

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 41/25



**Einfamilienhaus mit Carport**  
38159 Vechelde, Elisabeth-Kühne-Str. 27

**Wertermittlungstichtag:** 16.10.2025

**Verkehrswert:** 220.000 €

**Aktenzeichen:** W 25-027  
**Gutachter:** Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

## Inhaltsverzeichnis

		Seite
<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Ortstermin .....	4
2.3	Unterlagen .....	4
2.4	Rechtsgrundlagen und Literaturangaben .....	5
2.5	Grundbuch- und Katasterangaben .....	6
2.6	Baulasten .....	7
2.7	Altlasten .....	7
2.8	Sonstiges .....	7
<b>3</b>	<b>Lage und Baubeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Grundstücksbeschreibung .....	8
3.2	Baubeschreibung .....	9
<b>4</b>	<b>Wertermittlungsgrundsätze .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>13</b>
5.1	Bodenwert .....	13
5.2	Sachwert .....	14
5.3	Vergleichswert .....	18
5.4	Verkehrswert .....	19
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>20</b>
6.1	Übersichtskarten .....	20
6.2	Liegenschaftskarten .....	22
6.3	Bodenrichtwertkarte .....	23
6.4	Planunterlagen .....	25
6.5	Fotos .....	30

## 1 Kurzbeschreibung

Einfamilienhaus in 38159 Vechelde, Elisabeth-Kühne-Str. 27

**Verkehrswert** 220.000 €

**Wertermittlungsstichtag:** 16.10.2025

**Grundbuchdaten** Grundbuch von Vechelde, Blatt 2617, eingetragene Grundstück, lfd. Nr. 1, Gemarkung Vechelde, Flur 1, Flurstück 94/220, Wirtschaftsart und Lage, Gebäude- und Freifläche, Elisabeth-Kühne-Straße 27, 468 m<sup>2</sup>.

**Lage** 38159 Vechelde, Elisabeth-Kühne-Str. 27.

**Bauweise** Massive eingeschossige Bauweise, keine Unterkellerung, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden ist ausgebaut. Innenwände überwiegend Leichtbauweise.

Gesamt ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss gemäß Wohnflächenberechnung.

**Baujahr** 2008.

**Ausstattung** mittlere Ausstattung.

**Nutzung** Das Wohngebäude ist seit ca. Oktober 2024 leerstehend. Das Gebäude befand sich zum Ortstermin in einem nicht bewohnbaren Zustand. Aufgrund der übermäßigen Tierhaltung ist eine Sanierung notwendig.

Für die Fertigstellung werden überschlägige Kosten als Abschlag unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

## **2 Allgemeines**

### **2.1 Auftrag**

in der Zwangsversteigerungssache

vor dem Amtsgericht Braunschweig Aktenzeichen **24 K 41/25**

habe ich gemäß Beschluss vom 09.07.2025 ein Sachverständigen Gutachten über den Verkehrswert des im Amtsgericht Braunschweig, Grundbuch von Vechelde, Blatt 2617, eingetragene Grundstück, lfd. Nr. 1, Gemarkung Vechelde, Flur 1, Flurstück 94/220, Wirtschaftsart- und Lage, Gebäude- und Freifläche, Elisabeth-Kühne-Straße 27, 468 m², zu erstatten.

### **2.2 Ortstermin**

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 16.10.2025 von ca. 13:00 Uhr bis ca. 13:45 Uhr

Es wurde das Einfamilienhaus von innen und außen besichtigt.

### **2.3 Unterlagen**

Zur Erstattung des Gutachtens lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug Blatt 2617 vom 19.06.2025 (teilweise).
- Liegenschaftskarte vom 17.07.2025.
- Auskunft zum Planungsrecht der Gemeinde Vechelde vom 17.07.2025.
- Altlastenauskunft des Landkreises Peine vom 29.07.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Peine vom 17.07.2025.
- Auszüge aus der Bauakte beim Landkreise Peine

## 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, Ulrich 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 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Das Gutachten umfasst die Wertermittlung der Liegenschaft ohne Betriebsrichtungen, 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 Grundbuches, 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 Ölper					Blatt 2617
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Vechelde	1	94/220	Gebäude- und Freifläche, Elisabeth-Kühne-Str. 27	468 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>468 m<sup>2</sup></b>

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

Lfd. Nrn. 1: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I, Nr. 2.1: Veräußerungsverbot für das Land Niedersachsen. Eingetragen am 26.02.2024.

Diese Eintragung wird für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nrn. 2: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I, Nr. 2.2: Veräußerungsverbot für das Land Niedersachsen. Eingetragen am 26.02.2024.

Diese Eintragung wird für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nrn. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. Eingetragen am 09.05.2024.

Diese Eintragung wird für diese Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

## 2.6 Baulasten

Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Peine vom 17.07.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

## 2.7 Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Peine vom 29.07.2025 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 Gebäude ist seit ca. Oktober 2024 leerstehend. Das Gebäude befand sich zum Ortstermin in einem nicht bewohnbaren Zustand. Aufgrund der übermäßigen Tierhaltung ist eine Sanierung notwendig. Für die Fertigstellung werden überschlägige Kosten als Abschlag unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es waren keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt. Zum Ortstermin wurde ersichtlich, dass das gesamte Wohngebäude in einem sehr verschmutzten und nicht bewohnbaren Zustand (unangemessene Tierhaltung) war. Weiterhin ist in dem Wohngebäude sehr starker Gestank trotz wiederholten Lüftens vorhanden aufgrund der Tierhaltung.
- 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 Ortstellen.

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. 17 km, nach Braunschweig ca. 7 km und nach Hannover ca. 70 km.

##### **Mikrolage**

Das Wohnhaus befindet sich im südlichen Ortsbereich von Vechelde. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

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

##### **Planungsrecht**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Vechelde vom 17.07.2025 befindet sich das Grundstück mit dem Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vor dem Talwiesenkamp, 1. Änderung mit den folgenden Ausweisungen: WA (Allgemeines Wohngebiet), GRZ 0,3, GFZ 0,3; Geschossigkeit I.

##### **Grundstück und Baugrund**

Das Grundstück ist weitestgehend regelmäßig geschnitten. Siehe hierzu anliegende Liegenschaftskarte.

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 Grundstück 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 Schadensgutachten. 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.

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

**Baujahr** 2008 anhand der Bauunterlagen.

**Ausstattung:** das Gebäude befindet sich in einem nicht bewohnbaren Zustand

### **Konzeption**

Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss; ohne Unterkellerung. In der Wohnflächenberechnung vom 26.06.2008 wird die Wohnfläche mit 119,31 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss angegeben. Diese Wohnfläche wird mit gerundet 119 m<sup>2</sup> angesetzt.

Der Splzsboden ist ausgebaut.

**Allgemeines, Rohbau, Ausstattung, Haustechnik****Rohbau, Ausstattung, Haustechnik**

Außenwände, Fassade	Massivbauweise, Wärmedämmverbundsystem.
Innenwände	überwiegend Trockenbauweise.
Dach	Satteldach mit Dachsteindeckung, eine Garbe am rückwärtigen Dachbereich.
Fenster	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierverglasung.
Türen	Holzzargen mit Holztüren.
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen.
Wände	tapeziert, gestrichen
Treppe	Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz ins Obergeschoss; Holztreppe in den Spitzboden.
Sanitärausstattung	EG: Duschbad, DG: Bad mit WC, Waschbecken, Badewanne
Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung.
Garten	Gepflasterte Zuwegung und Zufahrt in den Carport. Unbebaute Grundstücksfläche mit Rasen, Sträuchern, gepflasterte Terrassenfläche.

**Unterhaltungszustand / Schäden und Mängel**

Das Gebäude befand sich zum Ortstermin in einem nicht bewohnbaren Zustand. Aufgrund der übermäßigen Tierhaltung ist eine Sanierung notwendig.

Für die Fertigstellung werden überschlägige Kosten als Abschlag unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Diese Kosten sind nicht unbedingt mit den späteren, tatsächlichen Kosten identisch. Diese Kosten sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung detaillierter zu beziffern.

Dieser Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

**Schätzung der Kosten zur Sanierung**  
 anhand der Veröffentlichung von  
 Baukosten zur Instandsetzung, Schmitz u.a. 2018  
 Preisstand III/2017

Gewerke		Kosten pro m <sup>2</sup> / WFl.
Abbruch/Rohbau		45 €/m <sup>2</sup>
Zimmerarb.		10 €/m <sup>2</sup>
Dachdecker		10 €/m <sup>2</sup>
Putzarbeiten/Trockenbau		160 €/m <sup>2</sup>
Fliesenarbeiten		50 €/m <sup>2</sup>
Estricharbeiten		40 €/m <sup>2</sup>
Schreinerarbeiten		30 €/m <sup>2</sup>
Schlosserarbeiten		10 €/m <sup>2</sup>
Fenster		25 €/m <sup>2</sup>
Malerarbeiten		100 €/m <sup>2</sup>
Bodenbelagsarbeiten		60 €/m <sup>2</sup>
Heizungsinstallation		20 €/m <sup>2</sup>
Sanitärinstallation		60 €/m <sup>2</sup>
Elektroinstallation		10 €/m <sup>2</sup>
Summe		620 €/m <sup>2</sup>
Preisindex zur Anpassung		1,90
Zwischensumme		992 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche		119 m <sup>2</sup>
Zwischensumme		118.048 €
zzgl. Unvorhergesehenes	25%	147.580 €
zzgl. Regiekosten	20%	177.072 €
<b>Summe Fertigstellungskosten, gerundet</b>		<b>177.000 €</b>

**Energieausweis**

Es liegt kein Energieausweis vor.

Es wurden keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

Da für das Wohngebäude die Eigennutzung im Vordergrund steht, wird das Sachwertverfahren angewendet. Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Stützung wird der Vergleichswert ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist der 16.10.2025 (Tag des Ortstermines).

**5 Wertermittlung****5.1 Bodenwert**

Gemäß Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenrichtwert:

zum Stichtag 01.01.2025 190,- €/m<sup>2</sup> B / W

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Beitragssituation:

erschließungsbeitrags-  
und kostenersatzungsbefrei-

Art der Nutzung:

Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilien-

häuser)

Der Bodenrichtwert wird angesetzt.

**Ermittlung des Bodenwertes**

Bodenwert	468 m <sup>2</sup> x	190 €/m <sup>2</sup>	88.920 €
Zwischensumme			88.920 €
<b>Bodenwert</b>			<b>88.920 €</b>

## 5.2 Sachwert

### **Brutto-Grundfläche**

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurden die Grundrisse 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.

Das ursprüngliche Baujahr ist 2008. Das Gebäudealter beträgt zum Wertermittlungsstichtag in 2025 17 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt: 70 Jahre GND - 17 Jahre Gebäudealter = 53 Jahre RND.

### **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 für den Gebäudetyp 1.21 Einfamilienhaus - Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Der Baupreisindex zum Stichtag im Verhältnis zu den Kostenangaben NHK 2010 beträgt 1,899 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:

**Außenanlagen**

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

Für die Außenanlagen werden pauschal angesetzt: 5.000,00 €

**Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen**

Herstellungskosten	NHK 2010	Baupreisindex	stichtagsbezogene Herstellungskosten				
<b>Wohnhaus</b>	1.049 €/m <sup>2</sup>	1.899	1.992 €/m <sup>2</sup>				
Bezeichnung	RND	GND	BGF	Herstellungskosten	Neuwert	AWM	Zeitwert
<b>Wohnhaus</b>	53 J.	70 J.	197 m <sup>2</sup>	1.992 €/m <sup>2</sup>	392.424 €	24%	298.242 €
<b>Carport</b>	25 J.	50 J.	25 m <sup>2</sup>	810 €/m <sup>2</sup>	20.250 €	50%	10.125 €
<b>zzgl. besondere Bauteile</b>							4.000 €
					<b>Zwischensumme</b>		<b>312.367 €</b>
<b>zzgl. Außenanlagen</b>			pauschal				5.000 €
					<b>Zwischensumme</b>		<b>317.367 €</b>
<b>Abschläge / Zuschläge</b>							0 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>							<b>317.367 €</b>
<b>Bodenwert</b>							<b>88.920 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>							<b>406.287 €</b>

**Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor**

Die Summe aus dem Bodenwert und den Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergibt 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 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen ermittelt und angesetzt.

Hiermit wird der marktangepasste vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt:

<b>Ermittlung Sachwert / Verkehrswert</b>	
Sachwert der baulichen Anlagen	317.367 €
Bodenwert	88.920 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>406.287 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>0,98</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>398.161 €</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.*

Das Gebäude befand sich zum Ortstermin in einem nicht bewohnbaren Zustand. Aufgrund der übermäßigen Tierhaltung ist eine Sanierung notwendig.

Für die Fertigstellung werden überschlägige Kosten als Abschlag unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmalen berücksichtigt.

<b>Ermittlung Sachwert / Verkehrswert</b>	
Sachwert der baulichen Anlagen	317.367 €
Bodenwert	88.920 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>406.287 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>0,98</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>398.161 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Sanierungskosten	-177.000 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>221.161 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>220.000 €</b>

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

### 5.3 Vergleichswert

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus der Wohnflächenberechnung vom 26.06.2008 übernommen.

#### Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird auf die Vergleichsfaktoren der Grundstücksmarktdaten 2025 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 01.01.2025 190 €/m<sup>2</sup>

Baujahr: 2008 (s. Sachwertverfahren)

Basiswert

⇒ BRW 190 €/m<sup>2</sup> und Baujahr 2008 **2.786 €/m<sup>2</sup>**

Korrekturfaktor abweichender Wohnfläche	1,12
Korrekturfaktor Grundstücksfläche	0,91
Korrektur wg. abweichender Standardstufe	1,09
Korrekturfaktor Gemeinde Vechelde	1,00
Spitzbodenausbau	1,05
N.N.	1,00
<b>Gesamtfaktor</b>	<b>1,17</b>

Wohnflächenpreis, gerundet:	3.260 €/m <sup>2</sup>
119 m <sup>2</sup> 3260 €/m <sup>2</sup>	387.840 €

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Sanierungskosten	-177.000 €
N.N.	0 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>210.940 €</b>

#### 5.4 Verkehrswert

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

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>398.161 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Sanierungskosten</b>	<b>177.000 €</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>221.161 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>220.000 €</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 17.11.2025



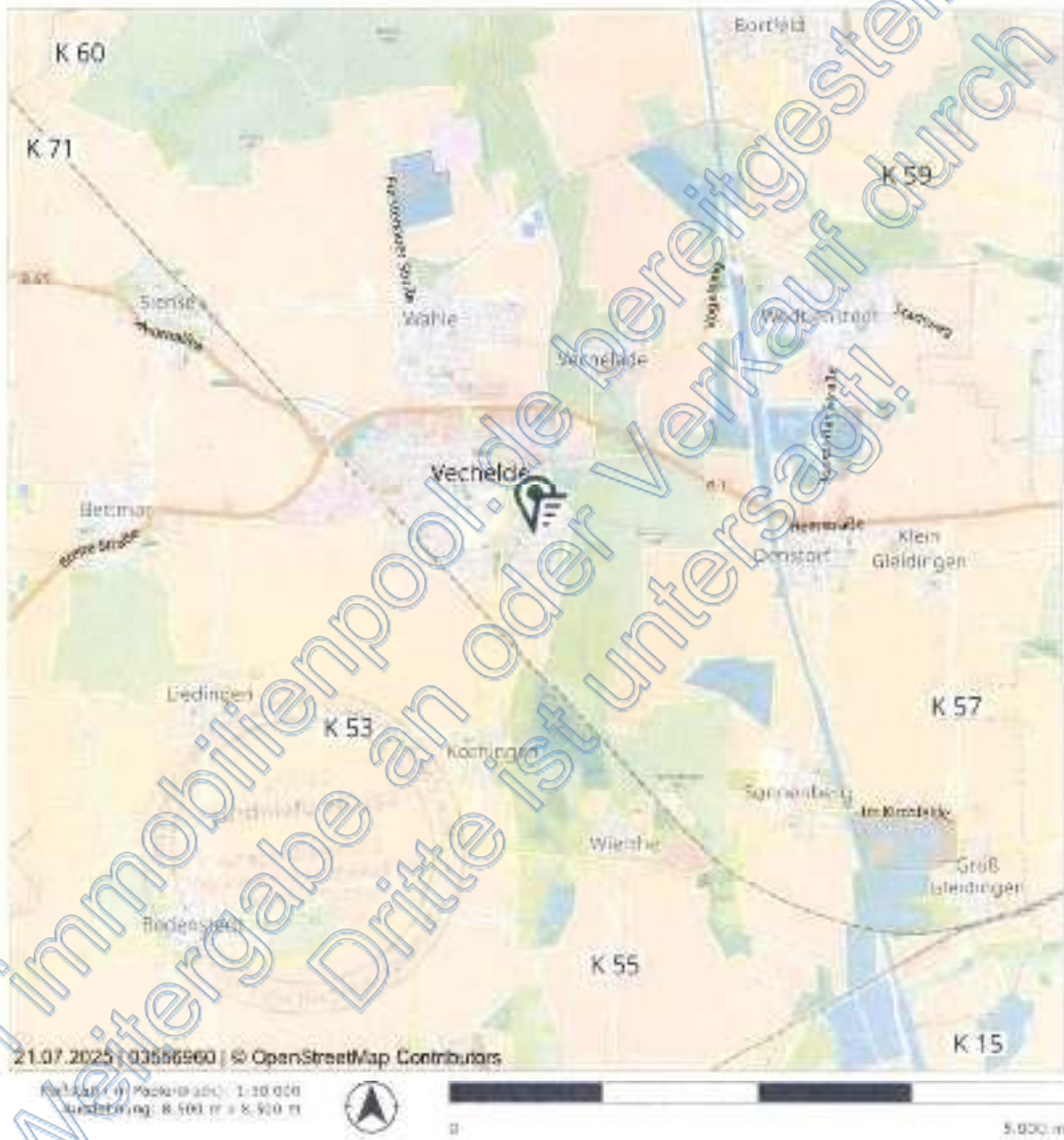
Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück



## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarten

**Regionalkarte on-geo**  
 38159 Vechelde, Elisabeth-Kühne-Str. 27

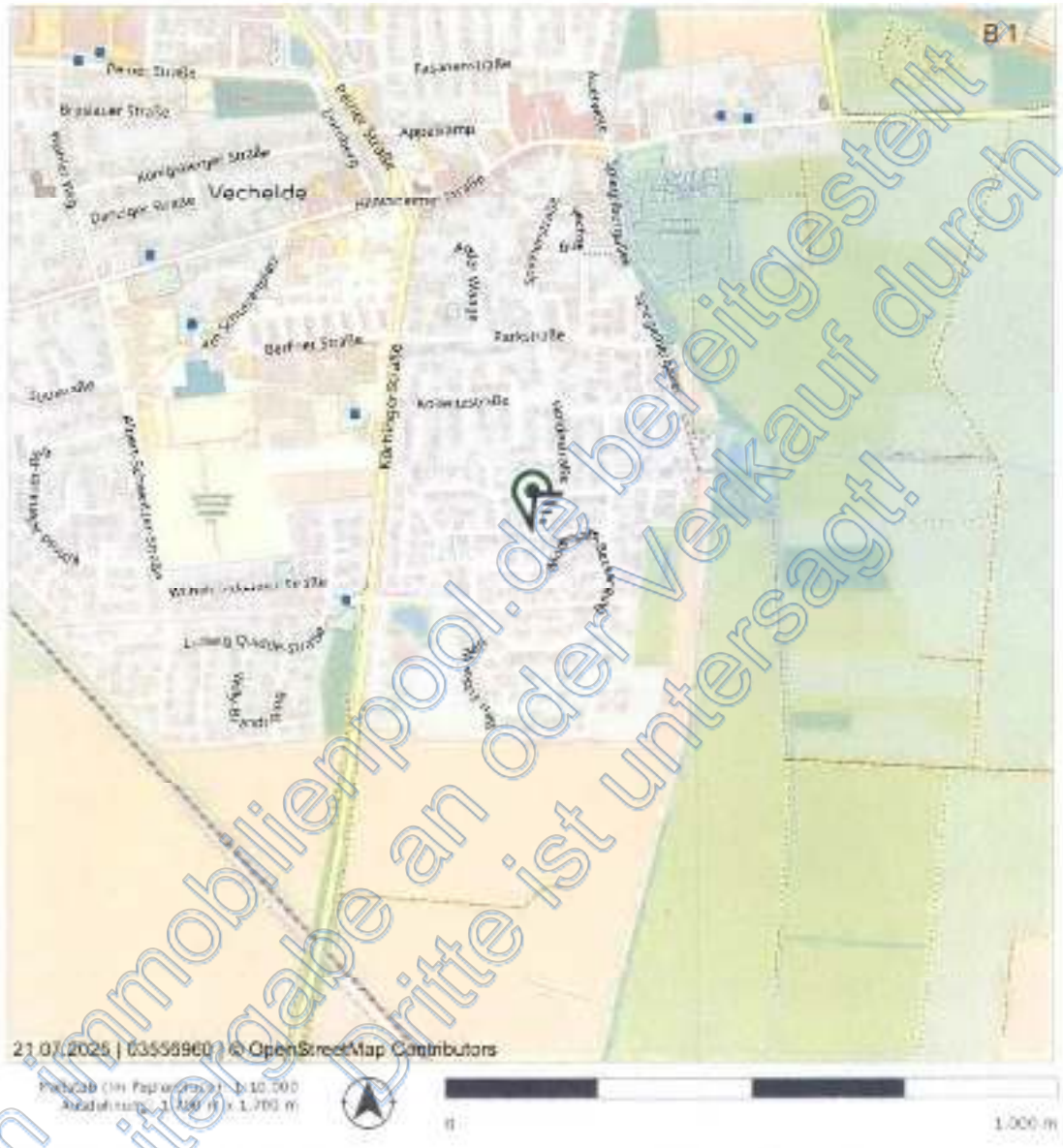
Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben: Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar.  
 Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Hedlungsbetriebsart, zur Flächenbebauung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.  
 Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und dem Geodaten-Portal (GDP) der Bundesagentur für Wirtschaft, Kultur und Verbraucherschutz (WVKV) (© 2024) und dem auch für OpenStreetMap, Creative Commons, verfügbar.  
 Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverzichtbar.

**Datenquelle:**  
 OpenStreetMap (Werkzeuge) Stand: 2025

on-geo Seite 3

Dieses Dokument beruht auf der Bestätigung 03558960 vom 21.07.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) als Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Versand- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geopot.de 2025

**Stadtplan on-geo**  
 38159 Vechelde, Elisabeth-Kühne-Str. 27

Die hier abgebildeten Informationen sind ausschließlich für den angegebenen Grundstückstitel und die darin angegebene Adresse gültig. Die hier abgebildeten Informationen sind ausschließlich für den angegebenen Grundstückstitel und die darin angegebene Adresse gültig. Die hier abgebildeten Informationen sind ausschließlich für den angegebenen Grundstückstitel und die darin angegebene Adresse gültig.


**Datenquelle:**  
 OpenStreetMap (Hauptdatenstand: 2023)

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Abfrage 03555960 vom 21.07.2025 auf [www.geoport.de](https://www.geoport.de) im Sinne der angelegten Daten. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025 **Geoport**

## 6.2 Liegenschaftskarten

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

### 6.3 Bodenrichtwertkarte

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

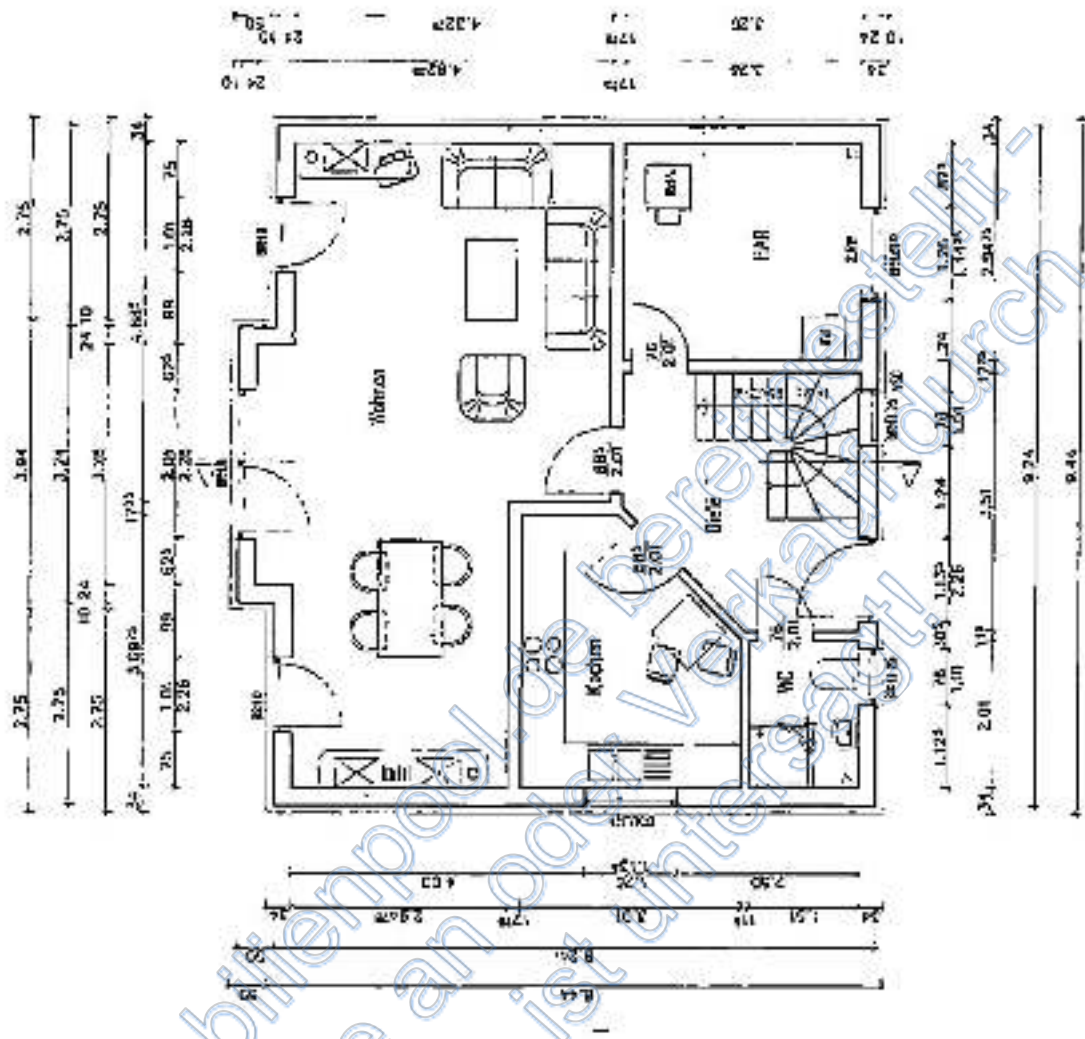
(Erstellt am 16.07.2025)

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



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

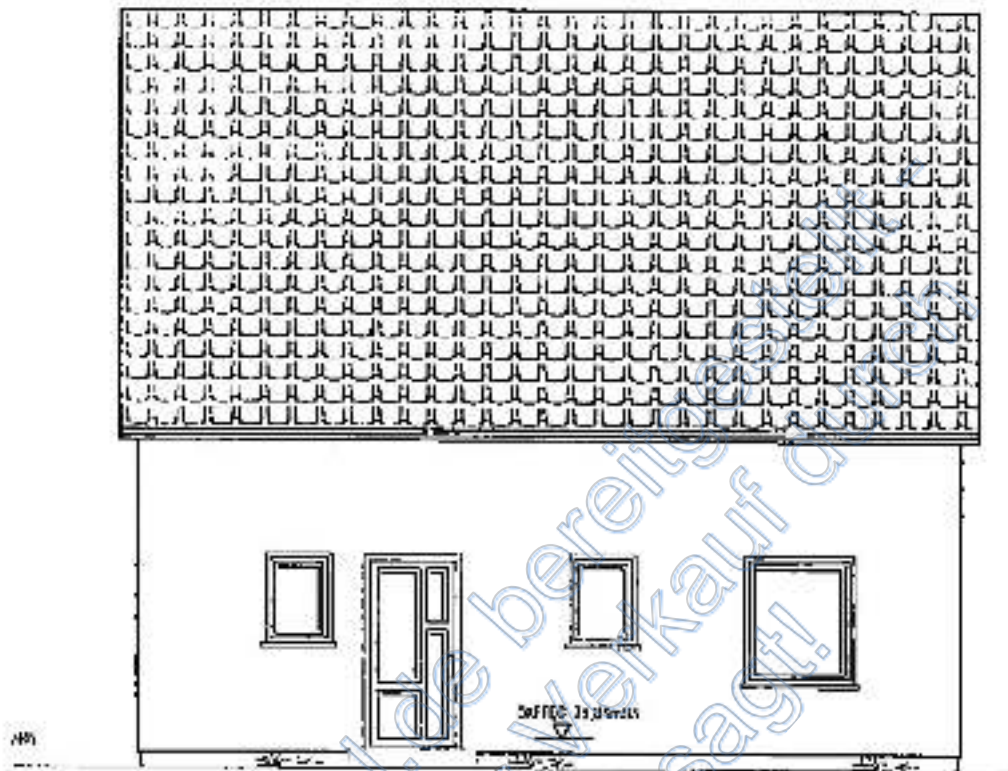
6.4 Planunterlagen



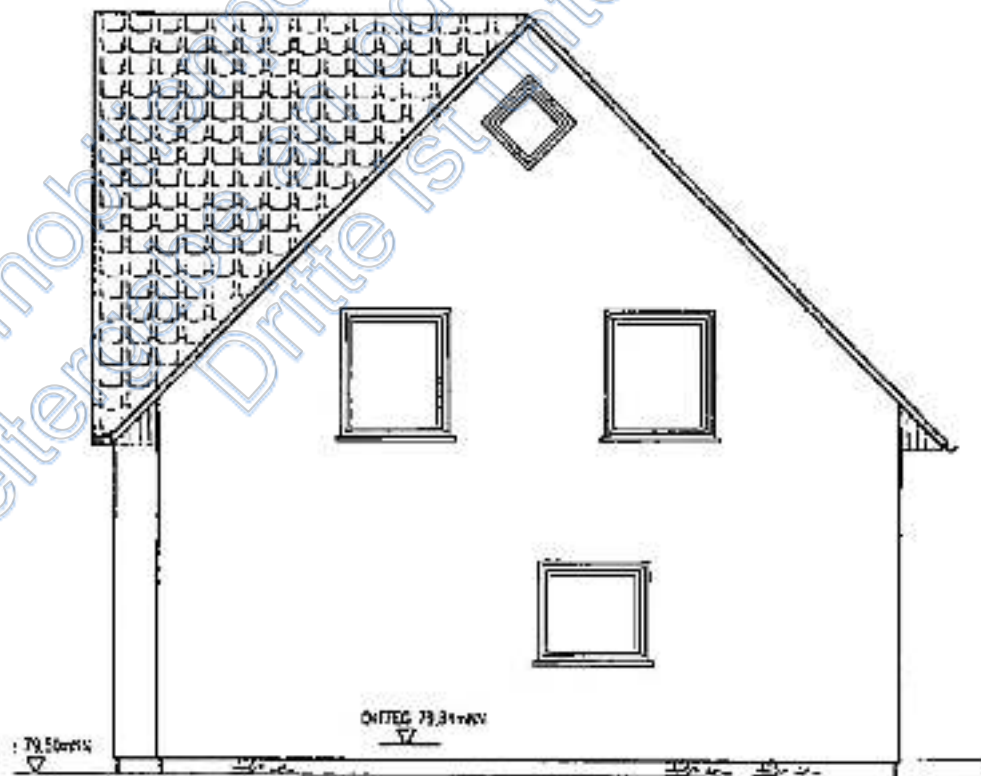
**Erdgeschoss**



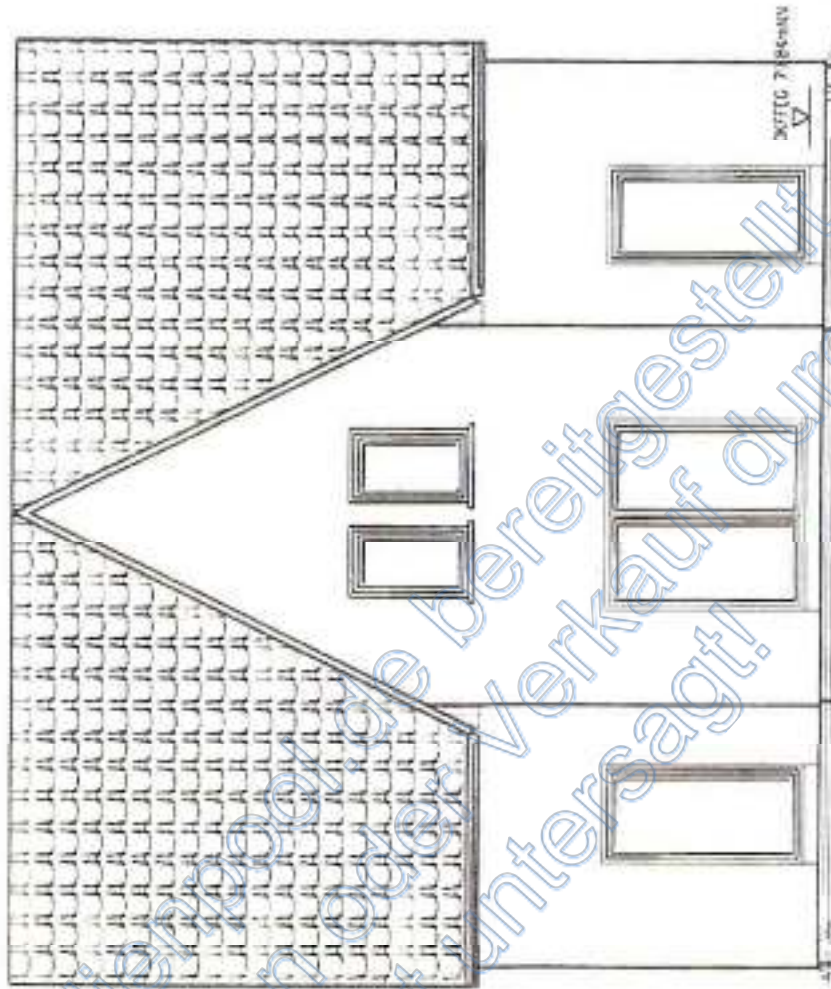




*Ansicht von Norden*



*Ansicht von Osten*



**Ansicht von Süden**

Von immobilienpro.de bereitgestellt.  
Weitergabe an other Verkauft durch  
Dritte ist untersagt!

## 6.5 Fotos



Ansicht von Nordosten



Rückwärtige Ansicht