

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!**

GUTACHTEN

W-26-007-1G-03

vom 13.04.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

31249 Hohenhameln - Equord, Stettiner Straße 13



Region Südost-Niedersachsen
Nonnenweg 4
38640 Goslar
Tel.: 0 53 21/34 00 60
Fax: 0 53 21/34 00 61

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG
IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 07 K 13/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 285.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 09.02.2026

Beschreibung: Freistehendes eingeschossiges (EG) **Einfamilienhaus** (EFH) mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) **als Fertigteilhaus** des Typs „Okal“, **ca. im Jahr 1978 errichtet** mit insgesamt **ca. 164 m² Wohnfläche** sowie Doppelgarage und Holzschuppen.



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.



1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Einfamilienhaus
Stettiner Straße 13
31249 Hohenhameln - Equord

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 07 K 13/25) vom 08.01.2026 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 22.07.2025

- Amtsgericht Peine
- Grundbuch von: Equord
- Grundbuch Blatt Nr.: 427

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Equord	3	140	Gebäude- und Freifläche, Gänsekamp	781
Summe - lfd. Nr.					781

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 3: Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB

Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsanordnung

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.



1.5. Ortsbesichtigung 09.02.2026

1.6. Wertermittlungsstichtag 09.02.2026

1.7. Qualitätsstichtag 09.02.2026

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- vom Antragsteller überreichte Unterlagen
- vom Antragsgegner überreichte Unterlagen

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss (u.a. Auskunft aus der Kaufpreissammlung)
eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstellte Referenzmaße

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung technischer Anlagen, wie z.B. der Heizung sowie Probenahmen auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.



2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Peine
Gemeinde	Hohenhameln (rd. 9.400 Einwohner)
Ortsteil	Equord (rd. 850 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, dörflichen Wohnlage südlich im Ortsteil Equord, nordöstlich von Hohenhameln. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Wohngebiet mit eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Dachgeschossen.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Objekt befindet sich an einer öffentlichen Straße. Die nächsten Bundesstraßen B 65 und B 494 sind rd. 2 km entfernt. Die Autobahn A 2 ist rd. 15 km entfernt, die Autobahn A 7 ist rd. 18 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Es befindet sich eine Bushaltestelle im Ort (rd. 0,75 km entfernt). Der nächste Bahnhof mit Anschluss an den Nahverkehr befindet sich in Peine (rd. 10 km entfernt), der nächstgrößere Bahnhof mit Anschluss an den Fernverkehr befindet sich in Hildesheim (rd. 20 km entfernt).



2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Hohenhameln (rd. 5 km entfernt).
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs befinden sich in Peine (rd. 10 km entfernt).
Medizinische Versorgung	Apotheken und Ärzte befinden sich in Hohenhameln (rd. 5 km entfernt). Das nächste Krankenhaus befindet sich in Peine (rd. 10 km entfernt).
Kindergarten/Schulen	Ein Kindergarten befindet sich im Ort, weniger als 15 Gehminuten entfernt. Grundschulen und eine weiterführende Schule befinden sich in Hohenhameln (rd. 5 km entfernt). Das nächste Gymnasium befindet sich in Peine (rd. 10 entfernt). Die nächsten Hochschulen befinden sich in Hildesheim, Braunschweig oder Hannover.
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze sind im Landkreis Peine und in Hildesheim vorhanden.
Kultur/Freizeit	Das Kulturangebot ist geprägt durch Vereine. Ein erweitertes Kulturangebot befindet sich in Peine und Hildesheim.



3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Hohenhameln vom 13.02.2026 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnfläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt demnach gem. § 34 BauGB.

Das Grundstück ist abschließend bebaut und wird entsprechend der öffentlichen Vorgaben genutzt.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Hohenhameln vom 13.02.2026 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).

Gemäß Schreiben des Wasserverbandes Peine vom 16.03.2026 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanalbaukosten).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 05.02.2026 sind zwei Abstandsflächenbaulasten zu Gunsten des westlich angrenzenden Flurstückes 139 eingetragen.

Da das Grundstück abschließend bebaut ist, ergibt sich hieraus kein Werteinfluss

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Keine



3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 04.02.2026 ist das Objekt nicht als Baudenkmal aufgeführt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Landkreises Peine vom 02.02.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

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



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung der Nebenbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle auf.
Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Altlasten Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Peine vom 04.02.2026 keine Altlasten bekannt.

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Holz-Zaunanlage

Bodenbefestigung Die Wege und Zufahrten sind gepflastert.

Anpflanzungen Es ist ein Ziergarten angelegt.

Einstellplätze Es sind zwei Stellplätze in der Garage, 1 bis 2 Stellplätze eingeschränkt auf der Zufahrt vorhanden.

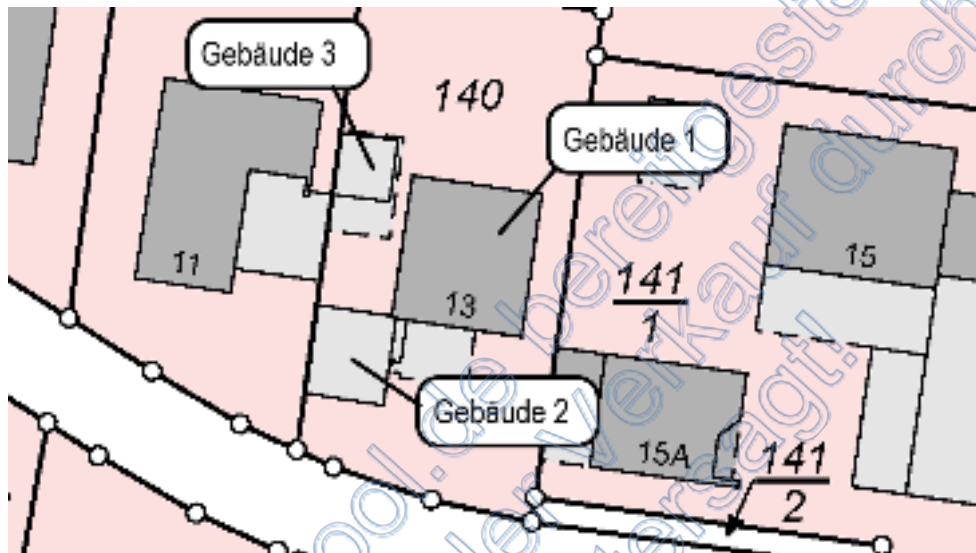
Ferner sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

Sonstiges Angelegter Zierteich

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellertem (KG), eingeschossigen (EG) Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss (DG) als Fertigteilhaus (Typ „Okal“), einer Doppelgarage und einem Holzschuppen bebaut.



Gebäude 1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Gebäude 2: Doppelgarage

Gebäude 3: Holzschuppen mit Vordach

5.2. Baubeschreibung

Objektart Einfamilienhaus - mögliche Einliegerwohnung (ELW) im DG

Baujahr 1978 (aus Energieausweis übernommen und plausibilisiert)

Sanierung/
Modernisierung 1990er bis Mitte der 2000er Jahre teilweise modernisiert
(u.a. Fenster, Sanitärausstattung und Heizungsanlage),
ca. 2000 Ausbau KG

Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung KG: Heizungsraum, Lagerraum sowie Schlafzimmer und
Bad (keine Aufenthaltsräume i.S.d. Bauordnung)
EG: Diele, Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche, zwei Zim-
mer, Bad, WC, Abstellraum
DG: Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad
(als ELW möglich)

Wohnfläche Rd. 164 m² - siehe Anhang 3 (ELW davon ca. 56 m² Wfl.)



Konstruktion

Keller	Voll
Außenwände	Ständerwände
Fassade	Klinker/Verblender
Innenwände	Ständerwände
Decken	Holzbalkendecke, über KG Stahlbeton
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion mit Dachziegeln
Treppen	Holz

Ausstattung

Fußböden	Fliesen (EG), Laminat (DG)
Oberfläche Decke	Raufasertapete (gestrichen) und Holzvertäfelung
Oberfläche Innenwand	Anstrich, Tapete und Holzvertäfelung
Türen	Furnier
Fenster	Überwiegend Holzfenster isolierverglast (bauzeitlich / teilweise nachgerüstet), im DG ein Dachflächenfenster Zum Teil manuell bedienbare Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	KG: Bad mit Dusche, Toilette, Doppelwaschbecken und Bidet, Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken EG: Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken DG: Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung mit Brenner aus 1990 ansonsten aus dem Ursprungsbaupjahr (gemäß Energieausweis übernommen / plausibilisiert)



Werthaltige Bauteile Überdachte Terrasse, Außentreppe zum Keller,
Kaminofen

**5.3. Weitere bauliche
Anlagen**

Gebäude 2
Doppelgarage

Gebäude 3
Holzschuppen

5.4. Energieausweis

Vorhanden (gültig nur bis 16.09.2024)

Endenergieverbrauch: 110,7 kWh/m²·a (mittelmäßig)

Primärenergieverbrauch: 121,8 kWh/m²·a

Gemäß Ausweis liegt das Objekt in Klasse D und die Verbrauchswerte verliefen über die letzten Jahre bis zum Ausstellungsdatum konstant.



5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungstichtag

Insgesamt befindet sich das Fertigteilhaus hinsichtlich Ausstattung und technischer Standards überwiegend in einem dem Errichtungs- bzw. letzten Modernisierungsjahr entsprechenden baujahrestypischen und unterhaltenen Zustand.

Der energetische Zustand wird für die Objektart als durchschnittlich beurteilt. Mittel- bis langfristig ist dieser zu optimieren.

Der Oberflächenbelag an der Wand und der Decke im DG ist teilweise abgängig (Instandsetzung erforderlich). Das vorherige Eindringen von Feuchte kann nicht ausgeschlossen werden.

Gravierende bauliche Mängel sind nicht ersichtlich.

Die Würdigung der Konstruktion sowie des Bau- und Unterhaltungszustandes (Fertigteilbauweise sowie bestehende Schäden) erfolgen im Punkt 7.4. als objektspezifische Grundstücksmerkmale.



6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **82.000 €**

6.3. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Vergleichswert **290.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Sachwert **335.000 €**



7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ein derartiges Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab.

Zusätzlich wird der Sachwert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **335.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus den Grundstücksmarktdaten mit Berichtszeitraum 01.11.2024 bis 31.10.2025 (Wertermittlungstichtag 01.01.2026 / Abrufdatum 26.03.2026) bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in Hohenhameln.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Standardstufe (Gebäudestandard)



wird ein Sachwertfaktor von 0,86 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie der aktuellen Entwicklungen im Teilmarkt ggü. dem Erhebungszeitraum wird dieser als sachgerecht erachtet.

Es ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$335.000 \text{ €} \times 0,86 = 288.100 \text{ €}$, **rd. 288.000 €**

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von rund **290.000 €** entspricht einem Wert von rd. **1.768 €/m²** Wohnfläche.

Immobilienmarktbericht

In den Online-Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Datenbasis 01.01.2026 / Abrufdatum 26.03.2026) wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lage
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Grundstücksgröße

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 1.865 €/m² Wfl. ausgewiesen.

Der ermittelte Faktor liegt über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert. Unter Berücksichtigung des erweiterten Berichtszeitraumes von 2022 bis 2025 sowie objektbezogener Besonderheiten, wird dies als plausibel erachtet.

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen (GeoMap, hist. Angebote von Januar 2024 bis Februar 2026, Abruf vom 10.03.2026) für vergleichbare Objekte:

- Lage: Hohenhameln
- Wohnfläche: ab 140 m²
- vergleichbares Baujahr

reichten die Angebotspreise von 1.562 €/m² Wfl. bis 1.926 €/m² Wfl., d.h. im Mittel 1.755 €/m² Wfl.

Dies liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Vergleichswertes.



2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten abgeleiteten Sachwert **in Höhe von 288.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Nachstehend erfolgt eine Würdigung der Beurteilung der baulichen Anlagen aus Punkt 5.5. des Gutachtens.

- a) Für die spezielle Bauweise bzw. bauzeittypische Verwendung von Baustoffen für die Fertigteilbauweise des Gebäudes kann u.a. nicht ausgeschlossen werden, dass schadstoffbelastete Baustoffe verwendet wurden. Es ist zu beobachten, dass Marktteilnehmer bei Verhandlungen über derartige Gebäude Preisabschlüsse in unterschiedlicher Höhe vornehmen. Der Markt würdigt derartige Bauweisen mit Wertabschlägen zwischen 2 % und 8 %, i.M. 5 %. Daraus ergibt sich ein Werteinfluss von $290.000 \text{ €} \times 0,05 = 14.500 \text{ €}$, ergibt rund 15.000 €.
- b) Für die unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Schäden (Instandsetzung von Oberflächenbelägen) wird ebenfalls ein marktgerechter Wertabschlag, welcher nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist, vom vorläufigen Verfahrenswert i.H.v. pauschal 5.000 € in Ansatz gebracht:

In Summe ergibt sich ein Wertabschlag von

$$\text{a) } 15.000 \text{ €} + \text{b) } 5.000 \text{ €} = \mathbf{20.000 \text{ €}}$$

Ferner würdigt der Markt die teilweise ausgebauten Flächen im KG (zwei Räume) mit einem Wertzuschlag von pauschal = **15.000 €**.

Es ergibt sich ein Verkehrswert von:

$$\mathbf{290.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €} = 285.000 \text{ €}}$$

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

285.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.


Daniel Kalisch, M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger



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

Anhang 1





A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	781		781	
Bodenrichtwert in €/m ²	105			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m ²	105			
Bodenwertanteil rentierlich	82.005 €		82.005 €	82.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				82.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

105 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche - Stichtag
01.01.2026

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.



A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte durchgeführt.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Transaktionszeitraum: vom 02/2023 bis 02/2026
- Lage: Hohenhameln
- Bodenrichtwert: 50 €/m² bis 150 €/m²
- Baujahr: von 1960 bis 1995
- Wohnfläche: von 110 m² bis 150 m²

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 20 Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden die Grundstücksfläche, die Wohnfläche, der absolute Kaufpreis, der Kaufpreis je m² Wfl., der Bodenrichtwert, das Baujahr, die Standardstufe sowie teilweise Ausstattungsmerkmale mit aufgeführt.

Für die folgenden Merkmale wurden, da sie als nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt werden bzw. Wertabweichungen hervorgehen, Anpassungen der Kauffälle vorgenommen.

- Bodenrichtwert (BRW)
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Zeitliche Anpassung

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben nach Auswertung 11 Vergleichsobjekte eine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet.

Nach Eliminierung der Kauffälle ergibt sich die folgende Tabelle, welche die angepassten und verbliebenen Kauffälle aufzeigt:



Kauf-fall Nr.	Datum	BRW €/m ²	Wfl. in m ²	Grst.- Fl. in m ²	abs. Kaufpreis in €	Preis in €/m ² Wfl.	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ² Wfl.
1	Sep. 23	70	127	930	265.000	2.087	1.915
3	Nov. 23	120	168	760	255.000	1.518	1.562
4	Dez. 23	120	180	760	330.000	1.833	1.886
5	Mrz. 24	75	126	1300	265.000	2.103	1.883
6	Feb. 24	105	126	1310	230.000	1.825	1.513
7	Mrz. 24	75	180	850	255.000	1.417	1.703
8	Mai. 24	70	140	1140	340.500	2.432	2.380
11	Nov. 24	55	145	570	225.000	1.552	1.789
13	Mrz. 25	120	175	990	250.000	1.429	1.513
15	Jun. 25	120	158	720	265.000	1.677	1.693
16	Aug. 25	55	154	700	215.000	1.396	1.623

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 1.539 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 1.928 €/m² Wfl..

Es ergibt sich somit ein mittlerer Vergleichswert zum Stichtag in Höhe von 1.769 €/m² Wfl..

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

rd. 164 m² Wfl. x 1.769 €/m² Wfl. = 290.116 €

rd. 290.000 €



A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1		Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen		
Baujahr	1978		
Umbau / Erweiterung	1990 / 2000er		
Übliche GND in Jahren	80		
RND in Jahren	30		
Alter in Jahren	48		
Fiktives Alter in Jahren	50		
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	365		365
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	877		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	6%		
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Startjahr 2010)	1,906		
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € $BGF \times (HK + WB) \times RF \times BPI$	646.727		646.727
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,375		
Endergebnis $NW \times (1 - MA) + BB$	242.523 €		242.523 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)			10.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag			252.523 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)		82.000 €
	unrentierlich		
Vorläufiger Sachwert insgesamt			334.523 €
Vorläufiger Sachwert gerundet			335.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten BNK = Baunebenkosten

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

Anhang 2





A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial (Makro)

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



A 2.2 Kartenmaterial (Meso)

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)

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

© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

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

Anhang 3





A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Kellergeschoss		10,54	11,55	1,00	121,74	
Erdgeschoss		10,54	11,55	1,00	121,74	
Dachgeschoss		10,54	11,55	1,00	121,74	365,22
Doppelgarage	im Ansatz der Außenanlagen enthalten					
Schuppen	im Ansatz der Außenanlagen enthalten					
Summe Brutto-Grundfläche						365,22
Summe gerundet						365

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorliegenden Grundrisse / Pläne und wurde mittels Abgleich mit der Flurkarte plausibilisiert.



A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - EG		
Diele (lt. Plan WC 1/2 und Flur)		9,84
Abstellraum		1,59
Wohnzimmer (lt. Plan mit Essdiele)		49,49
Offene Küche		11,63
Bad		6,25
2. Zimmer		15,07
3. Zimmer		9,79
Terrasse (Ansatz von 25 % Grundfläche)		4,38
Zwischensumme		108,04
- DG		
Wohnzimmer mit offener Küche (lt. Plan mit Flur)		35,08
Bad		8,69
Schlafzimmer		12,28
Zwischensumme		56,05
Summe		164,09
Summe gerundet		164

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte über die vorliegenden Grundrisse / Pläne und wurde anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren sowie mittels Referenzmaßen plausibilisiert.

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

A 4 Außenaufnahmen



Gebäude 1 - Ansicht von Südosten



Gebäude 1 - Ansicht von Südwesten



Gebäude 1 - Ansicht von Westen



Gebäude 1 - Ansicht von Norden



Gebäude 2 / Doppelgarage - Ansicht von Norden

Gebäude 2 / Doppelgarage von innen



Gebäude 3 / Holzschuppen mit
Vordach - Ansicht von Süden



Gebäude 3 / Holzschuppen mit
Vordach - Innenansicht

Außenanlagen - Garten



Gebäude 1 - Terrasse



Gebäude 1 - Kellereingang



Gebäude 1 - Hauseingang



Straßenflucht Richtung Osten

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

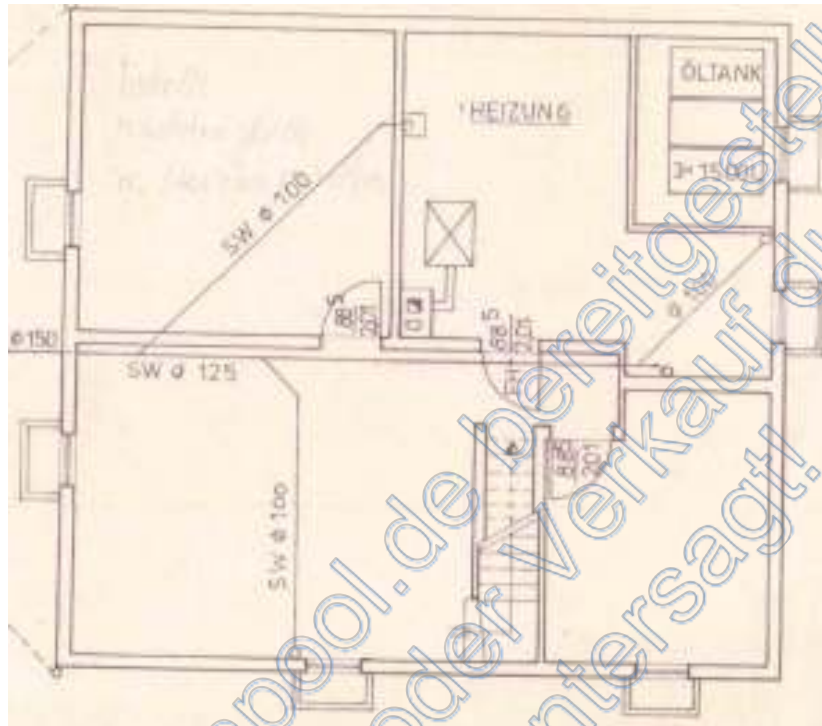
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 5

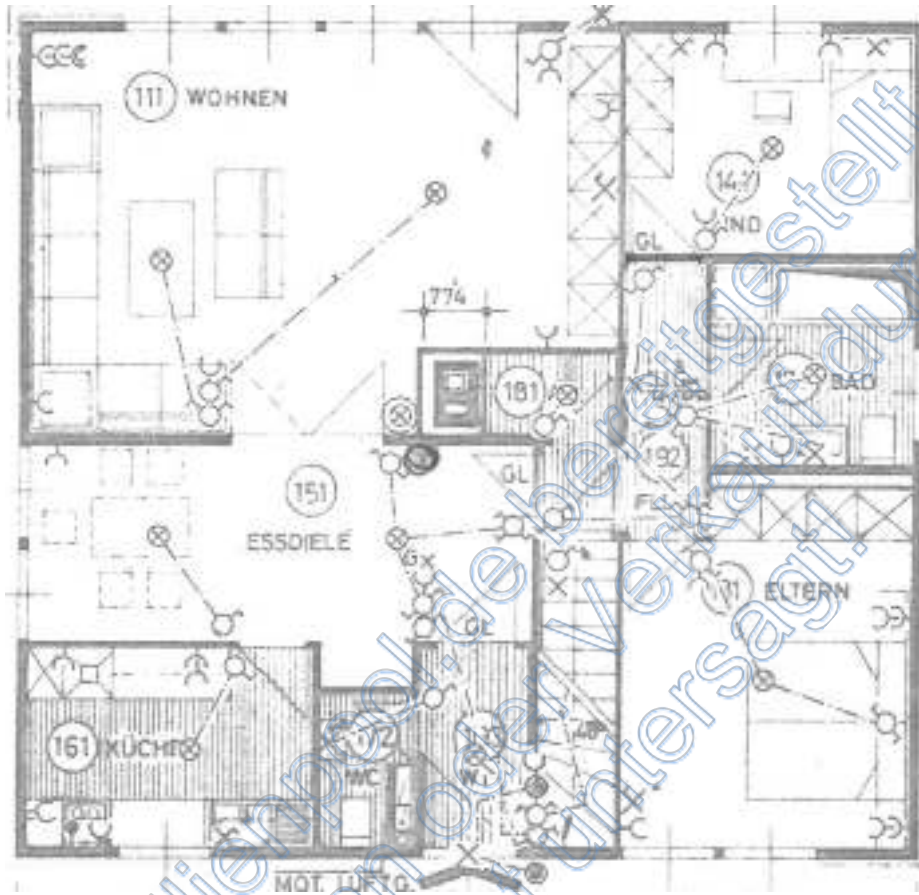


A 5 Bauzeichnungen

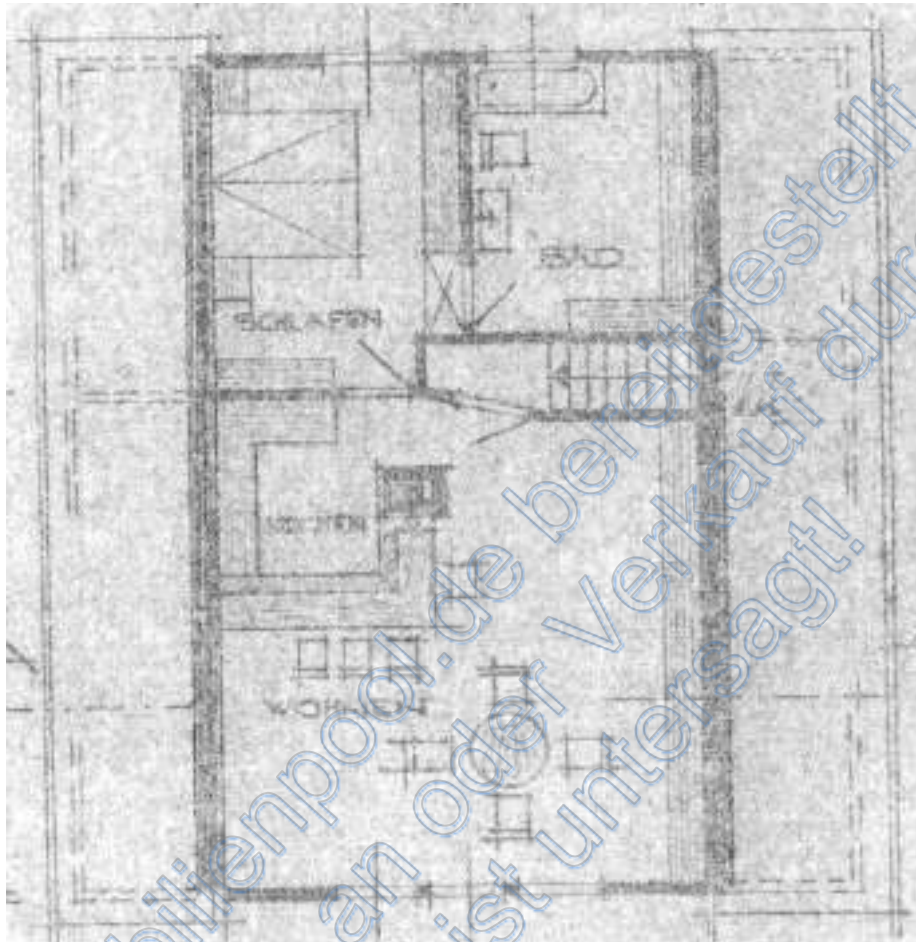
A 5.1 - Grundriss Kellergeschoss



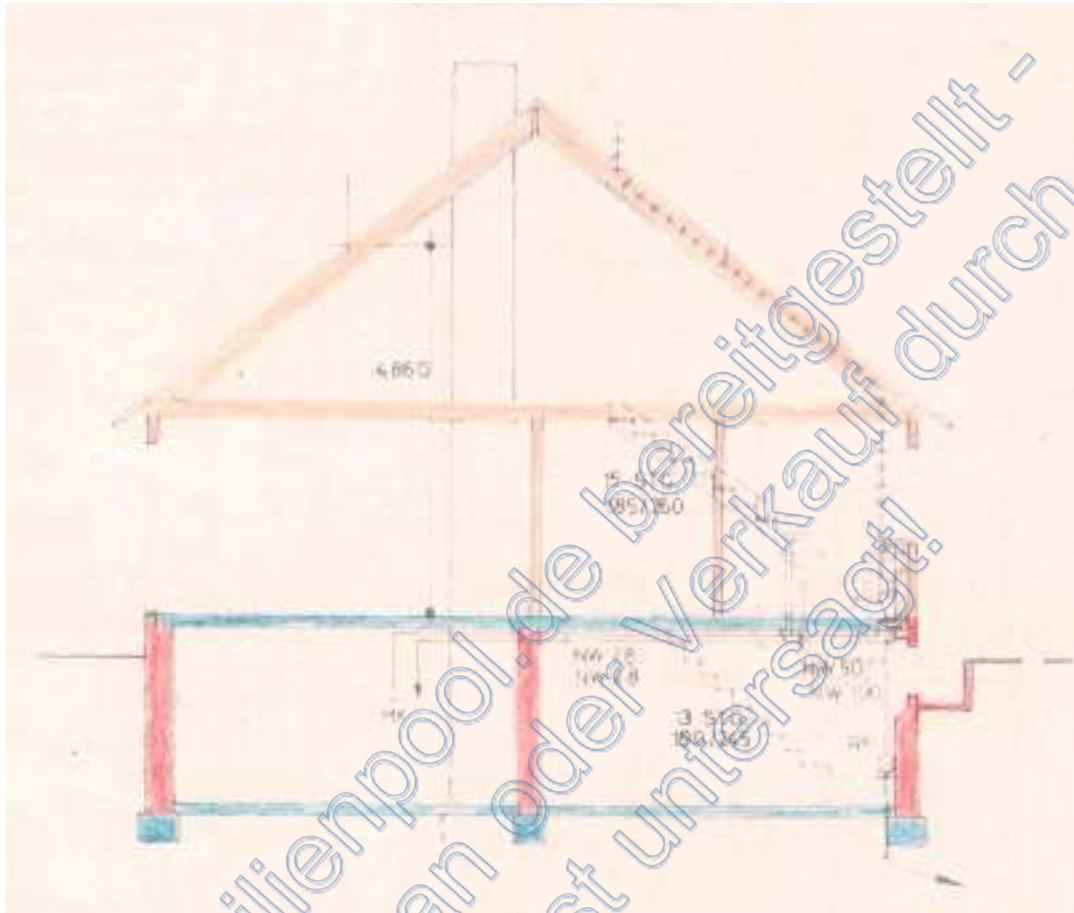
A 5.2 - Grundriss Erdgeschoss



A 5.3 - Grundriss Dachgeschoss



A 5.4 - Schnitt



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



A 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterungen zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende



Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.



A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz: „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

**Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika**

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)