

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: 2025 - 0907

24 K 102 / 24

## GUTACHTEN

über den Marktwert



Einfamilienhaus mit Garage  
Konrad-Adenauer-Ring 21, 38159 Vechelde

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.07.2025 rd.

**280.000 €**

---

## Übersicht

### Kurzbeschreibung

#### **Einfamilienhaus mit Garage auf Eigentumsgrundstück.**

Das Wohnhaus wurde in 1 geschossiger Bauweise, unterkellert und ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Gebäude ist standsicher, es wirkt visuell gepflegt und regelmäßig instandgehalten. Jedoch bestehen Risiken durch eine fehlende Innenbesichtigung.

**Markt-/Verkehrswert**                    **280.000 € , lastenfrei**

**Wertermittlungsstichtag:**        **09.07.2025**

Grundbuchdaten            Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Vechelde, Blatt 1745; Vechelde, Flur 2, Flurstück 98/118, 686 m<sup>2</sup>.

Eintragungen Abt. II        lfd. Nr. 2: Testamentsvollstreckung nur Abt. I, Nr. 4.1.2.1 und 4.1.2.2  
lfd. Nr. 3: Nießbrauchrecht auf Anteil Abt. I, Nr. 4.2

Lage                                Im Wohngebiet Vechelde – Gemeinde westlich von Braunschweig  
Konzeption                    Einfamilienhaus und Garage mit zusätzlicher Überdachung  
Bauweise                        Massiv, konventionell, unterkellert, Satteldach  
nach Bauunterlagen 4 Zimmer EG-DG, ca. 117 m<sup>2</sup> Grund-/Wohnfläche,  
Nutzfläche KG rd. 67 m<sup>2</sup>, Garage ca. 24 m<sup>2</sup>

Baujahr                         Wohnhaus 1987

Ausstattung                    unbekannt

**Hausschwamm**                Es besteht für das Wohnhaus visuell kein Verdacht auf Hausschwamm.

**Energieausweis**             Ein Energieausweis liegt nicht vor. Heutige Anforderungen werden nicht mehr vollständig erfüllt.

**Mieter**                            Nein

**Gewerbe**                        Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.

Planungsrecht                Das Wohnhaus liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

**Baubeanstandungen**        Keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Baulasten**                        Es sind keine Baulasten eingetragen.

**Altlasten**                        Das Grundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis des Landkreis Peine geführt.

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Nebengebäude.....	9
2.4	Außenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	10
3.4	Baulasten.....	11
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Sachwertverfahren.....	14
5.4	Berechnungen.....	17
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	19
6.1	Vergleichsdaten.....	19
6.2	Werteinfluss des Leitungsrechts GB Abteilung II.....	20

### Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen  
Objektfotos

Anlage S. 21 - 26  
S. 27 - 29

---

## 1 Gegenstand der Wertermittlung

### 1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage auf Eigentumsgrundstück
Objektadresse	Konrad-Adenauer-Ring 21 38159 Vechede
Grundbuch von	Vechede Blatt 1745
Gemarkung	Vechede
Flur	2
Flurstück, Größe	98/118 , 686 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Braunschweig An der Martinikirche 8 38100 Braunschweig
Auftragsdatum	16.06.2025
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 24 K 102/24
Wertermittlungsstichtag	09.07.2025 ( Tag der Ortsbesichtigung )
Qualitätsstichtag	09.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung	09.07.2025
Besichtigt	nur Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	o Sachverständiger

---

### 1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Teilauszug aus dem Grundbuch vom 20.08.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Auskunft aus der Grundbuchakte
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2025 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2025 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2024
- Kleiber, Kommentar und Handbuch, 10.Auflage, 2023

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2025
- Immobilienpreisindex 2025, Braunschweig/Niedersachsen

---

## 1.4 Vorbemerkungen

### Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

---

## 2 Objektbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Vechelde, mit 17 Ortsteilen im Landkreis Peine, westlich angrenzendes Umland von Braunschweig, mit insgesamt rd. 18.000 Einwohner (Stand 31.12.2024) im Dreieck Salzgitter – Peine – Braunschweig.

Wirtschaft / Infrastruktur: Umfassende Infrastruktur, Dienstleistungen, Grundschule bis Gymnasium, Ärzte und Fachärzte.

#### 2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität: Das Objekt befindet sich im Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand. Die Lage ist als gute Wohnlage einzustufen.

Infrastruktur: Ärzte, Fachärzte, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

Verkehrerschließung: Busverbindung vor Ort, Bahnhof in Vechelde, Flughafen BS-Waggum, Anschluss B1 und B65.

Erholungsflächen: Umfangreiche Sport- und Freizeitangebote, Naturbereiche östlich Denstorfer Holz und Raffteich.

Straßenausbau: Straße kleinteilig gepflastert, einseitig beleuchtet und Fußweg.

Nutzung der Straße: Vor dem Objekt einfache Park- und Haltebucht

Nutzung der Straße: Anliegerstraße

#### 2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung: Wohnbebauung

Himmelsrichtung: Nord-Süd Orientierung, Zufahrt/Zugang von Norden

Immissionen: zum Ortstermin keine

Zuschnitt: rechteckig, bis ca. 23 m breit, 30 m tief

Grundstücksgröße: Eckgrundstück, 686 m<sup>2</sup>

Baugrund: eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Peine, Fachdienst Umwelt vom 29.07.2025 sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

---

## 2.2 Baubeschreibung

Bautyp: Einfamilienhaus, unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss.  
Nach Bauunterlagen: EG: 1 Zimmer, Flur, Küche, Vorräte, HWR, WC  
DG: 3 Zimmer, Flur, Bad

Baujahr: 1987

Gesamtnutzungsdauer: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Gebäudealter: 38 Jahre

Restnutzungsdauer: wirtschaftlich rd. 32 Jahre

### 2.2.1 Rohbau nach Bauakte

Keller: unbekannt, nach Bauakte 20 cm Stahlbetonsohle, Wände Kalksandstein

Außenwände: unbekannt, 2-schalig, Außen umlaufend helle Klinker

Decken: unbekannt, nach Bauakte KG-EG Stahlbeton

Dach: Satteldach, Holzdachstuhl als Pfettendach, 1 Dachflächenfenster

Dachbekleidung: Betonstein auf Lattung, Dämmung unbekannt

Fenster: Holz, isolierverglast, baujahresgemäß, umlaufend Rollläden

Türen: unbekannt

Hauseingangstür: Holzelement mit Profil und Glaseinsätzen

Treppen: unbekannt, nach Bauakte KG Betonstufen, EG Stahlharfe mit Holzstufen

### 2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.: Gas, Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser

Heizung/Warmwasser: 2 Solarkollektoren zur Warmwassererzeugung auf dem Dach,  
Heizkörper und Heizsystem unbekannt,

### 2.2.3 Ausbau

Fußböden: unbekannt

Innenwände: unbekannt

Decken: unbekannt

Elektroausstattung: unbekannt

Brandschutz: unbekannt

Badezimmer: nach Bauakte: EG: Waschtisch, WC;  
DG: Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC;  
Ausführung und Zustand unbekannt

Küche: unbekannt

Sonstiges: KG Außeneingang, Kaminzug EG-Wohnen

---

## 2.3 Nebengebäude

Garage/Überdachung: Baujahr 1987, grenzbebaut, konventionell gemauert und verklinkert, mit nachträglichem Anbau zum Garten und Überdachung zum Eingang. Ca. 9,00 m x 3,50 m zzgl. Überdachung 3,50 m x 6,50 m.  
Flachdach mit umlaufender Attika und Holzdachstuhl, Nebeneingangstür und Sektionaltor Garage, Ausgang Überdachung zum Garten.

## 2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: umlaufend angelegt, überwiegend Rasenfläche  
Bewuchs: Büsche, Sträucher, Blumenbeete  
Einfriedung: Hecken als Sichtschutz, Stahlstabzaun Stichstraße Ost, Zufahrt / Norden offen  
Bodenbelag: Zufahrt und Überdachung vorn mit Abmauerungen und kleinteiligen Betonsteinbelag

## 2.5 Energieausweis

Wohnhaus: liegt nicht vor.  
Es ist nach dem äußeren Eindruck anzunehmen, dass heutige energetische Anforderungen nicht mehr vollständig erfüllt werden.

## 2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: nach Bauakte durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung  
Lichte Höhen: unbekannt, nach Bauakte KG ca., 2,10 m , EG/DG ca. 2,40m/2,50m  
Modernisierungen: Außen nicht erkennbar, Innen unbekannt  
Zustand: Das Objekt wirkt von außen gepflegt und regelmäßig instandgehalten.

Baumängel/Schäden: Eine Innenbesichtigung fand nicht statt, es bestehen Risiken:  
- aufsteigende Feuchtigkeit/Feuchtigkeit im Kellergeschoss  
- wirtschaftlich und energetisch überalterte Bauteile, wie z.B. Fenster, Dachdämmungen, Isolierungen.  
- wirtschaftlich überalterte Bauteile an Zu- und Ableitungen, wie z.B. Frisch- und Abwasser, Elektro- und Sanitäranlage  
- unbekannter Zustand und Art der Innenausstattung wie z.B. Treppen, Türen, Böden und Sanitärausstattungen

- Eine Beurteilung möglicher Schäden und Ausstattungen in den Innenräumen kann nur entsprechend einer allgemeinen Risikoberücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen.

---

## 3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Braunschweig, Bezirk Vechelde, Blatt 1745;  
Ausdruck vom 20.08.2024

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

- Lfd. Nr.: 1 gelöscht
- Lfd. Nr.: 2 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I, Nr. 4.1.2.1 und 4.1.2.2:  
Testamentsvollstreckung ist angeordnet.  
Eingetragen am 28.02.2024
- Lfd. Nr.: 3 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I, Nr. 4.2  
Nießbrauch für XXX (Name dem Gericht bekannt) geb. am  
Gemäß Bewilligung vom 22.05.2024 (UVZ-Nr. 18/2024, Notarin  
Braunschweig).  
Eingetragen am 11.06.2024
- Lfd. Nr.: 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
ist angeordnet worden (24 K 102/24). Eingetragen am 29.11.2024.

Die Eintragung lfd. Nr. 2 und Nr. 4 wirken sich auf die Wertermittlung nicht aus.

Die Eintragung lfd. Nr. 3 bezieht sich auf die Urk. 18/2024 (Notarin , BS) vom 22.05.2024 und begünstigt den 1/2 Miteigentumsanteil der Miteigentümerin Frau XXX (dem Gericht bekannt) als Nießbrauchrecht gemäß dem BGB mit Titel Nießbrauch an Sachen und § 1066 Nießbrauch am Anteil eines Miteigentümers.

In der Urkunde ist der Inhalt der Nutzung und auch ein Verzeichnis nicht aufgeführt.

Es wird daher unterstellt, dass sich das Nießbrauchrecht auf die Rechte auswirkt, die sich aus der Gemeinschaft der Miteigentümer, der Verwaltung und der Art der Benutzung ergeben und enthält darüber hinaus die Verpflichtung der anteiligen öffentlichen und privaten Lasten, als auch außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen. Eine Aufhebung der Gemeinschaft kann durch die Miteigentümer und den Nießbraucher gemeinsam erfolgen.

Da der Nießbrauchnehmer gleichzeitig auch der Eigentümer der Nießbrauchsache (1/2 Miteigentumsanteil) ist, entspricht, bei Aufhebung der Gemeinschaft, auch ein ermittelter Kapitalwert des Nießbrauchrecht, der Höhe des anteiligen Miteigentumsanteils.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

### 3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt wird durch die Eigentümer bewohnt und konnte nur außen besichtigt werden.

Die Verwaltung erfolgt über den Eigentümer.

---

Weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

### 3.3 Städtebaurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kurzer Kamp II, 3. Änderung“ vom 15.03.1994. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit textlichen Festsetzungen
- 1-geschossige Bauweise (I), Einzel- und Doppelhäuser (ED)
- Grundflächenzahl 0,3 (GRZ), Geschossflächenzahl 0,4 (GFZ)
- Vorgabe der Firstrichtung und Baugrenzen

#### Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

#### Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

### 3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft des Bauordnungsamts Landkreis Peine vom 28.07.2025 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten.

### 3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Gemeinde Vechelde vom 04.08.2025 ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

### 3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

---

## 4 Analyse und Beurteilung

### 4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

#### Stärken

Es besteht im Umland von Braunschweig eine stabile Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Wohnhaus wirkt gepflegt und regelmäßig instandgehalten. Es verfügt über insgesamt rd. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist zur Selbstnutzung für Familien oder auch zur Vermietung geeignet. Die Grundrissaufteilung der Baugenehmigung entspricht heutigen Anforderungen.

#### Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Das Gebäude konnte nur Außen besichtigt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen, der Zustand und die Ausstattung der Innenräume sind unbekannt.

#### Chancen

In Vechelde sind ein Verkauf oder eine Vermietung grundsätzlich gegeben. Zukünftige Werterhaltung mit moderaten Steigerungen sind aufgrund der Nähe zu Braunschweig denkbar.

#### Risiken

Durch die fehlende Innenbesichtigung bestehen finanz- und immobilienwirtschaftliche Risiken.

### 4.2 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist für Wohnzwecke konzipiert. Aufgrund der Lage ist auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

#### Vermietbarkeit

Es kann, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase ausgegangen werden. Insgesamt ist örtlich bei einer Vermietbarkeit vergleichbarer Objekte von einem durchschnittlichen Mietniveau und Mietrisiko auszugehen.

#### Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach gepflegten Objekten, mit guter Instandhaltung und Zustand, sind im Raum Vechelde und Braunschweig vorhanden.

Die Marktgängigkeit ist hier jedoch, aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung, als eingeschränkt gegeben einzustufen. Es ist mit Preiseinschränkungen zu rechnen.

---

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 190 €/m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Erschließungsbeitragsfrei.

(Letzte Aktualisierung 11.04.2025, Bodenrichtwertzone 06100903).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, als auch der Größe mit Bezug zur näheren Umgebung, im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Eine weitere Lageanpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Flurstück 98/118 : 686 m<sup>2</sup> x 190 €/m<sup>2</sup> = 130.340 €

---

## 5.3 Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

### Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert von 790 €/m<sup>2</sup>.

### Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Basisjahr 2021, Wohngebäude vom 2.Quartal 2025 mit 133,6 verwendet.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

### Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

---

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit ca. 2-4 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren ableiten. Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr  $(2025 + 32 - 70) = 1987$ .

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

#### Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) für den Landkreis Peine veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 285.000 € beträgt der Ansatz angepasst 1,05.

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2025

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen bis zur Datenbasis 01.01.2025. Zu dem Zeitraum konsolidierte der Immobilienmarkt. Ab 1/2025 stabilisierten sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und sind bis zum Stichtag durchschnittlich bereits wieder um ca. 2-3 % gestiegen. Es erfolgt daher eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 09.07.2025 mit + 3 % (1,03).

#### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 8.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäuden und für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage und Überdachung 7.500 €, für den KG-Außenaufgang 2.500 € und der 2. Kaminzug mit pauschal 1.000 € angesetzt.

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen bereits den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand und die vorgefundenen Ausstattungsmerkmale sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

---

Für das Objekt bestehen aufgrund fehlender Innenbesichtigung jedoch Risiken. Diese können u.a. auch mögliche Schäden im Bereich des Kellers, der Zu- und Ableitungen, technischen Anlagen als auch der Innenausstattung beinhalten.

Die bestehenden Risiken werden mit einem pauschalen Risikoabschlag von – 10 % des üblichen Marktwertes vorgenommen. Der Ansatz bezieht sich auf den im Außenbereich gepflegten Zustand, bei dem eine regelmäßige Instandhaltung unterstellt werden kann.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug (2.6) von zusätzlichen rd. - 30.000 € des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung. Das entspricht rd. 255 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

## 5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort und anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Standard: 1.01: freistehendes Einfamilienhaus  
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

BGF-Berechnung: 1.01: 10,00 m x 9,25 m = 92,50 x 3 Etagen = rd. 278 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 43 %  
(nach Bauakte) Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 57 %

NHK-Ermittlung 1.01: (725 x 0,43) + (835 x 0,57) = 787,70 = rd. 790 €/m<sup>2</sup>

Modernisierungen: zurückliegend, Zeitpunkt der Ausführungen unbekannt:  
- Teilaustausch von Fenstern, ggf. Heizungsanlage

Baujahr: 1987, Gebäudealter 38 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre  
(ca. 2 - 4 Punkte) kleine Modernisierungen im Rahmen der  
Instandhaltung; Restnutzungsdauer rd. 32 Jahre  
Fiktives Baujahr: 2025 + 32 - 70 = 1987

### Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Berechnung zum Bauantrag. Diese entsprechen einem Nutzflächenfaktor von ca. 0,75 (NFF) vergleichbarer Objekte und können als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

Wohnfläche-/Nutzfläche EG: 67,48 m<sup>2</sup>

Wohnfläche-/Nutzfläche DG: 49,24 m<sup>2</sup> = rd. 117 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Kellergeschoss = ca. 67 m<sup>2</sup>

Garagen mit Nebenraum = ca. 24 m<sup>2</sup>

## Sachwertverfahren

Stichtag 09.07.2025

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
1.01	278 m <sup>2</sup>	790 €/m <sup>2</sup>	219.620 €	293.412 €
Summe	278 m <sup>2</sup>			= 293.412 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				293.412 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	32 J.	70 J.	-54%	293.412 € - 158.442 € = 134.970 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				8.000 €
Garage und Überdachung				7.500 €
KG-Außenaufgang				2.500 €
2. Kaminzug				1.000 € + 19.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				153.970 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				686 m <sup>2</sup> + 130.340 €
7. vorläufiger Sachwert				284.310 €
8. Marktanpassungsfaktor				284.310 € x 1,05 x 1,03 + 23.171 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 307.481 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 30.000 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 277.481 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei				rd. 280.000 €

---

## 6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der marktkonforme, unbelastete Sachwert wird mit rd. 280.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Konrad-Adenauer-Ring 21, 38159 Vechelde, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2025

280.000 €, unbelastet

### 6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 100 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Umkreis 3 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 280.000 € bis 380.000 €. Die Angebote weichen mit Baujahren, Zustand, Ausstattung und Wohnflächen jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren werden durch den Gutachterausschuss im Landkreis Peine, Gemeinde Vechelde, mit Datenbasis zum 01.01.2025 und insgesamt 445 Kauffällen als Stichprobe veröffentlicht. Auf das Bewertungsobjekt übertragen ergeben sich (Bodenrichtwert 190 €/m<sup>2</sup>, modifiziertes Baujahr 1987, Wohnfläche rd. 117 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 700 m<sup>2</sup> und der Standardstufe 2,5) interpoliert rd. 2.610 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das zum 01.01.2025 rd. 305.000 € (2.610 €/m<sup>2</sup> x 117m<sup>2</sup>). Mit Korrektur zum Wertermittlungsstichtag von + 3 % (01.01.2025 – 09.07.2025) ergeben sich rd. 315.000 €

Der ermittelte, allgemeine Sachwert, beträgt ohne erforderliche Risikoabschläge rd. 310.000 € und liegt in dem mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 22.08.2025

---

Betriebswirt Olaf Thomas  
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

---

**Lage und Standort**



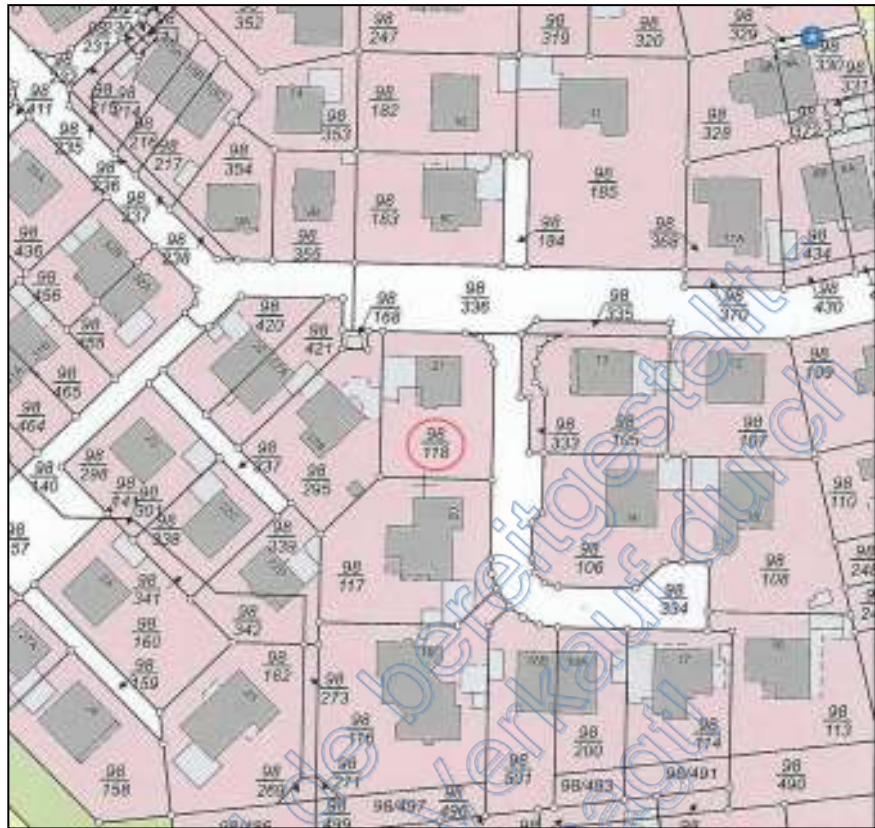
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

**Lage und Standort**



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_01.10.2017](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017)

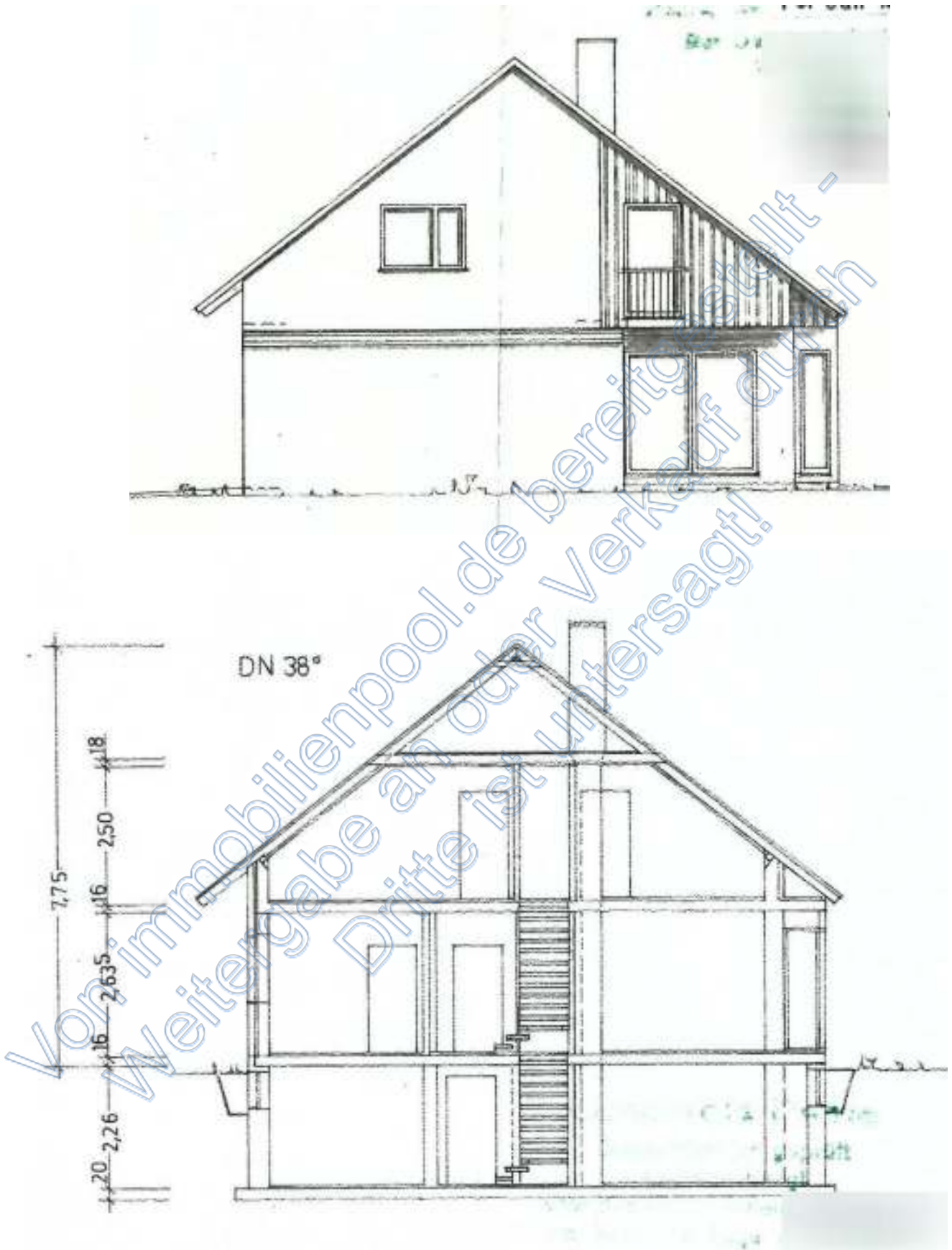
**Grundstück**



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2025  
([www.gll.niedersachsen](http://www.gll.niedersachsen) und [www.lgn.niedersachsen.de](http://www.lgn.niedersachsen.de))



Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; Ansicht Süden



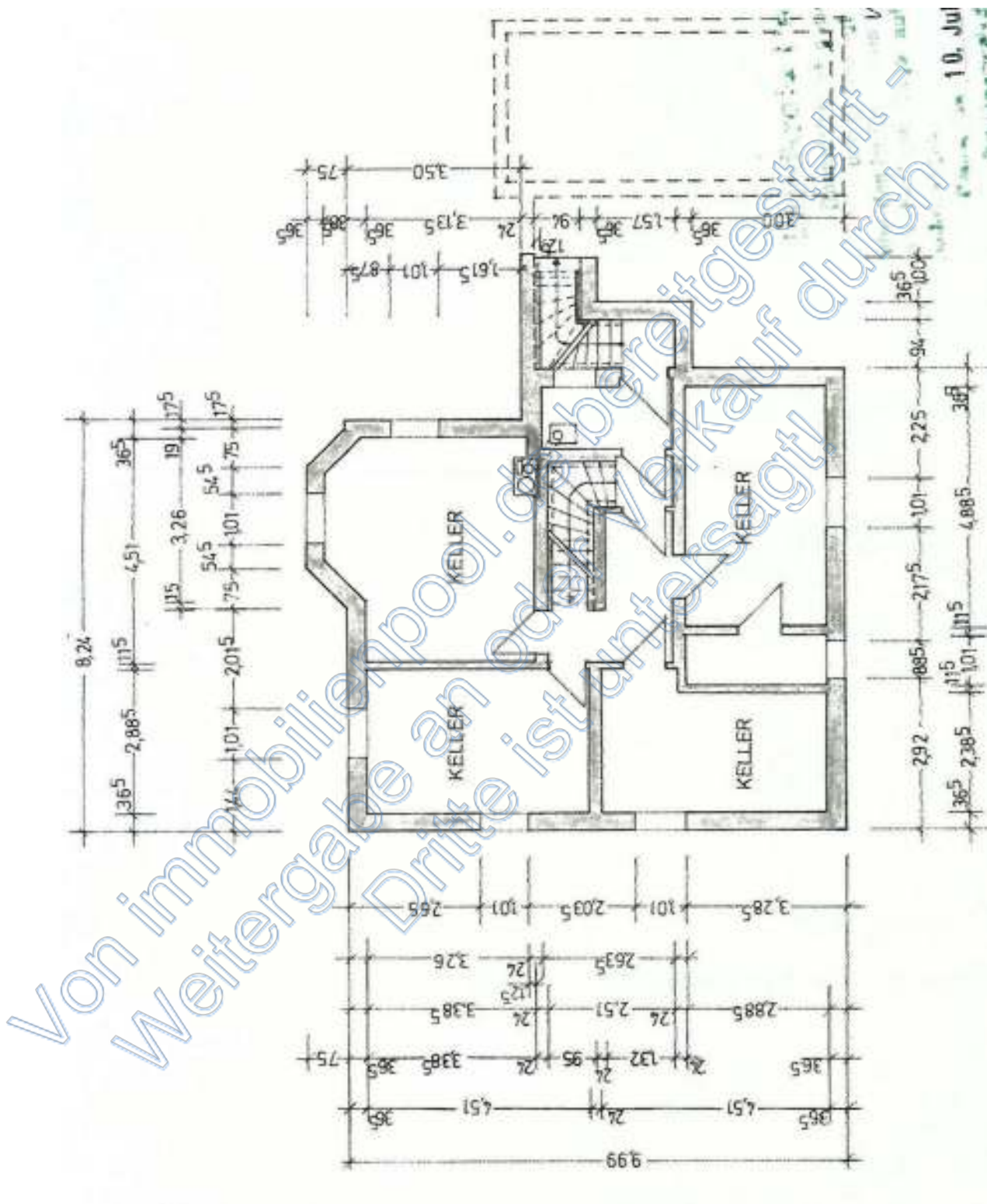
Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv, Ansicht West und Schnitt (nicht maßstabgerecht)

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

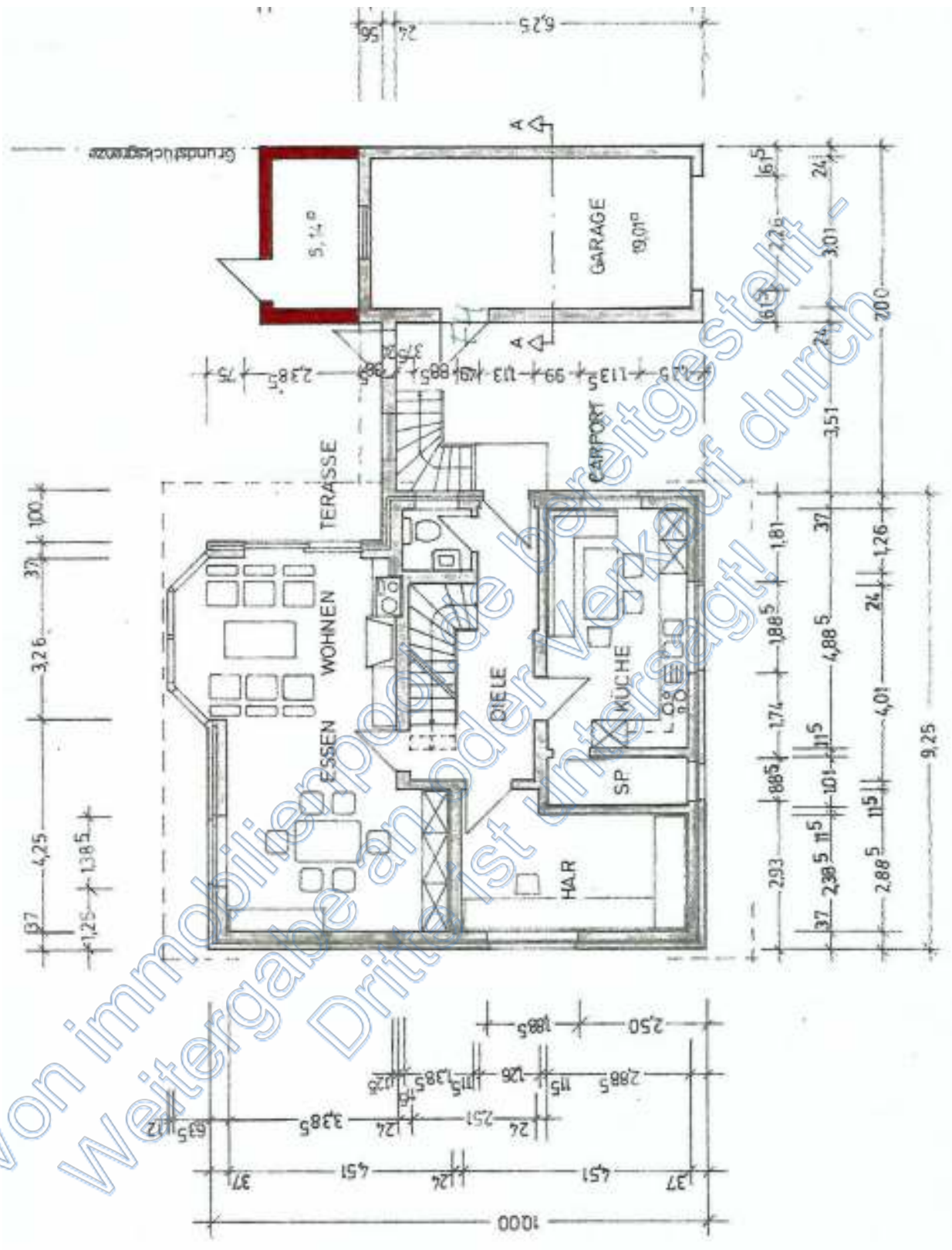
<u>EG</u>		Rohbau	3% Putz
Wohnen/Essen :	$4,51 \times 2,885 + 4,625 \times 3,385 + \frac{(3,26 + 1,85) \times 0,635}{2}$	= 30,29 m <sup>2</sup>	29,38 m <sup>2</sup>
HA,R.	: 4,51 x 2,385 + 1,51 x 0,50	= 11,51 "	11,16 "
Diele	: $2,51 \times 4,01 - 0,90 \times 2,90 - 0,50 \times 0,90 + 0,125 \times 2,51 + 1,135 \times 1,50$	= 9,02 "	8,75 "
Spisek.	: 1,01 x 2,885	= 2,91 "	2,83 "
Küche	: 4,885 x 2,885	= 14,09 "	13,67 "
WC	: 1,26 x 1,385	= 1,75 "	1,69 "
		<u>69,57 m<sup>2</sup></u>	<u>67,48 m<sup>2</sup></u>
<u>DG</u>			
Kind 1	: $4,385 \times 4,51 - 2,125 \times 2,125 - 4,385 \times 1,50 \times 0,50 - 0,25 \times 4,385 \times 0,50$	= 11,42 m <sup>2</sup>	11,08 m <sup>2</sup>
Kind 2	: $4,01 \times 3,51 - 0,195 \times 3,01 + 1,065 \times 1,385 - 0,865 \times 1,385 - 4,01 \times 1,50 \times 0,50 - 4,01 \times 0,25 \times 0,5$	= 13,83 "	13,41 "
Flur	: 1,26 x 3,20	= 4,03 "	3,91 "
Schlafen	: $4,76 \times 4,57 - 4,76 \times 1,50 \times 0,50 - 4,76 \times 0,25 \times 0,50$	= 17,59 "	17,06 "
Bad	: $3,635 \times 3,635 - 1,065 \times 1,26 - 3,635 \times 0,625 \times 0,50$	= 10,74 "	10,41 "
		<u>50,76 m<sup>2</sup></u>	<u>49,24 m<sup>2</sup></u>
Die Gesamtwohnfläche EG und DG		= 120,33 m <sup>2</sup>	<u>116,72 m<sup>2</sup></u>

HANG ERHÄRTE

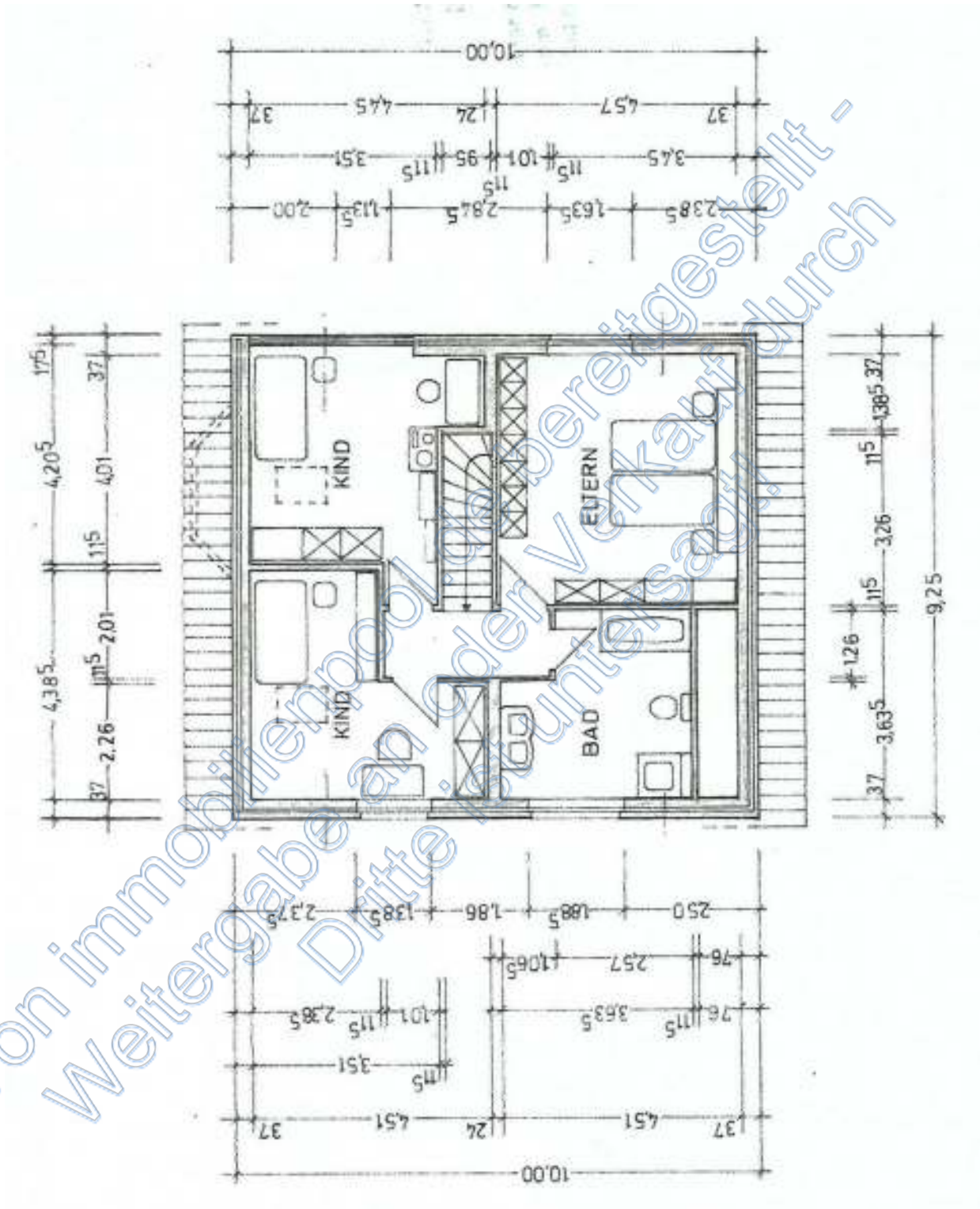
Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; Wohnflächenberechnung



Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstabgerecht)



Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabgerecht)



Quelle: Landkreis Peine, Bauaktenarchiv; Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabgerecht)



Einfahrt / Zugang  
Konrad-Adenauer-Ring 21



Eingangsüberdachung



Haustür / Kelleraußenaufgang



Kelleraußenaufgang



Kelleraußenaufgang



Ansicht Norden / Straße



Ansicht Osten / Stichstraße



Ansicht Süden



Ansicht Gartenbereich Süden