. Anlage 9) werden aus einer externen Datenbank hinzugefügt und sollen dem Leser des Gutachtens eine Einordnung des Objektes in die nähere und weitere Umgebung ermöglichen. Die Wertrelevanz über die Lage spiegelt sich im Bodenwert wider (siehe Kap. 4.3 und Anlage 5).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche Nutzung, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Das Grundstück ist eben.

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück ist unregelmäßig geformt.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: kommunale Erschließungsstraße

Straßenausbau: Straße asphaltiert, Geh-/ Radweg einseitig (asphaltiert)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

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

---

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hier nach besteht (bzw. bestand am Wertermittlungsstichtag) in Abteilung II des Grundbuchs von Barver Blatt 440 zur lfd. Nr. 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses keine Eintragung.  Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. §5 (2) ImmoWertV 21, wonach im Grundbuch Abtlg. (2) eingetragene Belastungen unter Umständen wertmäßig zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.  Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Es wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, für die betreffenden Flurstücke ist keine Eintragung vorhanden.
Denkmalschutz:	Nach Onlineauskunft des Landkreises Diepholz besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV):	Ein Energieausweis liegt nicht vor.  Der Gutachter weist auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. September 2023, in Kraft seit dem 01.01.2024, hin. Hiernach können Nachrüstverpflichtungen zur Energieeinsparung bestehen. Wegen weiterer Details wird auf dieses Gesetz hingewiesen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan aufgestellt; das Objekt befindet sich im Außenbereich
---------------------------------	---

---

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **2.8 Derzeitige Nutzung**

Art der Nutzung/Bebauung: Der Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude) wird dem Anschein nach von den Eigentümern bewohnt. Das Haus wird nur zu Wohnzwecken genutzt. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen beruht auf der Besichtigung von außen sowie aus den Angaben der Bauakte. Fehlende Angaben wurden durch plausible Annahmen ersetzt.**

#### 3.2 Zweifamilienhaus



##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude)
Baujahr:	ca. vor 1960
Modernisierung/ Erweiterungen:	1975 Ausbau des Dachgeschoss (Umbau inkl. Modernisierungen), Kleinkläranlage 1977 Ausbau zum Zweifamilienhaus 1986 Errichtung des Nebengebäudes 1991/92 Anbau Windfang, Dachaufbau, Ausbau Bodenraum zum Schlafräum
	Es wird ansonsten von geringfügigen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vorhanden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften
Außenansicht:	rote Klinkerfassade, rotes Dach, anthrazitfarbener Schornstein über Dach, weiße Fensterrahmen, weiße Türrahmen

---

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Verblender, Kalksandstein, Außenwände wurden zusätzlich verblendet
Innenwände:	Kalksandstein/ Ziegelsteine
Geschossdecken:	Betondecke (Omnia-Decke)
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstür aus Kunststoff, zwei schmale Seitenteile mit Lichtausschnitt; zwei Nebeneingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Tür aus Holz mit großem Seitenteil mit Lichtausschnitten

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Je eine Wohneinheit im EG und im DG.  
(vgl. Grundrisse in Anlage 7)

#### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich

#### Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden
Türen:	
Eingangstür:	Eingangstür aus Kunststoff, zwei schmale Seitenteile mit Lichtausschnitt; zwei Nebeneingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Tür aus Holz mit großem Seitenteil mit Lichtausschnitten
Zimmertüren:	keine Aussage möglich
Treppen(haus):	
Treppe zum Dachgeschoss:	keine Aussage möglich

#### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Es wird von einfachen Elektroinstallationen ausgegangen.
Heizung:	Ölheizung lt. Bauakten
Warmwasserversorgung:	über Heizung

---

Sanitäre Installation:

Bad im Erdgeschoss, Bad und Gäste-WC im Dachgeschoss  
(lt. Bauakte)

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Besondere Einrichtungen:

Kaminofenanschluss mit Außenkaminrohr

Küchenausstattung:

keine Aussage möglich  
(nicht in Wertermittlung enthalten, da kein Spezialeinbau, kein  
Zubehör des Gebäudes)

### **Keller und Dach**

Keller:

nicht unterkellert

Dach:

Dachform:

Krüppelwalmdach mit zwei Gauben

Dacheindeckung:

Tonziegel (tlw. erneuert)

Regenrinne/-fallrohre:

Zink

### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:

Kaminanschluss mit Außenkaminrohr



zwei Gauben





Belichtung und Besonnung:	normal
Grundrissgestaltung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine
energetischer Zustand:	<p>Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Informationen über notwendige oder vorgeschriebene energetische Maßnahmen vor. Ein Energieausweis liegt nicht vor, es wird auf die Aussage in Kap. 2.5.1 verwiesen.</p> <p>Der energetische Zustand wird insgesamt als mittelmäßig und dem Alter entsprechend eingeschätzt.</p>

### 3.3 Nebengebäude

#### Garagen mit Geräte- und Kleinviehraum



Betonfundamente, Außenwände massiv (36,5 cm Verblender, Kalksandstein), Innenwände Kalksandstein (11,5 cm), Betondecke (F30), Kunststoffrinnen, Satteldach mit Tonziegel, vier Garagentore (Schwingtore aus Metall), kleine Fenster, Stahltür, Nutzfläche im EG rd. 88 m<sup>2</sup>.

---

### 3.4 Außenanlagen

Gepflegte Gartenanlage, Bäume, Sträucher, Rasen



Einfriedung mit Eisenzaun, zur Straße Sockelmauer mit Pfeilern mit Abdeckplatten und Eisenzaun, großes Tor und kleines Tor an der Zufahrt und Zuwegung



Hofbefestigungen: Zufahrt/ Zuwegung und Hoffläche mit Betonpflaster oder Betonplatten,



Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telekommunikation), Kleinkläranlage auf dem Grundstück

Grünland mit Weidezaun mit Eisen- und Holzpfählern eingefriedet



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude) bebaute Grundstück in 49453 Barver, Neustädter Straße 102 und 199 zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Barver	440	3/4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Barver	10	48/8	7.924 m <sup>2</sup>
Barver	10	48/7	527 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**8.451 m<sup>2</sup>**

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Zweifamilienhaus (Resthof)	2.945 m <sup>2</sup>
B	Grünland	5.506 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.451 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks aus dem Grundstücksmarktbericht zur Verfügung stehen.

Zudem stehen Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Sachwertobjekt angesehen werden kann. Der objektspezifische Sachwertfaktor ist den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses zu

entnehmen. Der Bodenwert wird ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren ermittelt. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

Fazit:

Der Verkehrswert für das mit einem Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude) bebaute Grundstück (Bewertungsteilbereich A) wird mittels Sachwertverfahren und Vergleichsfaktorverfahren ermittelt. Der Bodenwert wird auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird nicht angewendet. Der unbebaute Bewertungsteilbereich B ausschließlich mit Hilfe des Vergleichsverfahrens bewertet.

### 4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1800 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.25
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.451 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.945 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.25	× 1,030	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	16,48 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	1800	2.945	× 0,900	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>14,83 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>14,83 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.945 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	43.674,35 € <b>rd. 43.700,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 insgesamt **43.700,00 €**.

#### 4.3.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreise von 2020 bis 2025.

##### E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss mit den Bodenwerten mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### 4.3.2 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“

##### 4.3.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	706,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	538,90 m <sup>2</sup>	104,80 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	27.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	407.963,40 €	50.828,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.06.25 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	763.707,48 €	95.150,02 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	763.707,48 €	95.150,02 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	21 Jahre
• prozentual		78,57 %	65,00 %
• Faktor	x	0,2143	0,35
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	163.662,51 €	33.302,51 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>196.965,02 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>13.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>210.465,02 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>43.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>254.165,02 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>203.332,02 €</b>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	187.332,02 €
	rd.	187.000,00 €

#### 4.3.2.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Berechnung der BGF (nur für wertermittlungstechnische Zwecke):

Wohnhaus			
Geschoss	Außenmaße		BGF-Teilflächen
EG	25,810 m	x 10,170 m	= 262,49 m <sup>2</sup>
	4,855 m	x 2,125 m	= 10,32 m <sup>2</sup>
	2,860 m	x 1,260 m	= 3,60 m <sup>2</sup>
			276,41 m <sup>2</sup>
DG	25,810 m	x 10,170 m	= 262,49 m <sup>2</sup>
			262,49 m <sup>2</sup>
<b>BGF insgesamt rd.</b>			<b>538,90 m<sup>2</sup></b>

Nebengebäude			
Garage	Außenmaße		BGF-Teilflächen
	6,99 m	x 14,99 m	= 104,8 m <sup>2</sup>
<b>BGF insgesamt rd.</b>			<b>104,8 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der WF (nur für wertermittlungstechnische Zwecke):

Wohnfläche EG			
Wohnen	3,60 x 4,41		
	+ 3,90 x 4,41		
	+ 0,115 x 2,00	34,17	33,14
Schlafen	4,325 x 2,97		
	+ 2,76 x 0,645	14,62	14,18
Küche	3,90 x 4,36	17,00	16,49
Flur	3,80 x 4,36		
	- 1,015 x 4,36		
	+ 1,015 x 1,00	13,15	12,75
Bad	1,40 x 3,04		
	+ 1,40 x 0,90	5,51	5,34
WF		9,41	9,12
<b>Wohnfläche gesamt Erdgeschoss</b>			<b>91,02 m<sup>2</sup></b>

Windfang	5,385 x 2,01		
	+ 1,17 x 0,75		
	+ 2,26 x 0,18		
	+ 1,01 x 0,24		
	- 0,90 x 2,01		
	- 0,70 x 0,90		
	- 1,00 x 1,00/2	9,41	9,12
	<u>Wohnfläche gesamt</u>		<u>9,12 qm</u>

#### Wohnfläche DG

Wohnen	2,80 x 1,00/2		
	2,80 x 2,40		
	3,80 x 2,10	16,10	15,61
Wohnen	4,505 x 4,485	20,20	19,59
Kind	3,90 x 1,00/2		
	3,90 x 2,11	10,17	9,86
	Übertrag		45,06
	Übertrag		45,06
Schlafen	3,00 x 3,11		
	4,13 x 1,00/2		
	4,13 x 2,11	21,10	19,49
Küche	3,90 x 3,06	11,93	11,57
Bad	2,51 x 1,33		
	1,095 x 1,30	5,83	5,65
WC	1,30 x 1,20		
	- 0,375 x 0,375	1,42	1,37
Flur	6,65 x 1,33		
	0,90 x 1,25		
	0,115 x 1,00		
	- 0,375 x 0,375	9,93	9,63
Abst.	3,80 x 1,00/2	1,90	<u>1,84</u>
	<u>Wohnfläche gesamt Dachgeschoß</u>		<u>94,61 qm</u>

Wohnfläche BG 91,02 qm  
 DG 94,61 qm

Wohnfläche gesamt 185,63 qm

Die Wohnfläche beträgt 185,63 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächenberechnung wurde den Bauakten entnommen und über die Grundrisse und über die BGF plausibilisiert. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, wurde der Ausbauzustand nach Aktenlage beurteilt.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Zweifamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7	0,3		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,3	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,8	0,2		
Heizung	9,0 %		0,7	0,2	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,8	0,2		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	70,9 %	26,0 %	3,1 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	70,9	620,38
3	1.005,00	26,0	261,30
4	1.215,00	3,1	37,67
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			919,35
gewogener Standard = 2,3			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		919,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,770
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Dachform und Dach(teil)ausbau	×	0,950
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>706,13 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd.	<b>706,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

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

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kaminanschluss, Kaminrohr	1.500,00 €
Dachaufbau groß (nach Südosten)	18.500,00 €
Dachaufbau klein (nach Nordwesten)	7.500,00 €
Summe	27.500,00 €

## Baupreisindex

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

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlage	3.500,00 €
Hausanschlüsse	3.500,00 €
Einfriedung, Hofbefestigungen	6.500,00 €
Summe	13.500,00 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für die Objektart Wohnhaus ist den Grundstücksmarktdaten entnommen und beträgt 70 Jahre. Das Nebengebäude (Garage) hat eine vom Standard abhängige Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

## Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. vor 1960 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1975 (bis 1977) kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 1975,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht

das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li> <li>• Für Gebäudedecken</li> <li>• Für tragende / nicht tragende Wände</li> </ul>	<p style="text-align: right;">10 %</p> <p style="text-align: right;">5 %</p> <p style="text-align: right;">5 %</p>
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1975 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 14 \text{ Jahre} = 1961.$$

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,2	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		2,0	0,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1961 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 64 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Entsprechend den Ausführungen in den Grundstückmarktdaten 2025 wird der Sachwertfaktor für Bauernhäuser und Resthöfe in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden angegeben in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, dem Bodenrichtwert, der Standardstufe, der Größe der Hofstelle und der Lage angegeben. Umrechnungskoeffizient für Lage im Landkreis Diepholz ist mit 1,0 angegeben. Aufgrund des großen Unterschieds zwischen der ermittelten Bruttogrundfläche und der ermittelten Wohnfläche wurde sachverständig aus den Angaben der Grundstückmarktdaten für Ein- und Zweifamilienhäuser ein zusätzlicher Anpassungsfaktor von 0,96 für diesen Sachverhalt auf den Sachwertfaktor angewendet.

Der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt wird demnach sachverständig mit 0,80 ermittelt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.000,00 €
• Risikoabschlag für nicht durchgeführte Innenbesichtigung	-16.000,00 €	
Summe		-16.000,00 €

Aufgrund der Hindernisse zur Durchführung einer Innenbesichtigung wurde das Objekt nach dem äußeren Eindruck bewertet. Beschreibungen und Bewertung des Innenausbaus erfolgten insbesondere auf Grundlage der in der Baubeschreibung zum Bauantrag gemachten Angaben. Das Risiko für einen Kaufinteressenten für Abweichungen vom beschriebenen Standard wird mit einem Abschlag von 10 % vom vorläufigen Sachwert der Gebäude, gemindert um den Sachwertfaktor von 0,83 bewertet ( $0,10 \times 196.965,02 \text{ €} \times 0,83 = 16.348,10 \text{ €}$  bzw. rd. 16.000,00 €).

## 4.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zweifamilienhaus (Resthof)“

### 4.3.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	=	826,02 €/m <sup>2</sup>	E1
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	826,02 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.25	17.06.25	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
--	--	--	--	--

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	180	185,60	×	1,02	E2
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	3000	2.945,00	×	1	
Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	0	0,00	×	1	
Baujahr		0	×	1	
Ausstattungsstandard	2,0	2,3	×	1,07	E3
Unterkellerung			×	1	
Wohneinheiten	EFH	ZFH	×	1,03	E4
RND [Jahre]	0	0	×	1	
Garage/Stellplatz	1	2	×	1,06	E5
Bodenwertanteil [%]	0	0,00	×	1	
Nutzfläche	400	220	×	0,95	E6
Ausbaureserve	keine	vorhanden	×	1,12	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.017,63 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			=	<b>1.017,63 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.3.3.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E1

Die Vergleichswerte für Bauernhäuser und Resthöfe in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden sind als Durchschnittspreise in den Grundstücksmarktdaten 2025 einzusehen. Die Richtwerte sind in Abhängigkeit von dem Lagewert (Bodenrichtwert) und modifiziertem Baujahr angegeben. Der Kreuzinterpolierte absolute Wert wurde auf den Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche des Bewertungsobjekts umgerechnet.

##### E2

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnfläche wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

##### E3

Die Anpassung aufgrund des abweichenden Ausstattungsstandards wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

##### E4

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohneinheiten (Zweifamilienhaus) wurde sachverständig mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,03 berücksichtigt.

##### E5

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Garagenstellplätze wurde sachverständig mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,06 berücksichtigt.

##### E6

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Nutzfläche in Nebengebäuden wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

##### E7

Die Anpassung aufgrund der vorhandenen Ausbaureserve (inkl. der bereits eingebauten Fenster in der Dachfläche und am Giebel nach Nordosten) wurde sachverständig mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,12 berücksichtigt.

### 4.3.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.047,27 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.047,27 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 185,60 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 194.373,31 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 194.373,31 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 194.373,31 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 16.000,00 €	vgl. Kap. 4.3.2.2
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 178.373,31 €</b> <b>rd. <u>178.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 mit rd. **178.000,00 €** ermittelt.

### 4.3.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“

### 4.3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,30 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	20.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.25
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.451 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 5.506 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.25	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=		2,30 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		20000	5.506	× 0,960 E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=		<b>2,21 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=		<b>2,21 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×		5.506 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=		12.168,26 €	
	<b>rd.</b>		<b>12.200,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 insgesamt **12.200,00 €**.

#### 4.3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>12.200,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>1.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>13.200,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>13.200,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	=	<b>13.200,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>13.200,00 €</b>

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

## 4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.4.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Die Verfahrenswerte (Sachwert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
A „Hof- und Gebäudefläche“	178.000,00 €	187.000,00 €
B „Grünland“	13.200,00 €	13.200,00 € *
Summe	191.200,00 €	200.200,00 €

\*) Für den Bewertungsteilbereich B „Grünland“ ist nur das Vergleichswertverfahren möglich.

Der **Sachwert** wurde mit rd. **200.200,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **191.200,00 €**  
ermittelt.

### 4.4.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus vorrangig zur Eigennutzung. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb gleichrangig zum Sachwertverfahren angewendet.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,10 (d) = 1,00$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,00.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[200.200,00 € \times 1,00 + 191.200,00 € \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 196.000,00 €$ .

#### 4.4.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof (Zweifamilienhaus mit Nebengebäude) bebaute Grundstück in 49453 Barver, Neustädter Straße 102 und 199

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barver	440	3/4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Barver	10	48/8, 48/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.25 mit rd.

**196.000 €**

**in Worten: einhundertsechsunneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Barnstorf, den 01.07.2025



Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S);  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur a. D.;  
ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss Sulingen-Verden

---

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoStättG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBfG:**

Pfandbriefgesetz

**BeiwertV:**

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

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

---

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, veröffentlicht auf dem Onlineportal <https://www.gag.niedersachsen.de>

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter- ProSa, Version 36.25.3.0" (Stand 02.06.2025) erstellt.

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:400.000 (verkleinert)
- Anlage 2: Regionalkarte im Maßstab ca. 1:50.000 (verkleinert)
- Anlage 3: Stadtkarte im Maßstab ca. 1:10.000 (verkleinert)
- Anlage 4: Luftbild im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 5: Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt (**Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke**)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse