



Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



## **Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache**

**am Amtsgericht Braunschweig  
24 K 159/23**



**Wohnhaus  
38159 Vechelde, Hildesheimer Straße 67**

**Wertermittlungsstichtag: 12.11.2024**

**Verkehrswert: 292.000 €**

**Aktenzeichen: W 24-028  
Gutachter: Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück**

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1 Kurzbeschreibung .....</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>2 Allgemeines .....</b>                      | <b>4</b>  |
| 2.1 Auftrag .....                               | 4         |
| 2.2 Ortstermin .....                            | 4         |
| 2.3 Unterlagen .....                            | 4         |
| 2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben ..... | 4         |
| 2.5 Grundbuch- und Katasterangaben .....        | 6         |
| 2.6 Baulisten .....                             | 6         |
| 2.7 Altlasten .....                             | 6         |
| 2.8 Sonstiges .....                             | 6         |
| <b>3 Lage und Baubeschreibung .....</b>         | <b>7</b>  |
| 3.1 Grundstücksbeschreibung .....               | 7         |
| 3.2 Baubeschreibung .....                       | 8         |
| <b>4 Wertermittlungsgrundsätze .....</b>        | <b>10</b> |
| <b>5 Wertermittlung .....</b>                   | <b>10</b> |
| 5.1 Bodenwert .....                             | 10        |
| 5.2 Sachwert .....                              | 11        |
| 5.3 Vergleichswert .....                        | 15        |
| 5.4 Verkehrswert .....                          | 16        |
| <b>6 Anlagen .....</b>                          | <b>17</b> |
| 6.1 Übersichtskarten .....                      | 17        |
| 6.2 Liegenschaftskarten .....                   | 19        |
| 6.3 Bodenrichtwertkarte .....                   | 20        |
| 6.4 Planunterlagen .....                        | 21        |
| 6.5 Fotos .....                                 | 22        |

## 1 Kurzbeschreibung

### Einfamilienhaus in 38159 Vechelde, Hildesheimer Straße 67

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Es fand keine Innenbesichtigung statt.  
Zum Ortstermin wurde das Wohnhaus lediglich von außen besichtigt.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie das Vorliegen von Schäden oder Mängel sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

**Es erfolgte aus diesem Grund ein Sicherheitsabschlag.**

**Verkehrswert**

**292.000 €**

**Wertermittlungsstichtag:**

**12.11.2024**

|                |  |
|----------------|--|
| Grundbuchdaten | Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Vechelde, Blatt 1692, lfd. Nr. 1, Gemarkung Vechelde, Flur 2, Flurstück 110/25, Wirtschaftsart- und Lage, Hof- und Gebäudefläche, Hildesheimer Str. 67, 1.300 m <sup>2</sup> . |
| Lage           | 38159 Vechelde, Hildesheimer Str. 67.  |
| Bauweise       | Massive Bauweise.<br>ca. 199 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss überschlägig ermittelt anhand der BGF mittels Flächenkoeffizienten.  |
| Baujahr        | unbekannt, es gibt keine Bauakte zum Gebäude   |

## 2 Allgemeines

### 2.1 Auftrag

in der Zwangsversteigerungssache  
vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen 24 K 159/23

habe ich gemäß Beschluss vom 15.08.2024 ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch von Vechelde eingetragenen Grundstücks, Blatt 1692, Ifd. Nr. 1, Gemarkung Vechelde, Flur 2, Flurstück 110/25, Wirtschaftsart- und Lage, Hof- und Gebäudefläche, Hildesheimer Str. 67, zu erstatten.

### 2.2 Ortstermin

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 12.11.2024 von ca. 11:00 Uhr bis ca. 11:20 Uhr.

Es wurden das Grundstück und das Wohngebäude von außen besichtigt.

### 2.3 Unterlagen

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug Blatt 1692 vom 26.08.2024 (in Auszügen).
- Liegenschaftskarte vom 05.09.2024.
- Auskunft zum Planungsrecht der Gemeinde Vechelde vom 05.09.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Peine vom 18.09.2024.
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Peine vom 11.09.2024.
- Auszüge aus der Bauakte des Landkreises Peine; es sind keine Unterlagen zum Wohnhaus vorhanden.

### 2.4 Rechtsgrundlagen und Literaturangaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer, Ullrich Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von

Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage 2023; Bundesanzeiger Verlag, Köln

- Wolfgang Kleiber; Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 7. Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Simon, Wertermittlungsverfahren, Kommentar, 2016, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Petersen, Schnoor, Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage 2018
- Schmitz, Krings, Dahlhaus u.a.; Baukosten, Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, 2020 / 2021
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstücks-werte in Niedersachsen

Das Gutachten umfasst die Wertermittlung der Liegenschaft ohne Betriebseinrichtungen, Mobiliar etc. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Es gelten ferner folgende Voraussetzungen:

- Die baulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Angaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und soweit möglich stichprobenhaft verifiziert. Ein eigenes Aufmaß oder eine Überprüfung von Maßen wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen sowie der Informationen zur Liegenschaft wird vorausgesetzt.
- Grundpfandrechte gemäß Abteilung III des Grundbuchs, die möglicherweise den Kaufpreis der Liegenschaft, nicht jedoch den Wert beeinflussen, werden entsprechend der ImmoWertV nicht berücksichtigt. Ebenfalls sind personenabhängige Steuervorteile und Fördermaßnahmen jeglicher Art nicht Gegenstand der Bewertung.
- Im Gutachten können nur augenscheinlich erkennbare Grundstücks- und Gebäudeschäden aufgenommen werden. Angaben zu etwaigen Schäden und Belastungen erfolgen ausschließlich auf Basis vorliegender Unterlagen bzw. der Inaugenscheinnahme vor Ort. Verborgene Mängel und Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Die Funktionsprüfung von technischen Anlagen ist nicht Auftragsgegenstand. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit wird grundsätzlich vorausgesetzt soweit nichts Gegenteiliges durch den Auftraggeber und die Ansprechpartner vor Ort erwähnt wurde. Es wird im Übrigen eine nachhaltige, uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft vorausgesetzt.
- Die vollständige, ordnungsgemäße baurechtliche Genehmigung der Liegenschaft und dementsprechende Errichtung wird ebenso wie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Richtlinien vorausgesetzt.

## 2.5 Grundbuch- und Katasterangaben

| Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Vechelde |           |      |           |   | Blatt 1692                              |
|--|-----------|------|-----------|---|---|
| Ifd. Nr.   | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                           | Fläche                                  |
| 1  | Vechelde  | 2    | 110/25    | Hof- und Gebäudefläche,<br>Hildesheimer Straße 67 | 1.300 m <sup>2</sup>                    |
|  |           |      |           |   | <b>Summe</b> <b>1.300 m<sup>2</sup></b> |

### Grundbuch, Abt. II, Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. Eingetragen am 07.12.2023.

Diese Eintragung wird für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

## 2.6 Baulasten

Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Peine vom 18.09.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

## 2.7 Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Peine vom 11.09.2024 liegt vor. Danach sind auf dem Grundstück nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Aufgrund dessen wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

## 2.8 Sonstiges

- Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Das Wohnhaus konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen anhand der Außenbesichtigung erkennbar.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Der Sachverständige hat die Liegenschaftskarte erworben zum Zwecke der Gutachtenerstellung. Die Genehmigungen zur Veröffentlichung, auch im Internet, liegen vor.

### **3 Lage und Baubeschreibung**

#### **3.1 Grundstücksbeschreibung**

##### **Makrolage**

Die Gemeinde Vechelde mit ca. 16.000 EW gehört zum Landkreis Peine und besteht aus insgesamt 17 Ortsteilen.

Die Gemeinde Vechelde hat gute Verkehrsanbindungen. Sie liegt an der Bundesstraße 1 nach Braunschweig und Hildesheim und an der Bundesstraße 65 nach Hannover.

In Vechelde sind alle Einrichtungen für die Nahversorgung, die ärztliche Versorgung sowie weiterführende Schulen vorhanden.

Die Entfernung nach Peine beträgt ca. 18 km, nach Braunschweig ca. 16 km und nach Hannover ca. 60 km.

##### **Mikrolage**

Das Wohnhaus befindet sich in Vechelde an der Straßenkreuzung Hildesheimer Straße / Wahler Weg.

In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Das direkt östlich angrenzende Grundstück ist mit einer Tankstelle bebaut.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich in Vechelde.

##### **Planungsrecht**

Gemäß den Angaben des Landkreises Peine liegt das Grundstück nicht im Gelungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist als Nutzung „Wohnbaufläche“ eingetragen.

##### **Grundstück und Baugrund**

Das Grundstück ist rechteckig und langgezogen geschnitten und wird von der Straße „Wahler Weg“ aus erschlossen. Die Straße „Wahler Weg“ ist eine Durchgangsstraße.

Ein Bodengutachten lag nicht vor. Vor Ort waren keine Besonderheiten feststellbar. Die Höhe des Grundwasserspiegels und die Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

##### **Erschließung**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an einer Straße, die seit längerer Zeit ausgebaut ist. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass für dieses Grund-

stück Erschließungsbeiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu zahlen sind.

### 3.2 Baubeschreibung

*Hinweis:*

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Ein Bausubstanzgutachten lag nicht vor. Diese Wertermittlung ersetzt kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe etc. durchgeführt. Untersuchungen auf Rohrfraß fanden nicht statt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen wurde nicht überprüft. Für das Gutachten wird die volle Funktionsfähigkeit unterstellt. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Etwaige Schäden oder Mängel werden am Schluss der Baubeschreibung zusammengefasst aufgeführt.

#### Allgemeines

Zum Wohnhaus liegen keine Unterlagen vor.

**Baujahr** ursprüngliches Baujahr unbekannt

**Ausstattung:** unbekannt

#### Konzeption

Zweifamilienhaus oder Nutzung als Einfamilienhaus; es liegen keine Planunterlagen vor.

#### Allgemeines, Rohbau, Ausstattung, Haustechnik

Die Wohnfläche wurde anhand der eigenermittelten BGF mittels Flächenkoeffizient mit ca. 100 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und im Obergeschoss ermittelt. Die Summe der Wohnfläche beträgt ca. 199 m<sup>2</sup>.

Zu haustechnischen Anlagen liegen keine Angaben vor. Zur aktuellen Beheizung und Warmwasserbereitung liegen keine Angaben vor.

### **Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel**

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen und / oder den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.

### **Energieausweis**

Es liegt kein Energieausweis vor.

Es wurden keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards.

## 4 Wertermittlungsgrundsätze

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes / Marktwertes gemäß § 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Nach Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren wird der Verkehrswert ermittelt.

Der Verkehrswert von Wohnhäusern wird üblicherweise nach dem Sachwertverfahren oder dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei vermieteten Wohnhäusern kann auch der Ertragswert ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Stützung wird der Vergleichswert ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 12.11.2024 (Tag des Ortstermines).

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Bodenwert

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert:

zum Stichtag 01.01.2024 150,- €/m<sup>2</sup> B / W

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragssituation: erschließungsbeitrags-

Art der Nutzung: und kostenerstattungsbeitragsfrei  
Wohnbaufläche

Dieser Bodenrichtwert wird angesetzt.

#### Ermittlung des Bodenwertes

|                  |                      |   |                      |                  |
|------------------|----------------------|---|----------------------|------------------|
| Bodenwert        | 1.300 m <sup>2</sup> | x | 150 €/m <sup>2</sup> | 195.000 €        |
| Zwischensumme    |                      |   |                      | 195.000 €        |
| <b>Bodenwert</b> |                      |   |                      | <b>195.000 €</b> |

## 5.2 Sachwert

### **Brutto-Grundfläche**

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden die vorhandenen Zeichnungen zu Grunde gelegt.

### **Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist abhängig von der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird gemäß Landesgrundstücksmarktdaten Niedersachsen die Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 70 Jahren angesetzt.

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 wird der Modernisierungsgrad des Wohnhauses mit 4 von 20 möglichen Punkten eingestuft.

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird aufgrund dessen mit 19 Jahren angesetzt. Das modifizierte Baujahr ist 1973. Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV wird eine lineare Alterswertminderung angesetzt.

### **Kostenkennwert gemäß NHK 2010**

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird gemäß ImmoWertV auf die Normalherstellungskosten 2010 gemäß Anlage 4 zurückgegriffen. Die Kostenkennwerte beinhalten die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 (Baukonstruktion und Technische Anlagen) einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Stand 2010.

Es handelt sich hierbei um synthetische Werte, aus denen mittels der Sachwertfaktoren der Sachwert abgeleitet wird. Die Werte sind bundeseinheitlich und nur bedingt mit realen Herstellungskosten vergleichbar.

Es erfolgt der Ansatz von 709 €/m<sup>2</sup> für den Gebäudetyp 1.11 Zweifamilienhaus – Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Die Baupreisindex zum Stichtag im Verhältnis zum den Kostenangaben NHK 2010 beträgt 1,843 gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes.

### Besonders zu berechnende Bauteile

Die Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche (BGF), Bereiche a und b des Gebäudes nach DIN 277-1:2005-02. Besondere Bauteile wie Dachgauben, Kelleraußentreppen etc. werden mit der Brutto-Grundfläche nicht erfasst und werden besonders berücksichtigt:

Es erfolgt hier ein Wertansatz für die besonderen Bauteile unter Berücksichtigung der Alterswertminderung wie folgt:

#### Besondere Bauteile

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Garagenvordach                  | 5.400 €        |
| <b>Summe Besondere Bauteile</b> | <b>5.400 €</b> |

### Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung des Grundstückes
- Bepflanzung
- Pflasterflächen

Für die Außenanlagen werden pauschal angesetzt: 25.000 €

### Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

| Herstellungskosten                          | NHK 2010 |                      | Baupreisindex      |                        | stichtagsbezogene Herstellungskosten |     |                        |
|---|----------|----------------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------|-----|------------------------|
| Bezeichnung                                 | RND      | GND                  | BGF                | Herstellungs-kosten    | Neuwert                              | AWM | Zeitwert               |
| <b>Wohnhaus</b>                             |          | 709 €/m <sup>2</sup> |                    | 1.843                  |                                      |     | 1.307 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Garagengebäude</b>                       |          | 485 €/m <sup>2</sup> |                    | 1.843                  |                                      |     | 894 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>zzgl. besondere Bauteile</b>             |          |                      |                    |                        |                                      |     |                        |
| <b>Wohnhaus abzgl. N.N.</b>                 | 19 J.    | 70 J.                | 571 m <sup>2</sup> | 1.307 €/m <sup>2</sup> | 746.297 €                            | 73% | 201.500 €              |
|   | 0 J.     | 0 J.                 | 0 m <sup>2</sup>   | 0 €/m <sup>2</sup>     | 0 €                                  |     | 0 €                    |
| <b>Garagengebäude</b>                       | 19 J.    | 50 J.                | 62 m <sup>2</sup>  | 894 €/m <sup>2</sup>   | 55.428 €                             | 62% | 21.063 €               |
| <b>zzgl. Außenanlagen</b>                   |          |                      |                    |                        | Zwischensumme                        |     | 5.400 €                |
|   |          |                      |                    |                        |                                      |     | 227.963 €              |
|   |          |                      |                    |                        |                                      |     | 25.000 €               |
|   |          |                      |                    |                        |                                      |     | 252.963 €              |
| <b>Abschläge / Zuschläge</b>                |          |                      |                    |                        |                                      |     | 0 €                    |
| <b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>       |          |                      |                    |                        |                                      |     | <b>252.963 €</b>       |
| <b>Bodenwert</b>                            |          |                      |                    |                        |                                      |     | <b>195.000 €</b>       |
| <b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b> |          |                      |                    |                        |                                      |     | <b>447.963 €</b>       |

### **Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor**

Die Summe aus dem Bodenwert und den Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergibt gemäß Sachwertrichtlinie den so genannten vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert ist der Ausgangswert, der durch den Sachwertfaktor an die Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Gemäß ImmoWertV ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors anzupassen.

Der Sachwertfaktor wird gemäß den Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen mit 0,78 ermittelt:

Hiermit wird der marktangepasste vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:

#### **Ermittlung Sachwert / Verkehrswert**

|  |                  |
|--|------------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen               | 252.963 €        |
| Bodenwert                                    | 195.000 €        |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                  | <b>447.963 €</b> |
| <b>Marktanpassungsfaktor</b>                 | <b>0,78</b>      |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | <b>349.411 €</b> |

#### **Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale Mängel und Schäden / Instandhaltungserfordernisse**

##### **Hinweis:**

*Hier sind objektspezifische Grundstückmerkmale, die erheblich vom Üblichen abweichen, wie besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten und Bodenverunreinigungen gesondert zu berücksichtigen.*

*Hier sind ferner solche Mängel und Schäden zu berücksichtigen, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen. Dabei wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.*

#### **Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Wohnhaus**

Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Es fand keine Innenbesichtigung statt. Zum Ortstermin wurde das Wohnhaus lediglich von außen besichtigt.

Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie das Vorliegen von Schäden oder Mängel sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußereren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen und/oder den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Höhe des Wertabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden

#### **Ermittlung des Sicherheitsabschlages auf den Gebäudewertanteil**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Gebäudewertanteil <b>Wohnhaus zzgl. besondere Bauteile</b>                                       | 206.900 €                   |
| Rohbauanteil   | 45 %                        |
| Ausbauanteil   | 55 %                        |
| Es wird eine frei geschätzte Minderung des Wertes angenommen<br>für den Wert des Rohbaus von ca. | 25 % von 93.105 € 23.276 €  |
| für den Wert des Ausbaus von ca.   | 30 % von 113.795 € 34.139 € |
| <b>Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag für das Wohnhaus</b>                                     | <b>57.415 €</b>             |

#### **Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag** **57.415 €**

#### **Ermittlung Sachwert / Verkehrswert**

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Sachwert der baulichen Anlagen | 252.963 €        |
| <b>Bodenwert</b>               | <b>195.000 €</b> |

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert</b> | <b>447.963 €</b> |
|-----------------------------|------------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| <b>Marktanpassungsfaktor</b> | <b>0,78</b> |
|------------------------------|-------------|

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | <b>349.411 €</b> |
|--|------------------|

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Bauschäden / Baumängel</b> | <b>0 €</b>       |
| <b>Sicherheitsabschlag</b>    | <b>-57.415 €</b> |
| <b>Zwischensumme</b>          | <b>291.996 €</b> |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>292.000 €</b> |
|---------------------|------------------|

### 5.3 Vergleichswert

#### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der eigenermittelten BGF mittels Flächenkoeffizient mit ca. 100 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und im Obergeschoss ermittelt. Die Summe der Wohnfläche beträgt ca. 199 m<sup>2</sup>.

#### **Wohnflächenpreise**

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird auf die Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser der Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen zurückgegriffen:

Die Basiswerte in €/m<sup>2</sup> werden aus Kaufpreisen von Wohnhäusern pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Die Wohnflächenpreise als Basiswerte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Bodens.

Die Wohnflächenpreise werden nach Alter und Lage auf die vorhandene besonderen Objektmerkmale mittels Faktoren oder Ab- bzw. Zuschlag angepasst. Die Lage wird nach den Angaben des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte beschrieben.

Vorhandene Lageklasse,  
gemäß BRW-Zone, Stichtag 01.01.2024 150,00 €/m<sup>2</sup>  
modifiziertes Baujahr: 1973 (s. Sachwertverfahren)

⇒ Basiswert

|  |                        |
|--|------------------------|
| Lageklasse 150 €/m <sup>2</sup> / Baujahr 1973 | 2.274 €/m <sup>2</sup> |
|--|------------------------|

|  |                        |
|--|------------------------|
| ⇒ BRW 150 €/m <sup>2</sup> und mod. Baujahr 1973 | 2.274 €/m <sup>2</sup> |
|--|------------------------|

|  |             |
|--|-------------|
| Korrekturfaktor abweichender Wohnfläche      | 0,79        |
| Korrekturfaktor Grundstücksfläche            | 1,17        |
| Korrektur wg. abweichender Standardstufe     | 1,08        |
| Korrekturfaktor Lage in Vechelde             | 1,00        |
| Korrekturfaktor Straßenkreuzung + Tankstelle | 0,77        |
| Korrekturfaktor Sonstiges                    | 1,00        |
| <b>Gesamtfaktor</b>                          | <b>0,77</b> |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Wohnflächenpreis, gerundet:<br>199 m <sup>2</sup> 1751 €/m <sup>2</sup> | 1.751 €/m <sup>2</sup><br>348.449 € |
|---|-------------------------------------|

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Sicherheitsabschlag   | -57.415 €        |
| <b>Vergleichswert</b> | <b>291.034 €</b> |

## 5.4 Verkehrswert

Die Wertermittlung des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Sachwertverfahren. Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Stichtag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>           | <b>349.411 €</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> |                  |
| <b>Bauschäden / Baumängel</b>                          | <b>0 €</b>       |
| <b>Sicherheitsabschlag</b>                             | <b>-57.415 €</b> |
| <b>Zwischensumme</b>                                   | <b>291.996 €</b> |
| <b>Verkehrswert</b>                                    | <b>292.000 €</b> |

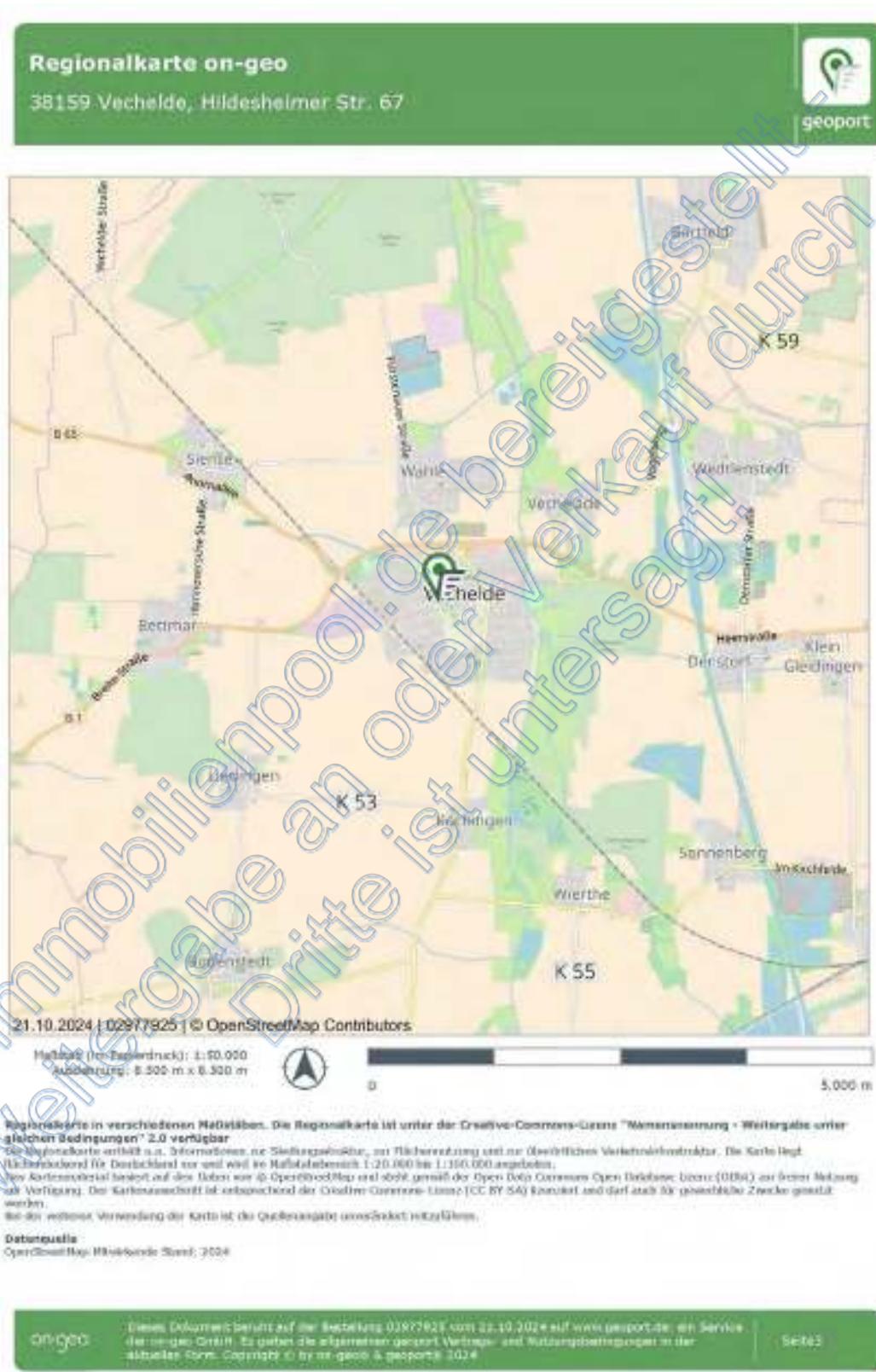
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

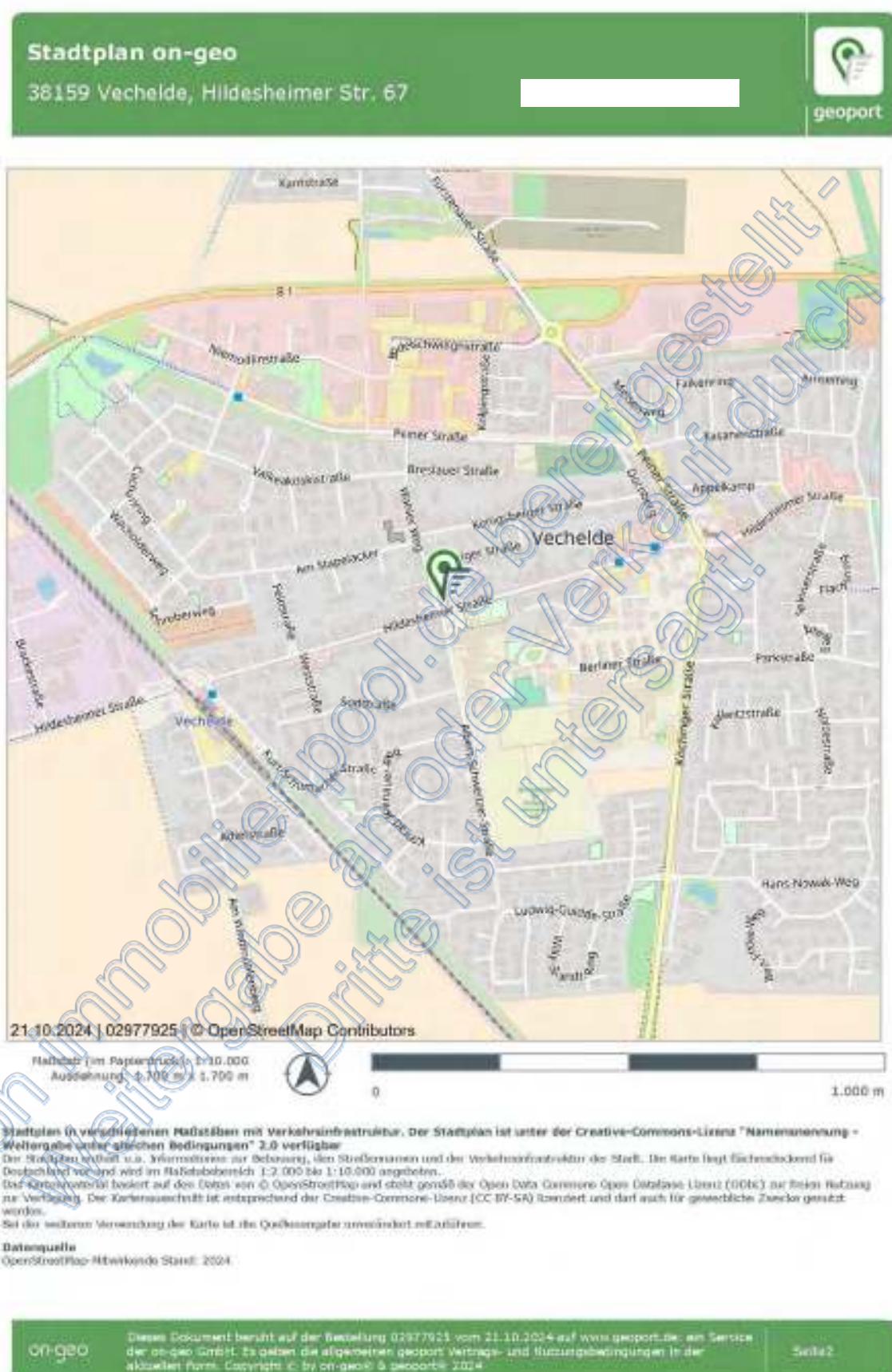
Hannover, den 10.06.2025

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

6 Anlagen

## 6.1 Übersichtskarten





## 6.2 Liegenschaftskarten

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



### 6.3 **Bodenrichtwertkarte**

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

#### 6.4 Planunterlagen

**Es sind keine Planunterlagen vorhanden!**

## 6.5 Fotos



Straßenansicht Wahler Weg



Ansicht Eingangsbereich mit Doppelgarage



Ansicht Hildesheimer Straße



Ansicht Straßenkreuzung Hildesheimer Straße / Wahler Weg